

aktiv.

Engrappveien 29, Leil. 301, 4327 SANDNES

**Moderne 2-roms
topp- og endeleilighet
Balkong - Heis
Parkering i felles garasjeanlegg**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Felleskostn.: Kr 3 596,-
Selger: Randi Leikanger

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 54/60 kvm
Tomtstr.: 2705 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 2252
Snr. 25
Oppdragsnr.: 1403260221

Her bor du i et nabolag med korte avstander til det meste du trenger i hverdagen.

Vi i Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en tiltalende toppleilighet i Engrappveien 29 leil. 301 – sentralt beliggende på Hana, like utenfor Sandnes sentrum.

Her bor du med kort avstand til barnehager, skoler, dagligvare og flotte turområder. Nærhet til natur og gode servicetilbud gjør boligen attraktiv for både førstegangskjøpere, par og små familier. Turstier, grøntområder og lekeplasser ligger rett i nærheten – en beliggenhet som gir enkel og praktisk hverdagslogistikk.

Innhold:

3. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og innvendig bod.

Fast parkeringsplass med tilhørende bod i bakkant (nr. 13) i felles, lukket garasjeanlegg. Mulighet for elbil-lader.

Verdt å nevne:

- Heis
- Balkong
- Kollektiv avtale med Telia
- Kommunale avgifter inkludert i felleskostnadene

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Nabolagsprofil | 34 |
| Egenerklæring | 38 |
| Energiattest | 182 |
| Budskjema | 194 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm | BRA - e: 6 kvm | BRA totalt: 60 kvm | TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod

3. etasje

BRA-i: 54 kvm Entre/gang/stue/kjøkken, soverom, bod, utvendig bod, bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

3. etasje -9 kvm

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 2705 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Pent opparbeidet med, lekeplass, belegningstein og beplantning. Ryddig og fint beplantet fellesområde som skaper en trivelig atmosfære, og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Engrappveien 29 leil. 301 har en ettertraktet beliggenhet på Hana – et etablert, rolig og familievennlig område bare minutter fra Sandnes sentrum. Her bor du i et nabolag med korte avstander til det meste du trenger i hverdagen.

Like utenfor blokken finner du grøntområder og turstier, og nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter som fotballbaner, lekeplasser, idrettshall og SATS. For den turglade er både Hanatrappene, fine grøntområder og marka lett tilgjengelig.

Innenfor en radius på ca. 1 km finner du:

- 3 dagligvarebutikker, hvorav én søndagsåpen
- 3 barnehager, som Øygard og Vatnekrossen
- Hana barneskole og Øygard ungdomsskole
- Døgnåpen bensinstasjon
- Treningssenter, konditori og flere nærmiljøaktiviteter

For pendlere ligger leiligheten svært gunstig til med busstopp rett utenfor døren – herfra tar bussreisen til Sandnes sentrum ca. 5 minutter. Beliggenheten nær E39 gjør det også enkelt å komme seg raskt til Sandnes, Forus og Stavanger.

Hverdagslogistikken er enkel her – alt fra barnehage, skole, dagligvare og fritidsaktiviteter er like ved og gir mer tid på ettermiddag og kveld.

For ytterligere informasjon se nabolagsprofil vedlagt salgoppgave.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Området består av leilighetsbebyggelse, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig / Type rapport

Duo Takst AS / Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2022.

Grunnmur og etasjeskiller i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som er kledd med sement plater og stående tre paneler.

Flat takkonstruksjon.

Vinduer og dører med 3 lags isolerglass.

Innhold

Vi i Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en tiltalende toppleilighet i Engrappveien 29 leil. 301 – sentralt beliggende på Hana, like utenfor Sandnes sentrum.

Her bor du med kort avstand til barnehager, skoler, dagligvare og flotte turområder. Nærhet til natur og gode servicetilbud gjør boligen attraktiv for både førstegangskjøpere, par og små familier. Turstier, grøntområder og lekeplasser ligger rett i nærheten – en beliggenhet som gir enkel og praktisk hverdagslogistikk.

Innhold:

3. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og innvendig bod.

Fast parkeringsplass med tilhørende bod i bakkant (nr. 13) i felles, lukket garasjeanlegg. Mulighet for elbil-lader.

Verdt å nevne:

- Heis
- Balkong
- Kollektiv avtale med Telia
- Kommunale avgifter inkludert i felleskostnadene

Velkommen til visning - Husk påmelding!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

For ytterligere informasjon se utarbeidet tilstandsrapport av takstmann vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telia.

Parkering

Fast parkeringsplass med tilhørende bod i bakkant (nr. 13) i felles, lukket garasjeanlegg. Gjesteparkering like utenfor bygget.

Det er tilrettelagt for montering av elbillader på egen plass.

Eiere av scooter/moped som ønsker å benytte en søknads pliktig parkering i garasje betaler en årlig sum pålydende kr 1200,

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring Asa, polisenummer 3579488

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Pliktig medlemskap i velforening.

Se i vedtekter under punkt 5 for seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt av boenhetene.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten har vannbåren varme med viftekonvektor i stuen og til gulvvarme på badet.

Ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 593 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 790 956 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 163 825 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det også kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

54/3121

Felleskostnader inkluderer

Kr 3 596,- pr. måned inkluderer.

- Personalkostnader
- Honorar til styret, forretningsfører og revisor
- Konsulenthonorar
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 596

Sameiet

Sameienavn / Organisasjonsnummer

Sameiet Engrappveien 27-31 / 926871277

Om sameiet

Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 10% fra 01.01.2026

Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned

Energiavregning.

Det innbetales a-konto sammen med felleskostnadene, avleses/avregnes en gang årlig mot felleskostnadene.

Garasje: Parkering i lukket garasjeanlegg (gjelder ikke seksjon 20+21 som ikke har plass)

Garasjeleie - Kreves inn via felleskostnadene

Oppstartskapital - Kreves inn første hele måned sammen med felleskostnadene.

Kabel-tv/internett - Kollektiv avtale med Telia.

Sameiet har avregning på varmt vann , kaldt vann og energi. Det innbetales a-kontobeløp som avregnes mot forbruk en gang årlig, ved årsskifte. Målerne må avleses ved eierskifte. Overtakelsesprotokoll med måleravlesing sendes til forvaltningrogaland@obos.no. Ved eierskifte blir avregning først foretatt ved kommende årsskifte.

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning: Nei

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

Forkjøpsrett

Det ikke forkjøpsrett i Sameiet

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 2252, seksjonsnummer 25 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/38/2252/25:

11.02.1970 - Dokumentnr: 561 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:2252

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1972 - Dokumentnr: 198 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:2252

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2022 - Dokumentnr: 1111549 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Rettighetshaver: Velforeningen Øygaard B3.1
Org.nr: 923 154 248

04.10.2022 - Dokumentnr: 1111549 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

04.10.2022 - Dokumentnr: 1111549 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Bestemmelse om plassering og vedlikehold av kabler/kabelskap/gatelys

04.10.2022 - Dokumentnr: 1111549 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telia Norge AS
Org.nr: 981 929 055
Bestemmelse om plassering og vedlikehold av kabler/kabelskap

16.02.2021 - Dokumentnr: 194071 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 25. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 54/3121.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for blokkbebyggelse datert 02.01.2024. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.01.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 2014124 - Detaljregulering for delfelt B3.1, i Ha07, del av gnr 38,
bnr 14, 48, Hana- Ikrafttredelse: 08.09.2009.
Hensynsonenavn H140 - Rpsikring 140 - Frisiktsone

Reguleringsplan - Id 2012145 - Områdeplan for Sandnes Øst, områdene Ha07 og Ha08
Ikrafttredelse: 13.10.2015.

Reguleringsplaner under arbeid - Id 202214 - Detaljregulering for Hana B2 - del av områdeplan 2012145.

Reguleringsplaner under bakken - Id 2014124 - Detaljregulering for delfelt B3.1, i Ha07, del av gnr 38, bnr 14, 48, Hana - Ikrafttredelse: 17.11.2015.
Hensynsonenavn H140 - Rpsikring 140 - Frisiktsone

Kommuneplan - Id 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038. Ikrafttredelse: 15.05.2023.

Hensynsonenavn H570 - Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn H730 - Båndlegging kulturminneloven
Hensynsonenavn H190 - Andre sikringssoner
Hensynsonenavn H210 - Støy 210 - Rød sone T-1442
Hensynsonenavn H220 - Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med ovennevnte planer. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser følger vedlagt salgsoppgave.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Utleie skal ikke være til sjenanse for naboer. Utleier må sørge for at leietaker kjenner til vedtekter og husordensregler i Sameiet. Og gjeldende regler for gjesteparkering. Nøkkel utlevering skal skje på utleiers eiendom. Det må opplyses om hvor eiendom/ hage grense er. Styret skal informeres om hvem leilighet er utleid til og lengden på leieforhold.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 7 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

01.05.2026

Velkommen til Engrappveien 29, Leil. 301

presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Foto: Hanne T. Karlsen



Innhold: 4. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og innvendig bod.















Fra gangen er det adkomst til leilighetens soverom, et lyst og trivelig rom.









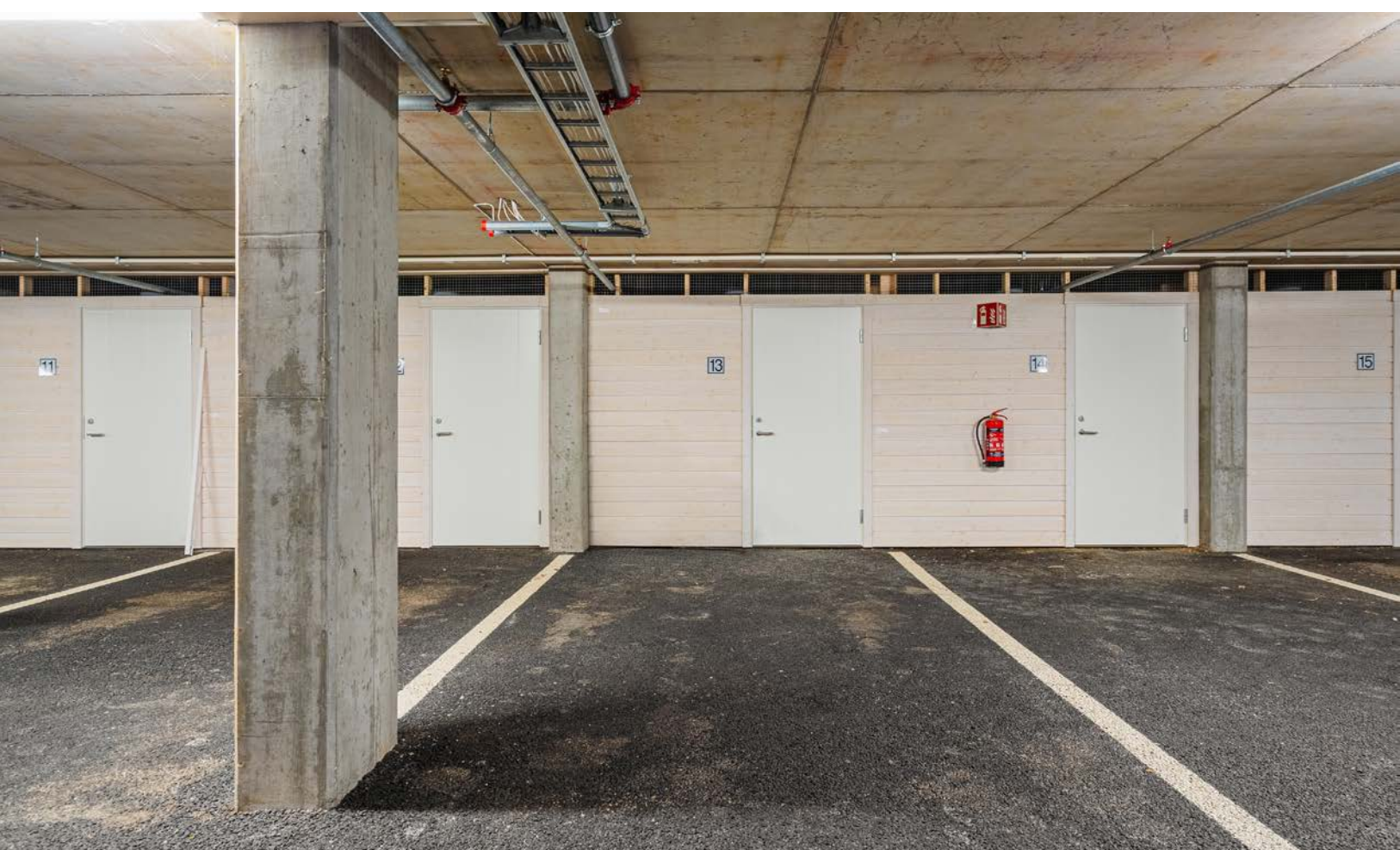
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Inngangsparti







Nabolagsprofil

Engrappveien 29 - Nabolaget Øvre Hana - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|---------------------------|---------|
| Fjellveien | 6 min |
| Linje 21, 29, 46, 47, N96 | 0.5 km |
| Sandnes sentrum stasjon | 23 min |
| Linje F5, L5 | 2 km |
| Stavanger Sola | 18 min |
| Stavanger stasjon | 19 min |
| Linje F5, L5 | 18.9 km |

Skoler

| | |
|---------------------------------|--------|
| Hana skole (1-7 kl.) | 13 min |
| 313 elever, 20 klasser | 1.2 km |
| Iglemyr skole (1-7 kl.) | 14 min |
| 332 elever, 15 klasser | 1.2 km |
| Vatneli skole (1-10 kl.) | 21 min |
| 62 elever, 7 klasser | 1.5 km |
| Øygaard ungdomsskole (8-10 kl.) | 4 min |
| 429 elever, 28 klasser | 0.4 km |
| Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) | 20 min |
| 248 elever, 13 klasser | 1.7 km |
| Vågen videregående skole | 20 min |
| 832 elever, 40 klasser | 1.7 km |
| Gand videregående skole | 5 min |
| 1025 elever, 64 klasser | 2.7 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

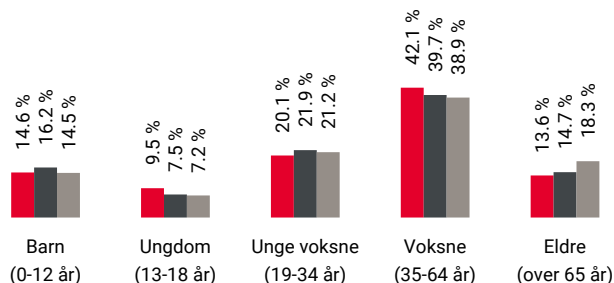
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Øvre Hana | 3 114 | 1 262 |
| Stavanger/Sandnes | 229 178 | 103 563 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--------------------------------|--------|
| Øygaard barnehage (1-5 år) | 7 min |
| 109 barn | 0.6 km |
| Austrått barnehage (1-5 år) | 10 min |
| 68 barn | 0.9 km |
| Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) | 12 min |
| 74 barn | 1 km |

Dagligvare

| | |
|----------------------|-------|
| Coop Extra Hana Skut | 7 min |
| Spår Hana | 9 min |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

| | | |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Øygaard ungdomskole | 3 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.3 km | |
| ⚽ Hana skole | 11 min | 🚶 |
| Aktivitetshall | 0.9 km | |
| 🚴 City Gym Sandnes | 18 min | 🚶 |
| 🚴 Robust Trening Sandnes | 23 min | 🚶 |

Boligmasse



- 70% enebolig
- 5% rekkehus
- 9% blokk
- 15% annet

«Jeg liker nabolaget mitt veldig bra, til tross for at det er noe gammelt og veletablert.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|-----------------|--------|---|
| 📦 Maxi Sandnes | 21 min | 🚶 |
| 📦 Apotek 1 Hana | 10 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

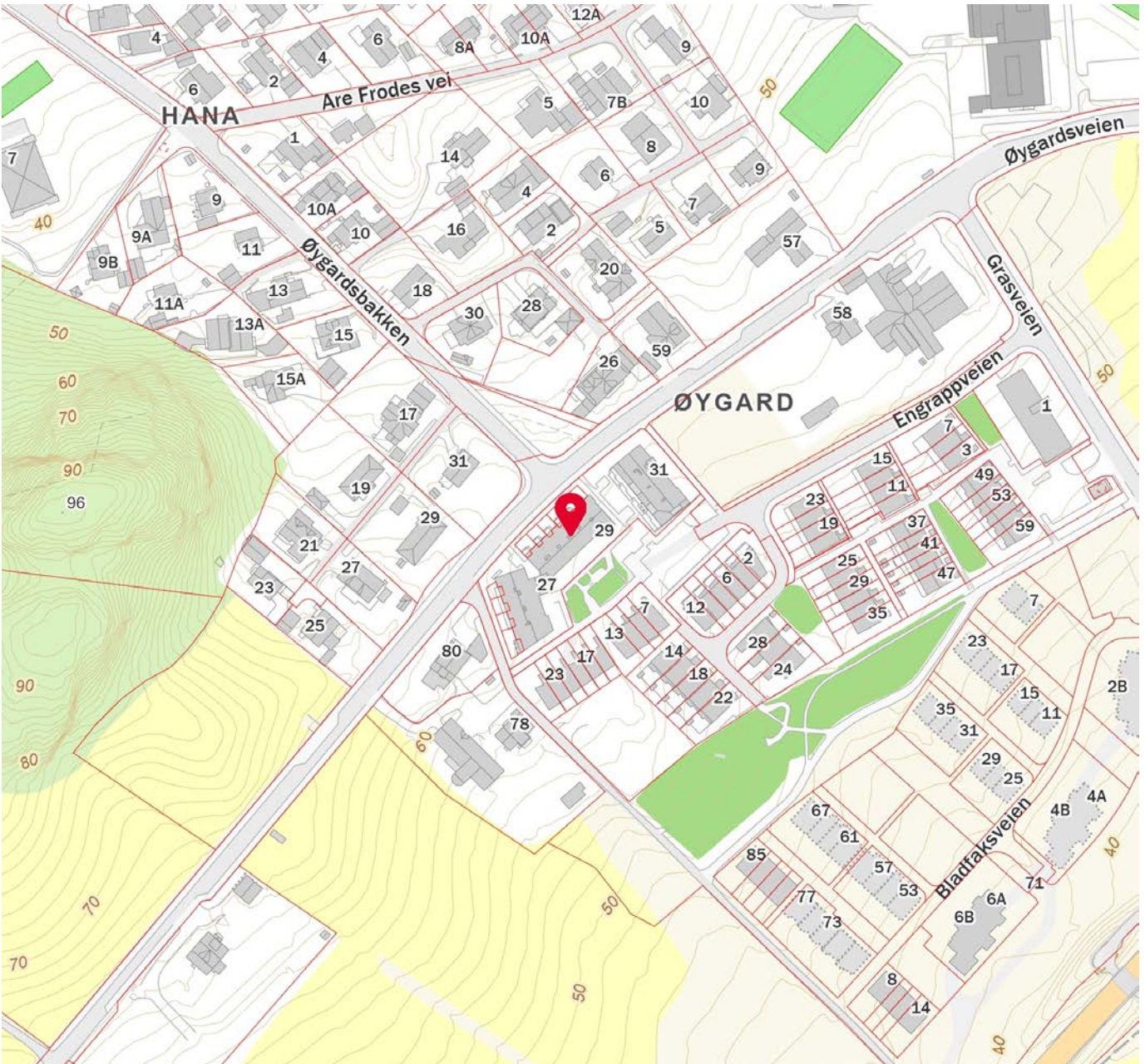
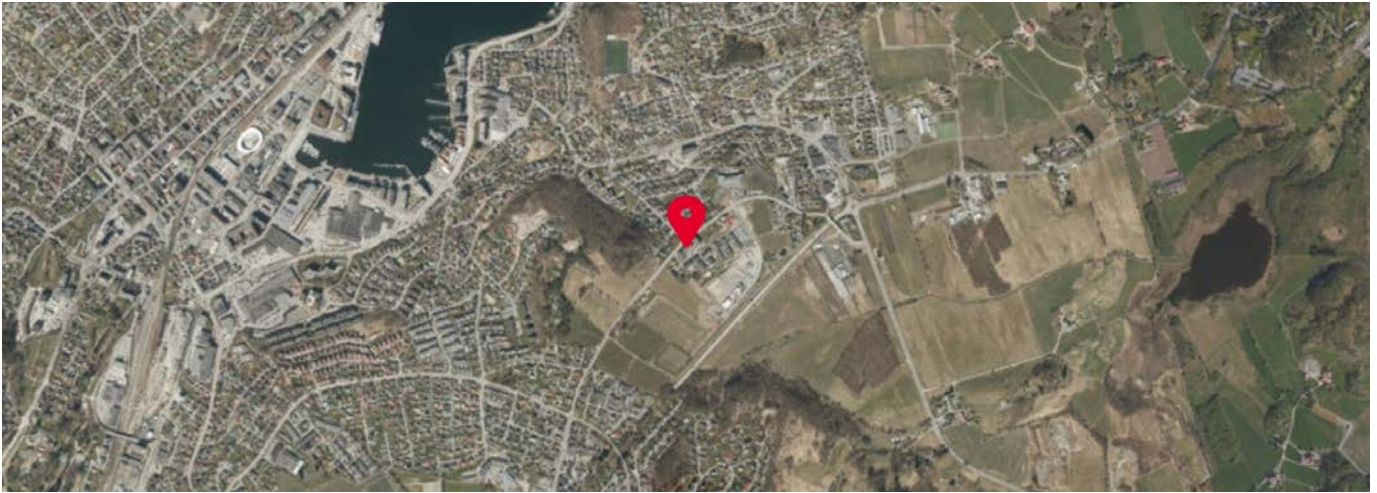
- Øvre Hana
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 37% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Randi Leikanger

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Engrappveien 29

4327 Sandnes

1108-38/2252/0/25



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Interiørfaghuset T. Lund AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret liten krymp i hjørner i våtromsbelegg på bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Minimal vanninntrengning i fellesareal under ekstremvær.
Ingen følgeskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Polygon AS

Beskrivelse av arbeidet: Pågående reklamasjonssak mot utbygger.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Mindre uregelmessigheter i pakning/ tetningslist på soveromsvindu.
Ingen fukt, kondens, eller lekkasje.

Pågående reklamasjonssak mot utbygger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Polygon AS

Beskrivelse av arbeidet: Besiktigelse. Saken overtatt av sameiet for reklamasjon.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- ♦ **Ja**

Skjeggkre observert av enkelte beboere.
Ikke oppdaget i denne leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Limfeller satt ut.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Ja**

Utført stikkprøvetest på 3 leiligheter.
Står vann i rør, viser til nye vedtekter og pågående reklamasjonssak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Rørhab

Beskrivelse av arbeidet: Stikkprøvetest.



11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Villa Ventilasjonsrens AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført ventilasjonsrens.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Opprettet tilsynssak grunnet manglende FDV.

For mer info, kontakt styreleder:

Rita Rovik

Tlf. 95907986

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Foreligger rapporter i sammenheng med pågående reklamasjonssak.

For mer info, kontakt styreleder:

Rita Rovik
Tlf. 95907986

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: OBOS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet aluminiumslistene rundt vinduer i forbindelse med reklamasjon.



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Engrappveien 29 , 4327 SANDNES
-  SANDNES kommune
-  # gnr. 38, bnr. 2252, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1252

Eiendomsverdi ref nr: ON7519

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



DUO TAKSTAS
Rogaland

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2022.

Grunnmur og etasjeskiller i steddøst betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som er kledd med sement plater og stående tre paneler.
Flat takkonstruksjon.
Vinduer og dører med 3 lags isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal brukslitasje.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Merknad:

-Eier opplyser at er en pågående reklamasjons sak i tilknytning til pakning/ tetningslist på soveromsvindu. Det ble ikke registrert fukt eller kondens på befaringsdagen.

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er etablert en balkong i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Normal brukslitasje i overflate og låskasser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Gjennomføringsplan fremvist.
Veggene har malt strier, med belegg på vegg i dusjonen, taket er malt.

Mindre krymp i hjørner i våtromsbelegg utbedret av Interiørfaghuset T. Lund AS i 2026.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 53.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. (HTH)
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevn mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Leiligheten har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.
Det ble utført ventilasjonsrens i regi av sameiet i 2026.
Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Leiligheten har vannbåren varme med gulvvarme på bad/vaskerom og viftekonvektor i stue/kjøkken.
Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved

Beskrivelse av eiendommen

befaring.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

El-anlegget fra byggeåret, dokumentasjon fremvist.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

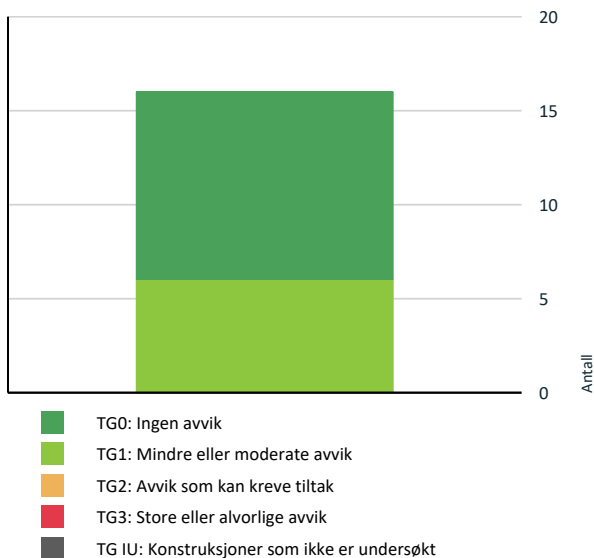
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sjakt på våtrom medregnet i arealer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det er ikke gitt opplysning angående eventuell vedlikeholdsplikt.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

2022

Anvendelse

Leilighet

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Iht. midlertidig brukstilltalese

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Merknad:

-Eier opplyser at er en pågående reklamasjons sak i tilknytning til pakning/ tetningslist på soveromsvindu. Det ble ikke registrert fukt eller kondens på befaringsdagen.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i betong.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Normal brukslitasje i overflate og låskasser.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Gjennomføringsplan fremvist.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strier, med belegg på vegg i dusjsonen, taket er malt.

Mindre krymp i hjørner i våtromsbelegg utbedret av Interiørfaghuset T. Lund AS i 2026.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 53.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > ENTRE/GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. (HTH)
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.



3. ETASJE > ENTRE/GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Tilstandsrapport



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befarings.

Det ble utført ventilasjonsrens i regi av sameiet i 2026.

Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.



TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme med gulvarme på bad/vaskerom og viftekonvektor i stue/kjøkken.

Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved befarings.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-anlegget fra byggeåret, dokumentasjon fremvist.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

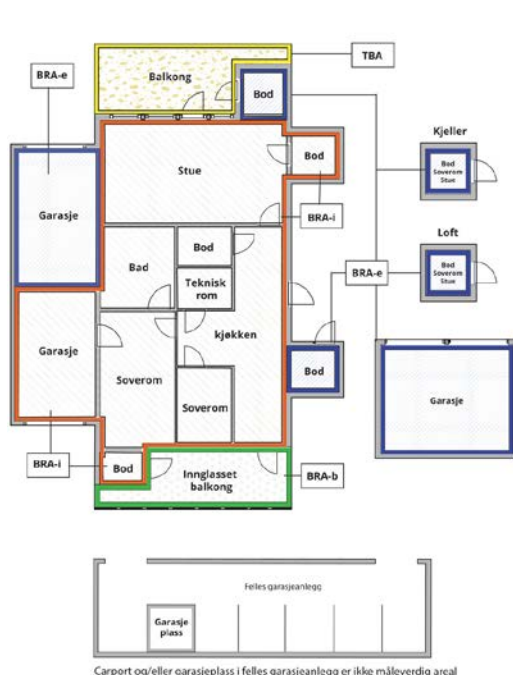
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 3. Etasje | 54 | 6 | | 60 | 9 |
| SUM | 54 | 6 | | | 9 |
| SUM BRA | 60 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 3. Etasje | Entre/gang/stue/kjøkken, soverom, bod, utvendig bod, bad/vaskerom | Utvendig bod | |

Kommentar

Sjakt medregnet i arealer.

Takhøyder va 2,60m/2,35m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Sjakt på våtrom medregnet i arealer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Det ble utført ventilasjonsrens i regi av sameiet i 2026.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------------------|------------------------|
| 22.4.2026 | Kåre Vatland Randi Leikanger | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1108 SANDNES | 38 | 2252 | | 25 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse
Engrappveien 29

Hjemmelshaver
Leikanger Randi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i på Hana utenfor sentrum av Sandnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Merknader i egenerklæring:

2026

Skjeggkre observert av enkelte beboere. Ikke oppdaget i denne leiligheten.

Anticimex har satt opp limfeller.

2026

Vann og avløpsanlegg

I forbindelse med stikkprøvetest av 3 leiligheter registrerte Rørhab stående vann i rør.

Det er nå en pågående reklamasjons sak.

2025

Det er byttet aluminiumslistene rundt vinduer i forbindelse med reklamasjon.

Opprettet tilsynssak grunnet manglende FDV i sameiet.

Pågående reklamasjons sak i tilknytning til pakning/ tetningslist på soveromsvindu. Det ble ikke registrert fukt eller kodens på befaringsdagen.

Eier opplyser på befaringsdagen at er en pågående reklamasjons sak i tilknytning infestning av kledning for sameiet.

Konferer med eier for nærmere informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport | 16.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 22.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 22.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklærings skjema | 22.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 28.04.2026 | |
| 2 | 30.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Aktiv avd. Jæren v/Jonas Le
Jernbanegata 5, 4340 BRYNE
E-post: jonas.le@aktiv.no

Deres ref.: 1403260221 . Vår ref.: 1792-1-25

Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Engrappveien 27-31
Organisasjonsnr: 926871277
Seksjonseier: Leikanger, Randi
Medeier:
Leilighetsnummer: 25
Adresse: Engrappveien 29, 4327 SANDNES
Seksjonsnummer: 25
Gnr. 38
Bnr. 2252

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3579488.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 10% fra 01.01.2026

Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper før giro fra den 1. i påfølgende måned Energiavregning. Det innbetales a-konto sammen med felleskostnadene, avleses/avregnes en gang årlig mot felleskostnadene. Garasje: Parkering i lukket garasjeanlegg (gjelder ikke seksjon 20+21 som ikke har plass) Garasjeleie. Krevs inn via felleskostnadene Oppstartskapital. Krevs inn første hele måned sammen med felleskostnadene. Kabel-tv/internett. Kollektiv avtale med Telia. Sameiet har avregning på varmt vann , kaldt vann og energi. Det innbetales a-kontobeløp som avregnes mot forbruk en gang årlig, ved årsskifte. Målerne må avleses ved eierskifte. Overtakelsesprotokoll med måleravlesing sendes til forvaltningrogaland@obos.no. Ved eierskifte blir avregning først foretatt ved kommende årsskifte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 596,01,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-------------------|---------------|-------------------------|
| Varme/vann | 324,00 | |
| Renovasjon | 337,00 | |
| Garasje | 150,00 | |
| Bredbånd/kabel-tv | 509,00 | |
| Felleskostnader | 2 276,01 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|----------------------------------|---------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 25,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 74,- |
| Annen formue: | 1 369,- |
| Gjeld: | 0,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joakim Nordbø pr. e-post: joakim.nordbo@OBOS.NO eller telefon: 22 85 08 97.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rita Rovik, e-post: engrappveien27-31@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

Organisasjonsnummer: 926871277

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mars kl. 18:00 til 15. mars kl. 20:00 og møtet ble avholdt 12. mars 2026, Kronen Gård, Lutsiveien 70, 4309 Sandnes.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Rita Rovik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Oddny Karin Braeuning og Marita Bjørnøy Dale er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50000.

Styrets innstilling

Fordeling:

Styreleder kr 20 000

Styremedlemmer ; Henning Kr 10000 og Anna kr 10000

Varamedlemmer; Oddny kr 5000 Marita Kr 5000.

På grunn av arbeidsmengde fremmer også styret et forslag på kr 20 000 ekstra til styreleder i forslag 2.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 19

Antall stemmer mot saken: 0

Antall blanke stemmer: 0

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styrets godtgjørelse settes til 70 000. Formålet er en høyere engangsutbetaling til styreleder på grunn av arbeidsmengde.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 1

Antall stemmer for vedtak 2: 18

Antall blanke stemmer: 0

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

- Nåværende styreleder Rita Rovik ble ved forrige årsmøte valgt for 1 år. Rita Rovik har ønske om å fortsette som styreleder. Det kan være hensiktsmessig for sameiet at nåværende styreleder følger opp/ferdigstiller reklamasjons sakene sameiet har.
- Styret har fått informasjon om at Oddny Karin Braeuning ønsker å fortsette som varamedlem. Dette synes styret er hensiktsmessig med tanke på at Oddny har god kjennskap til sameiets drift

Innstilling

Rita Rovik fortsetter som styreleder.

Oddny Karin Braeuning fortsetter som varamedlem.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Rita Rovik (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rita Rovik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Oddny Karin Braeuning (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Oddny Karin Braeuning

7. Parkering av scooter/moped i garasje anlegg

Det blir parkert scooter/moped i garasje anlegget.

Styrets innstilling

Det vil bli sett på muligheten for å opprette egen parkering til moped/scooter i garasje anlegget. Det er begrenset med plass for parkering.

Eiere av scooter/moped som ønsker å benytte en søknads pliktig parkering i garasje betaler en årlig sum pålydende kr 1200,-

En forutsetning for oppretting av egen parkering til moped/scooter er at sameiet får nødvendige tillatelser for gjennomføringen.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker videre muligheter for opprettelse av egen parkering til moped/scooter

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Brannutrykning

Styret ønsker å unngå at fellesskapet blir belastet for unødvendige brann utrykninger. Ved manglende varsling til brannvesenet ved utløst alarm.

Styrets innstilling

Beboer står ansvarlig for kostnad ved unødvendig utrykning av brannvesenet. Etter gjeldende satser.

Forslag til vedtak:

Beboer belastes i sin helhet for unødvendig utrykning etter gjeldende satser.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Brannslukkingsapparat

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern med kontroll av eierseksjoner hvert 3 år. Fellesområder blir kontrollert hvert år.

Sameiet står for utskifting av brannslukking apparat hvert 10 år.

Styrets innstilling

Det er flere ganger oppdaget at brannslukking apparat mangler plomber i eierseksjon eller fellesområder. Dette medfører ekstra kostander for sameiet. Som må stå for nytt innkjøp av brannslukking apparat.

I sameiet vedtekter står det at hver eierseksjon er ansvarlig for å påse at brannvern utstyr er intakt og i henhold til gjeldende forskrifter. Allikevel er sameiet ansvarlig for at brannvern utstyr finnes i hver eierseksjon.

Ved nødvendig bytte grunnet at brannslukking apparat ikke blir godkjent i eierseksjon. Ved 3 års befarings. Belastes den enkelte eierseksjon for innkjøp av nytt brannslukking apparat. Utenom hvert 10 år der sameiet forestår utskifting.

Forslag til vedtak:

Seksjonseier betaler selv for nytt brannslukking apparat ved nødvendig bytte etter 3 års befarings. Sameiet utfører utskiftning hvert 10 år.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Selge sykkelstativer

Sameiet har mange sykkelstativer som ikke er i bruk

Styrets innstilling

Styret tenker det kan være hensiktsmessig å selge noen av disse. Det gjelder de som står på fellesområder ved blokk 27 og 29 5 stk og 1-2 nede ved garasje og i garasje

Forslag til vedtak:

Selge sykkelstativ

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Strømuttak i boder

Styret har mottatt muntlig forslag om etablering av strømuttak i bod

Styrets innstilling

Søknads pliktig å få installert strømuttak i bod. Seksjonseier betaler for egen installasjon av strømuttak i bod.

Installasjon blir søknads pliktig med bakgrunn i at eierseksjon som får montert strømuttak i bod. I utgangspunktet må seksjonseier betale en fast årlig sum til sameiet for antatt forbruk pålydende kr 500. Pris kan reguleres årlig med forhåndsvarsel.

Forslag til vedtak:

Ved etablert strømuttak i bod. Betaler seksjonseier utfra antatt forbruk med en årlig sum pålydende kr 500

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

12. Felles bekjempelse av skjeggkre

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å foreta en felles bekjempelse av skjeggkre før det er et større problem/flere som rapporterer problem. Grunnet nødvendighet av å behandle 44 boenheter inkludert boder, samt at det vil være veldig omfattende ved at eier må fjerne alt av inventar ut fra lister i leiligheten.

Viser til vedtekter §5-1 (9)

Er det ønskelig med felles bekjempelse?

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Markiser- Rett til bruk §5 Vedtekter

Er et ønske om å få montere markiser. Sol /vindskjerming

Styrets innstilling

Om det blir vedtatt å montere markiser må de være i samme farge og utførelse. Farge grå

Styret innhenter pris om det er flere som ønsker å få montert markiser.

Det må søkes til styret før montering av markiser.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av markiser og kostnad for en eventuelt tilbakeføring hvis markiser må demonteres i forbindelse med vedlikehold på bygningen.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 19

Antall stemmer mot saken: 0

Antall blanke stemmer: 0

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Tillatt å sette opp markise + Seksjonseier henter inn pris selv.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Tillatt å sette opp markise + Ønsker at styret innhenter pris

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 4

Antall stemmer for vedtak 2: 15

Antall blanke stemmer: 0

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Vedtektsendring §5-2 (2) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer.

Det er et ønske om å få nedfelt i vedtekter §5-2 (2) utførelse av ventilasjon rens og vedlikehold av aggregat. Siden filter av ventilasjons anlegg er inkludert i felleskostnader er det naturlig at ventilasjons rens og vedlikeholds kostnader til aggregat inkluderes i felleskostnader.

Nåværende vedtekt §5-2 (2):

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Ny vedtektsendring §5-2 (2):

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt inkluderer ventilasjons rens og vedlikeholds kostnader til aggregat. Filter til ventilasjonsanlegg dekkes også av sameiet.

Styrets innstilling

Filter til ventilasjons aggregat dekkes av felleskostnader.

Ventilasjons rens og vedlikeholds kostnader til aggregat dekkes av felleskostnader.

Forslag til vedtak:

Ny vedtektsendring godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

15. Nytt punkt til vedtekter §5-2 (7) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.

Forebyggende tiltak vedlikehold avløpsnett.

Det er avdekket partier med manglende fall (bakfall / motfall) 10%-15 i sameiets horisontale avløpsrør. Dette medfører økt risiko for sedimentering av fett og matrester, som over tid vil føre til tette rør og mulige vannskader. Siden det skyldes bygningsmessige svakheter/setninger, vurderes dette som en del av sameiets felles vedlikeholdsplikt. §5-2

Samtidig opplyses det at styret i samarbeid med advokat vil prøve å få dekket utgifter til spyling av avløp av utbygger. Da dette kan være en prosjekterings feil som medfører et hyppigere vedlikeholds intervall utover normalen.

Nytt punkt §5-2 (7):

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter høytrykksspyling (varmtvann) av alle kjøkken stammer og tilhørende bunnledninger for å motvirke effekten av påvist bakfall/motfall. Utføres fast hvert 5 år.

Styrets innstilling

1. Gjennomføring av rør spyling: Styret vedtar å bestille profesjonell høytrykksspyling (varmtvann) av alle kjøkken stammer og tilhørende bunnledninger.
 2. Frekvens: For å motvirke effekten av påvist bakfall/motfall skal det etableres fast vedlikeholdsplan der felles avløpsrør spyles hvert 5 år.
 3. Finansiering: Kostanden dekkes av sameiets driftsbudsjett som en felleskostnad for bygningsmessig vedlikehold.
 4. Informasjon; Beboerne skal informeres om vedtaket, samt minnes om sitt eget ansvar for å ikke tilføre fett til systemet (ref. eget informasjonsskriv.
- Seksjonseier skal bli opplyst om tidspunkt og dato for utførelse minimum 1 uke før og SMS varsel 2 dager før utførelse.

Forslag til vedtak:

Ny vedtekt godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

16. Nytt punkt i vedtekter §5-2 (6) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.

For å kunne ivareta brann og el-sikkerhet i fellesanlegg og boenheter. Ønsker styret å inkludere dette under felleskostnader.

Nytt punkt §5-2 (6):

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også brann og El-kontroll på fellesarealer og boenheter.

Styrets innstilling

Tilføyning i vedtekter §5-2 (6). Brann og El-kontroll inkluderes i felleskostnader for å sikre at dette utføres av autorisert personell med et jevnlig intervall.

Forslag til vedtak:

Ny vedtekt godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

17. Nytt punkt til husordensregel §2. Hensynet til øvrige beboere.

Tilføyning til punkt §2 i Husordensregler:

"Utleie skal ikke være til sjenanse for naboer. Utleier må sørge for at leietaker kjenner til vedtekter og husordensregler i Sameiet. Og gjeldende regler for gjesteparkering.

Nøkkel utlevering skal skje på utleiers eiendom. Det må opplyses om hvor eiendom/hage grense er.

Styret skal informeres om hvem leilighet er utleid til og lengden på leieforhold."

Styrets innstilling

Utleier sørger for at leietaker kjenner til vedtekter og husordensregler for sameiet. Og gjeldende regler for gjesteparkering.

Nøkkel utlevering skal skje på utleiers eiendom. Det må opplyses om hvor eiendom/hage grense er.

Styret skal informeres om hvem leilighet er utleid til og lengden på leieforhold.

Dette felles ned i vedtekter og husordensregler

Forslag til vedtak:

Ny husordensregel godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

18. Endring av husordensregler §3. Orden i fellesområdene.

Styret har gjentatte ganger måttet varsle beboere om uønsket oppbevaring i garasje. Og ved svalgang ved boder For å kunne ivareta brannsikkerhet og forebygging av skadedyr ser styret seg nødt til å endre vedtekter og husordensregler.

Nåværende husordensregel §3:

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Ny husordensregel §3:

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Ved brudd på §3 og beboer ikke retter seg etter varsel fra styret. Kan beboer risikere at private gjenstander i garasje blir fjernet på beboers regning.

Det vil bli gitt 2 ukers frist fra første varsel med mindre noe annet er avtalt med styret.

Styrets innstilling

Tilføyning §3 Orden fellesområder i husordensregler. Om beboer ikke retter seg etter varsel fra styret. Bruker "hent avfall" Sandnes kommune. Og fjerner private gjenstander i garasje innen 2 uker fra varsel er gitt. Kan styret besørge fjerning på beboers regning.

Forslag til vedtak:

Endring av husordensregler godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1792

SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mars kl. 18:00 og lukker 15. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1792>

Det holdes også et frivillig møte 12. mars kl. 18:00 , Kronen Gård, Lutsiveien 70, 4309 Sandnes.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Tilleggsinformasjon til innkalling til HYBRID- årsmøte Det kalles inn til et såkalt HYBRID- årsmøte som innebærer følgende:

1. Et fysisk INFORMASJONSMØTE Torsdag 12. mars kl 18:00 på Kronen Gård.

Her blir agendaen gjennomgått, og det er mulig å stille spørsmål. Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å møte opp i informasjonsmøte.

Merk: Det blir ikke foretatt avstemning i det fysiske informasjonsmøtet. Det er mulig med benkeforslag på de sakene hvor det i lov og/eller vedtekter gir rom for det.

2. Samtidig med at informasjonsmøtet starter 12. mars kl 18:00, åpnes den DIGITALE AVSTEMMINGEN via VIBBO.

Det er mulig å avgi sin stemme i perioden 12.mars – 15.mars.

Hvis det blir endringer i sakene under det fysiske informasjonsmøtet, vil de som evt har avgitt sin stemme digitalt- bli varslet om endringen med SMS.

For de som ikke ønsker å avgi sin stemme digitalt, kan de stemme på REGISTRERINGSSKJEMA som sendes ut sammen med innkallingen.

De som benytter seg av å stemme via papir- registreringsskjema, kan levere dette når informasjonsmøtet er avsluttet eller levere dette til styret innen årsmøte avsluttes 15. mars kl 20:00.

MERK: det er 1 stemme pr seksjon. Siste registrerte stemme teller.

Styret mener at denne møteformen gir fordeler og fleksibilitet til å sørge for at alle får best mulig forutsetning til å både stille spørsmål og til å kunne få avgitt sin stemme.

Et hybrid-årsmøte kan ikke likestilles med et fysisk årsmøte, men gir flere fordeler fra både et fysisk- og et digitalt årsmøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Parkering av scooter/moped i garasje anlegg
8. Brannutrykning
9. Brannslukkingsapparat
10. Selge sykkelstativer
11. Strømuttak i boder
12. Felles bekjempelse av skjeggkre
13. Markiser- Rett til bruk §5 Vedtekter
14. Vedtektsendring §5-2 (2) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer.
15. Nytt punkt til vedtekter §5-2 (7) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.
16. Nytt punkt i vedtekter §5-2 (6) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.
17. Nytt punkt til husordensregel §2. Hensynet til øvrige beboere.
18. Endring av husordensregler §3. Orden i fellesområdene.

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rita Rovik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Oddny Karin Braeuning og Marita Bjørnøy Dale er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1792 Engrappveien 27-31 Revisjonsberetning 2025.pdf

2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50000.

Styrets innstilling

Fordeling:

Styreleder kr 20 000

Styremedlemmer ; Henning Kr 10000 og Anna kr 10000

Varamedlemmer; Oddny kr 5000 Marita Kr 5000.

På grunn av arbeidsmengde fremmer også styret et forslag på kr 20 000 ekstra til styreleder i forslag 2.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes til 50 000

2. Styrets godtgjørelse settes til 70 000. Formålet er en høyere engangsutbetaling til styreleder på grunn av arbeidsmengde.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

- Nåværende styreleder Rita Rovik ble ved forrige årsmøte valgt for 1 år. Rita Rovik har ønske om å fortsette som styreleder. Det kan være hensiktsmessig for sameiet at nåværende styreleder følger opp/ferdigstiller reklamasjons sakene sameiet har.
- Styret har fått informasjon om at Oddny Karin Braeuning ønsker å fortsette som varamedlem. Dette synes styret er hensiktsmessig med tanke på at Oddny har god kjennskap til sameiets drift

Innstilling

Rita Rovik fortsetter som styreleder.

Oddny Karin Braeuning fortsetter som varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rita Rovik

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Oddny Karin Braeuning
Oddny Karin Braeuning har erfaring og god kjennskap til sameiets drift.

Sak 7

Parkering av scooter/moped i garasje anlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det blir parkert scooter/moped i garasje anlegget.

Styrets innstilling

Det vil bli sett på muligheten for å opprette egen parkering til moped/scooter i garasje anlegget. Det er begrenset med plass for parkering.

Eiere av scooter/moped som ønsker å benytte en søknads pliktig parkering i garasje betaler en årlig sum pålydende kr 1200,-

En forutsetning for oppretting av egen parkering til moped/scooter er at sameiet får nødvendige tillatelser for gjennomføringen.

Forslag til vedtak

Styret undersøker videre muligheter for opprettelse av egen parkering til moped/scooter

Sak 8

Brannutrykning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å unngå at fellesskapet blir belastet for unødvendige brann utrykninger. Ved manglende varsling til brannvesenet ved utløst alarm.

Styrets innstilling

Beboer står ansvarlig for kostnad ved unødvendig utrykning av brannvesenet. Etter gjeldende satser.

Forslag til vedtak

Beboer belastet i sin helhet for unødvendig utrykning etter gjeldende satser.

Sak 9

Brannslukkingsapparat

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern med kontroll av eierseksjoner hvert 3 år. Fellesområder blir kontrollert hvert år.

Sameiet står for utskifting av brannslukking apparat hvert 10 år.

Styrets innstilling

Det er flere ganger oppdaget at brannslukking apparat mangler plomber i eierseksjon eller fellesområder. Dette medfører ekstra kostnader for sameiet. Som må stå for nytt innkjøp av brannslukking apparat.

I sameiet vedtekter står det at hver eierseksjon er ansvarlig for å påse at brannvern utstyr er intakt og i henhold til gjeldende forskrifter. Allikevel er sameiet ansvarlig for at brannvern utstyr finnes i hver eierseksjon.

Ved nødvendig bytte grunnet at brannslukking apparat ikke blir godkjent i eierseksjon. Ved 3 års befarings. Belastes den enkelte eierseksjon for innkjøp av nytt brannslukking apparat. Utenom hvert 10 år der sameiet forestår utskifting.

Forslag til vedtak

Seksjonseier betaler selv for nytt brannslukking apparat ved nødvendig bytte etter 3 års befarings. Sameiet utfører utskifting hvert 10 år.

Sak 10

Selge sykkelstativer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har mange sykkelstativer som ikke er i bruk

Styrets innstilling

Styret tenker det kan være hensiktsmessig å selge noen av disse. Det gjelder de som står på fellesområder ved blokk 27 og 29 5 stk og 1-2 nede ved garasje og i garasje

Forslag til vedtak

Selge sykkelstativ

Sak 11

Strømuttak i boder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt muntlig forslag om etablering av strømuttak i bod

Styrets innstilling

Søknads pliktig å få installert strømuttak i bod. Seksjonseier betaler for egen installasjon av strømuttak i bod.

Installasjon blir søknads pliktig med bakgrunn i at eierseksjon som får montert strømuttak i bod. I utgangspunktet må seksjonseier betale en fast årlig sum til sameiet for antatt forbruk pålydende kr 500. Pris kan reguleres årlig med forhåndsvarsel.

Forslag til vedtak

Ved etablert strømuttak i bod. Betaler seksjonseier utfra antatt forbruk med en årlig sum pålydende kr 500

Sak 12

Felles bekjempelse av skjeggkre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å foreta en felles bekjempelse av skjeggkre før det er et større problem/flere som rapporterer problem. Grunnet nødvendighet av å behandle 44 boenheter inkludert boder, samt at det vil være veldig omfattende ved at eier må fjerne alt av inventar ut fra lister i leiligheten.

Viser til vedtekter §5-1 (9)

Er det ønskelig med felles bekjempelse?

Forslag til vedtak

Styret utfører felles bekjempelse.

Sak 13

Markiser- Rett til bruk §5 Vedtekter

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Er et ønske om å få montere markiser. Sol /vindskjerming

Styrets innstilling

Om det blir vedtatt å montere markiser må de være i samme farge og utførelse. Farge grå

Styret innhenter pris om det er flere som ønsker å få montert markiser.

Det må søkes til styret før montering av markiser.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av markiser og kostnad for en eventuelt tilbakeføring hvis markiser må demonteres i forbindelse med vedlikehold på bygningen.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Markiser- Rett til bruk §5 Vedtekter
- Mot Markiser- Rett til bruk §5 Vedtekter

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tillatt å sette opp markise + Seksjonseier henter inn pris selv.

2. Tillatt å sette opp markise + Ønsker at styret innhenter pris

Sak 14

Vedtaksendring §5-2 (2) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er et ønske om å få nedfelt i vedtekter §5-2 (2) utførelse av ventilasjon rens og vedlikehold av aggregat. Siden filter av ventilasjons anlegg er inkludert i felleskostnader er det naturlig at ventilasjons rens og vedlikeholds kostnader til aggregat inkluderes i felleskostnader.

Nåværende vedtekt §5-2 (2):

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Ny vedtektsendring §5-2 (2):

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. *Sameiets vedlikeholdsplikt inkluderer ventilasjons rens og vedlikeholds kostnader til aggregat. Filter til ventilasjonsanlegg dekkes også av sameiet.*

Styrets innstilling

Filter til ventilasjons aggregat dekkes av felleskostnader.

Ventilasjons rens og vedlikeholds kostander til aggregat dekkes av felleskostnader.

Forslag til vedtak

Ny vedtektsendring godkjennes.

Sak 15

Nytt punkt til vedtekter §5-2 (7) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forebyggende tiltak vedlikehold avløpsnett.

Det er avdekket partier med manglende fall (bakfall / motfall) 10%-15 i sameiets horisontale avløpsrør. Dette medfører økt risiko for sedimentering av fett og matrester, som over tid vil føre til tette rør og mulige vannskader. Siden det skyldes bygningsmessige svakheter/setninger, vurderes dette som en del av sameiets felles vedlikeholdsplikt. §5-2

Samtidig opplyses det at styret i samarbeid med advokat vil prøve å få dekket utgifter til spyling av avløp av utbygger. Da dette kan være en prosjekterings feil som medfører et hyppigere vedlikeholds intervall utover normalen.

Nytt punkt §5-2 (7):

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter høytrykksspyling (varmtvann) av alle kjøkken stammer og tilhørende bunnledninger for å motvirke effekten av påvist bakfall/motfall. Utføres fast hvert 5 år.

Styrets innstilling

1. Gjennomføring av rør spyling: Styret vedtar å bestille profesjonell høytrykksspyling (varmtvann) av alle kjøkken stammer og tilhørende bunnledninger.
 2. Frekvens: For å motvirke effekten av påvist bakfall/motfall skal det etableres fast vedlikeholdsplan der felles avløpsrør spyles hvert 5 år.
 3. Finansiering: Kostanden dekkes av sameiets driftsbudsjett som en felleskostnad for bygningsmessig vedlikehold.
 4. Informasjon; Beboerne skal informeres om vedtaket, samt minnes om sitt eget ansvar for å ikke tilføre fett til systemet (ref. eget informasjonsskriv.
- Seksjonseier skal bli opplyst om tidspunkt og dato for utførelse minimum 1 uke før og SMS varsel 2 dager før utførelse.

Forslag til vedtak

Ny vedtekt godkjennes.

Sak 16

Nytt punkt i vedtekter §5-2 (6) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å kunne ivareta brann og el-sikkerhet i fellesanlegg og boenheter. Ønsker styret å inkludere dette under felleskostnader.

Nytt punkt §5-2 (6):

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også brann og El-kontroll på fellesarealer og boenheter.

Styrets innstilling

Tilføyning i vedtekter §5-2 (6). Brann og El-kontroll inkluderes i felleskostnader for å sikre at dette utføres av autorisert personell med et jevnlig intervall.

Forslag til vedtak

Ny vedtekt godkjennes

Sak 17

Nytt punkt til husordensregel §2. Hensynet til øvrige beboere.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tilføyning til punkt §2 i Husordensregler:

"Utleie skal ikke være til sjenanse for naboer. Utleier må sørge for at leietaker kjenner til vedtekter og husordensregler i Sameiet. Og gjeldende regler for gjesteparkering.

Nøkkel utlevering skal skje på utleiers eiendom. Det må opplyses om hvor eiendom/hage grense er. Styret skal informeres om hvem leilighet er utleid til og lengden på leieforhold."

Styrets innstilling

Utleier sørger for at leietaker kjenner til vedtekter og husordensregler for sameiet. Og gjeldende regler for gjesteparkering.

Nøkkel utlevering skal skje på utleiers eiendom. Det må opplyses om hvor eiendom/hage grense er.

Styret skal informeres om hvem leilighet er utleid til og lengden på leieforhold.

Dette felles ned i vedtekter og husordensregler

Forslag til vedtak

Ny husordensregel godkjennes.

Sak 18

Endring av husordensregler §3. Orden i fellesområdene.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gjentatte ganger måttet varsle beboere om uønsket oppbevaring i garasje. Og ved svalgang ved boder

For å kunne ivareta brannsikkerhet og forebygging av skadedyr ser styret seg nødt til å endre vedtekter og husordensregler.

Nåværende husordensregel §3:

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Ny husordensregel §3:

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Ved brudd på §3 og beboer ikke retter seg etter varsel fra styret. Kan beboer risikere at private gjenstander i garasje blir fjernet på beboers regning.

Det vil bli gitt 2 ukers frist fra første varsel med mindre noe annet er avtalt med styret.

Styrets innstilling

Tilføyning §3 Orden fellesområder i husordensregler. Om beboer ikke retter seg etter varsel fra styret. Bruker "hent avfall" Sandnes kommune. Og fjerner private gjenstander i garasje innen 2 uker fra varsel er gitt. Kan styret besørge fjerning på beboers regning.

Forslag til vedtak

Endring av husordensregler godkjennes.

Styrets årsrapport

1. Innledning

Styret ønsker å komme med en rapport for å informere om hva styret har arbeidet med og arbeider med. For å ivareta økonomi og vedlikeholdsansvar på fellesområder/bygningsmassene og videre planlagt vedlikehold.

2. Styrets arbeid

Administrasjon: Antall styremøter i perioden har vært ca månedlig. Vedtatt å ha styremøter månedlig i 2026.

- Gjennomgang av samtlige FDV (Forvaltning drift og vedlikehold) avtaler.
- Tilsyn bygninger ute og inne. Inkludert en mengde befaringer med leverandører/utførere, takstmann og utbygger.
- Avholdt ekstra ordinært årsmøte.
- Mobil nøkkel til leverandører/utførere. Innhentet fysiske nøkler, for å ha bedre oversikt over nøklene tilhørende sameiet .
- Installert styretavle for å forbedre kommunikasjon via Vibbo ut til beboere.
- Inngått avtale med Elite Vinduspuss for renhold av vinduer felles oppganger 2 ganger årlig. Mulig for beboer og bestille rengjøring av tilhørende vindu i sin seksjon hos Elite Vinduspuss.
- Byttet leverandør fra Ragnar Svensen da de manglet FG (Forsikring godkjent) godkjent personell, til Simex. Mulig for beboer å bestille service til sin seksjon hos Simex til en fastpris.
- Byttet leverandør fra Bryne Elektriske (da de ikke lenger har FG -godkjent) personell til Bravida.
- Oppfølging av reklamasjoner og utbedringen av disse.
- Sprinkler anlegg, utbedret. Aktiv sprinkler utført kontroll, utbedret av Simex.
- Brannvarsling, el-anlegg, utbedret. Utførere -El kontroll Bryne Elektriske, Utbedret av Bravida og Bryne elektriske
- Lakk feil vindus lister utvendig vinduer, ferdigstilles i april 2026. Utbedret Trappe teknikk.
- Lakk feil terrasse dører, under oppfølging.
- Vanninntrengning svalgangs dører blokk 27-29 (utbedret, mangler rapport) Utbedret Østerhus Entreprenør med underleverandør.
- Heller blokk 31, 1 etasje og toppetasje, utbedret. Runar og T.Lund
- Glass gelender i svalganger og terrasser blokk 31, utbedret. Ansvarlig Trappeteknikk.
- Aluminiums gelender 1 etasje blokk 29, utbedret. Trappeteknikk.
- Ventilasjons rens i alle seksjoner. Utfører Villa ventilasjons rens.
- Rør og avløp kontroll. Utfører RørHab. Under oppfølging
- Tak kontroll, uten anmerkninger. Utfører Boservice
- Sendt skademelding til vårt forsikringsselskap Protector; vanninntrengning svalgangs dører blokk 27-29, varmetap blokk 27 H104, varmetap/trekk blokk 29 H301.
- Engasjert takstmann Gunnar Lambrigtsen og advokat Estrid Nærland ,Tindved. Rapport fra takstmann er delt på Vibbo
- Styret utarbeidet to klagebrev til Obos før advokat bistand ble igangsatt. Uten å oppnå annet en videre trenering, avvisning og vilkårlig mottak av FDV.

Pågående saker med bistand fra advokat;

- Trekk/varmetap som er meldt fra i alt 8 seksjonseiere. (2 av disse er skademelding sendt til Protector. Blokk 27 H304 er det blitt utført trykktest på og vist avvik som egentlig utløser en rett til å få trykk testet alle leiligheter som har meldt inn trekk/varmetap.
- Kledning: manglende maling og maling som flasser
- Skruer og spiker som rustet i kledning
- Betongtak i svalganger blokk 27-29
- Terrasse tak 1 etasje blokk 27-29
- Spile rekkverk 1 etasje blokk 27
- Manglende rapporter/ dokumentasjon etter utbedringer av reklamasjoner.
- Mangler ennå en del FDV, som prosjekt tegninger, tegninger for byggene "som de er", brenn tekniske tegninger.
- Listverk terrasse dører med lakk feil, under behandling.
- Trykk testing av leiligheter, utbedring av leilighet som alt er trykk testet og vist avvik.
- Rør og avløp

Kommunikasjon: Styret har informert beboerne, for eksempel gjennom nyhetsbrev, møter og digitale plattform Vibbo.

Vedlikeholdsarbeid: Det er utført ventilasjons rens, avløps kontroll, sprinkler kontroll og utbedring av utvendige vindus lister. Brannvarsling, brann kontroll i boenheter.

- Utbedring fortsetter av listverk rundt vinduer med lakk feil, utvendig blokk 31 -1 og 2 etasje. Blokk 29 svalganger ved soveromsvinduer 1 -3 etasje. Planlagt ferdigstilt april 2026.
- Lyktestolpe i ustand ved blokk 27 utbedres når Bryne Elektriske har mottatt denne.
- Garasjedør er tidligere vedtatt å byttes. Alternativ for bytte er minimalt. Og kostand for bytte til eventuelt brannjør er veldig kostbart. Styret har derfor besluttet at ved vedlikehold av Assa Abloy i april 2026 vil det bli sett på muligheten for å utbedre dør som er for å minimalisere lyd ved lukking.
- Styret bestiller- Hent avfall 1 til 2 ganger årlig i forkant av dugnad/er som gjelder sameiet i sin helhet.
- EL- kontroll avvik rettet
- Sprinkler avvik rettet

Leverandører og tjenestetilbud: Styret har inngått nye eller reforhandlet avtaler?

- Norsk Brannvern- oppdatert avtale med fordels rabatt.
- Opprettet avtale med Styretavla for bedre kommunikasjon og informasjon ut til beboere.
- Byttet leverandører for vedlikehold av fellesområder og felles oppganger til Boservice. Inkludert at det blir utført hyppigere renhold av felles oppgangene.
- Bryne Elektriske sa opp avtalen grunnet manglende personell med FG godkjenning. Inngått avtale med Bravida.
- Styretavle
- Installert flere mobil nøkler (mot fellesområde blokk 29 og ut mot Øygardsveien blokk 27.)

Bytte av leverandør for vedlikehold ute på fellesområder og felles oppganger er at tidligere leverandør Michael Wendhut ikke hadde nødvendig kunnskap eller nødvendig kompetanse/sertifikater for å kunne utføre service for sameiet. Vedkommende arbeidet også for ulike firma sistnevnte Ragnar Svensen. Michael Wendhut utga seg også for å ha et godt samarbeid med SKP noe som ikke var/er riktig. (SKP er blant annet ansvarlig for deler

og reklamasjoner på konvktorer i seksjonene). Dette har i dag medført at noen av reklamasjonene sameiet eller seksjonseiere har eller har hatt kanskje ikke blir dekket om det viser seg at Michael Wendhut har utført disse gjennom sitt firma. Derfor er noen reklamasjonene avvist/ satt på vent. I påvente av avklaring. Styret har foreløpig ikke oversikt over hvor stor kostnad Michael Wendhut er ansvarlig for, som sameiet kan kreve regress av.

Styret vil foreta en årlig gjennomgang av avtalene for å sikre at sameiet til enhver tid har gode avtaler. Styret vil så godt det lar seg gjøre prøve å begrense antall leverandører/samarbeidende firma for å kunne ha bedre oversikt av gjeldende avtaler.

Utfordringer:

- Gjeste parkering.
- Avfall, stadig fulle dunker. Noe av årsaken er at søppelbil ikke har kommet til grunnet parkering i gata. Eller at det ikke er påsett at avfall faller helt ned i avfalls dunk. Konsekvenser ved manglende tilkomst er at det innføres parkering forbudt. Om det fremdeles blir overfylt i avfalls dunker kan kommunene justere hvor avfalls brikken fungerer og tilpasse den etter antall boenheter som er beregnet for antall avfalls dunker ved Engrappveien.
- Oppbevaring i felles garasje.
- Parkering av skuter/moped i garasje.
- Bekjempelse av skjeggkre/sølvkre.
- Ødelagte/ikke godkjente brannslukningsapparater i garasje.
- Barn som leker oppholder seg i garasje anlegg.

Beboer aktiviteter: Dugnad høst og vår. Planlegges i god tid. Liste over hva som skal utføres ved hver dugnad.

Styret synes det er veldig hyggelig at flere bruker VibboFor å melde fra om saker eller stille spørsmål.

3. Økonomisk oversikt

- **Kommentarer til årsregnskapet:** Årsregnskap for 2025 viser et lite overskudd. Ved gjennomgang av avtaler har styret endret på flere av disse for å oppnå et bedre resultat. For å kunne ivareta videre drift og vedlikehold.
- **Budsjett :** Budsjett for 2026 inkluderer ventilasjons rens og kontroll av rør og avløp. Det tilkommer utgifter til takstmann og advokat bistand. I forbindelse med pågående reklamasjons saker. Mulig at sameiet kan få tilbake utgifter til takstmann og advokat ved fullt medhold i sakene eller i forlik. Dette med bakgrunn i at sameiet har blitt "påtvunget" å innhente bistand når utbygger har trenert og feilaktig avvist reklamasjoner. Felleskostnader er økt med 10% for å kunne ha og avsette midler til fremtidig vedlikehold.

=÷

4. Framtidsplaner reklamasjon sak

For reklamasjoner mot utbygger er at advokat sender brev til Obos. For et forliks møte om dette ikke når frem sendes det en forliksklage. Forliksklage vil/ kan sannsynligvis bli avvist grunnet størrelse på krav mot utbygger. Siste instans er rettslig behandling av reklamasjon saken.



Til årsmøtet i Sameiet Engrappveien 27-31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Engrappveien 27-31 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no



foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 19. Februar 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31
ORG.NR. 926871277, KLIENTNR. 1792

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 805 050 | 1 594 905 | 1 682 000 | 2 088 780 |
| Garasjer | 8 | 47 700 | 0 | 0 | 0 |
| Ladeinntekter elbil | | 0 | 25 565 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | | 0 | 4 224 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 852 750 | 1 624 694 | 1 682 000 | 2 088 780 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 640 | -5 640 | -5 640 | -5 640 |
| Styrehonorar | 4 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 450 | -8 125 | -9 000 | -9 270 |
| Forretningsførerhonorar | | -89 835 | -87 575 | -92 000 | -92 000 |
| Konsulenthonorar | | -67 591 | -90 098 | -20 000 | -18 250 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -378 294 | -288 009 | -616 000 | -575 000 |
| Forsikringer | | -77 461 | -87 311 | -132 000 | -85 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -430 329 | -448 718 | -487 000 | -478 658 |
| Ladekostnader EL-bil | | 0 | -11 923 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 9 | -148 931 | -161 250 | -200 000 | -200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -224 362 | -135 200 | -135 000 | -139 710 |
| Andre driftskostnader | 10 | -247 717 | -181 895 | -186 000 | -107 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 718 611 | -1 545 743 | -1 922 640 | -1 750 528 |
| DRIFTSRESULTAT | | 134 139 | 78 951 | -240 640 | 338 252 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 1 385 | 1 095 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -4 050 | -7 426 | -5 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -2 665 | -6 331 | -5 000 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 131 474 | 72 620 | -245 640 | 338 252 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | -65 209 | -72 620 | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 66 265 | 0 | | |

SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31
ORG.NR. 926871277, KLIENTNR. 1792

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 412 | 3 303 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 34 170 | 65 951 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 9 000 | 0 |
| Energiavregning | 14 | 138 168 | 177 249 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 298 795 | 45 245 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 6 060 | 5 856 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 486 605 | 297 605 |
| SUM EIENDELER | | 486 605 | 297 605 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Optjent egenkapital | | 66 265 | 0 |
| Udekket tap | | 0 | -65 209 |
| SUM EGENKAPITAL | | 66 265 | -65 209 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 46 892 | 44 120 |
| Leverandørgjeld | | 171 062 | 116 272 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000) | | 0 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 202 387 | 202 422 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 420 341 | 362 814 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 486 605 | 297 605 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Sandnes , 10.02.2026
 Styret i Sameiet Engrappveien 27-31

Rita Rovik /s/

Bjørn Henning Halvorsen /s/

Anna Sophie Bilstad Steinsvåg /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 357 474 |
| Garasje | 75 600 |
| Bredbånd/kabel-tv | 204 600 |
| Renovasjon | 167 376 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 805 050 |

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 640 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR

| | |
|---|----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -40 000 |
| SUM STYREHONORAR | -40 000 |

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Revisjon | -8 450 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -8 450 |

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -65 274 |
| Drift/vedlikehold VVS | -45 844 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -20 431 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -58 451 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -4 313 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -108 810 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -23 263 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -46 500 |
| Kostnader dugnader | -5 409 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -378 294 |

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsgebyr | -252 349 |
| Renovasjonsgebyr | -177 980 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -430 329 |

NOTE 8

GARASJER

| | |
|---------------------------|---------------|
| Leieinntekter | 47 700 |
| KOSTNADER GARASJER | |
| SUM GARASJER | 47 700 |

NOTE 9

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -148 931 |
| SUM ENERGI / FYRING | -148 931 |

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|--------------------------------|---------|
| Annen leiekostnad | -5 254 |
| Datautstyr | -461 |
| Vaktmestertjenester | -72 653 |
| Renhold ved firmaer | -94 156 |
| Snørydding | -9 672 |
| Andre driftskostnader | -54 296 |
| Trykksaker | -785 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 040 |
| Andre kontorkostnader | -1 085 |
| Telefon, annet | -2 691 |
| Porto | -1 395 |
| Bank- og kortgebyr | -2 819 |
| Øreavrunding | 39 |
| Velferdskostnader | -450 |

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -247 717 |
|----------------------------------|-----------------|

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 518 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 204 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 190 |
| Andre renteinntekter | 474 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 385 |

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Renter på leverandørgjeld | -35 |
| Andre rentekostnader | -1 000 |
| Renter og provisjon kassekreditt | -3 015 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -4 050 |

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|--------------|
| Andre kortsiktige fordringer | 9 000 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 9 000 |

NOTE 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -18 558 |
| SUM INNTEKTER | -18 558 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|---------------|
| Strøm | 44 837 |
| SUM KOSTNADER | 44 837 |

| | |
|------------------------|---------|
| Uoppgjorte avregninger | 111 889 |
|------------------------|---------|

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | 138 168 |
|----------------------------|----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Fakturaer avsetning | -202 387 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -202 387 |

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.03.26

Selskapsnummer: 1792 Selskapsnavn: SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|---|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rita Rovik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Oddny Karin Braeuning og Marita Bjørnøy Dale er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For fastsettelse av honorarer

Mot fastsettelse av honorarer

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Styrets godtgjørelse settes til 70 000. Formålet er en høyere engangsutbetaling til styreleder på grunn av arbeidsmengde.

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Rita Rovik

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Oddny Karin Braeuning

Sak 7 Parkering av scooter/moped i garasje anlegg

Styret undersøker videre muligheter for opprettelse av egen parkering til moped/scooter

For

Mot

Sak 8 Brannutrykning

Beboer belastes i sin helhet for unødvendig utrykning etter gjeldende satser.

For

Mot

Sak 9 Brannslukningsapparat

Seksjonseier betaler selv for nytt brannslukking apparat ved nødvendig bytte etter 3 års befragingen.- Sameiet utfører utskiftning hvert 10 år.

For

Mot

Sak 10 Selge sykkelstativer

Selge sykkelstativ

For

Mot

Sak 11 Strømuttak i boder

Ved etablert strømuttak i bod. Betaler seksjonseier utfra antatt forbruk med en årlig sum pålydende kr 500

For

Mot

Sak 12 Felles bekjempelse av skjeggkre

Styret utfører felles bekjempelse.

For

Mot

Sak 13 Markiser- Rett til bruk §5 Vedtekter

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For markiser- rett til bruk §5 vedtekter

Mot markiser- rett til bruk §5 vedtekter

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Tillatt å sette opp markise + Seksjonseier henter inn pris selv.

Tillatt å sette opp markise + Ønsker at styret innhenter pris

Sak 14 Vedtektsendring §5-2 (2) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer.

Ny vedtektsendring godkjennes.

For

Mot

Sak 15 Nytt punkt til vedtekter §5-2 (7) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.

Ny vedtekt godkjennes.

For

Mot

Sak 16 Nytt punkt i vedtekter §5-2 (6) Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesareal.

Ny vedtekt godkjennes

For

Mot

Sak 17 Nytt punkt til husordensregel §2. Hensynet til øvrige beboere.

Ny husordensregel godkjennes.

For

Mot

Sak 18 Endring av husordensregler §3. Orden i fellesområdene.

Endring av husordensregler godkjennes.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll fra styremøte 7. april 2026

Boligselskap: SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31 (1792)

Klokkeslett: 18:00

Sted: Anna

Møtedeltagere: Rita Rovik, Anna Sophie Bilstad Steinsvåg, Marita Bjørnøy Dale, Oddny Karin Braeuning

Signert av: Rita Rovik /s/, Marita Bjørnøy Dale /s/, Oddny Karin Braeuning /s/, Anna Sophie Bilstad Steinsvåg /s/

Sak 1

Økonomi

Status om økonomien i sameiet

Notater fra møtet

Økonomi etter vedtatte endringer på årsmøtet.

Vedtak

Ved inkludering av el-kontroll i felles kostander meldes endringen til forretningsfører. Forretningsfører er informert.

Sak 2

Godkjenning av sakliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med saklisten. Dersom styret er enige i det, kan saklisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Vedtak

Godkjent

Sak 3

Brann og EI-kontroll

For å kunne ivareta brann og el-sikkerhet i fellesanlegg og boenheter. Ønsker styret å inkludere dette under felleskostnader.

Forslag til vedtak

Tilføyning i vedtekter §5-2 og i husordensregler §5

Brann og EI-kontroll inkluderes i felleskostnader for å sikre at dette utføres av autorisert personell med et jevnlig intervall.

Notater fra møtet

Styret har ansvar for å ivareta vedlikehold av alle installasjoner i fellesområder.

Vedtak

EI kontroll er nå også inkludert i felleskostnader og første el-kontroll av alle boenheter vil bli foretatt i 2027

Vedlegg

1. brann og el-kontroll.docx

Sak 4

Forebyggende tiltak vedlikehold avløpsnett

Det er avdekket partier med manglende fall (bakfall / motfall) 10%-15 i sameiets horisontale avløpsrør. Dette medfører økt risiko for sedimentering av fett og matrester, som over tid vil føre til tette rør og mulige vannskader. Siden det skyldes bygningsmessige svakheter/setninger, vurderes dette som en del av sameiets felles vedlikeholdsplikt. §5-2

Samtidig opplyses det at styret i samarbeid med advokat vil prøve å få dekket utgifter til spyling av avløp av utbygger. Da dette kan være en prosjekterings feil som medfører et hyppigere vedlikeholds intervall utover normalen.

Forslag til vedtak

Tilføyes i vedtekter §5-2 og i husordensregler §5

1. Gjennomføring av rør spyling: Styret vedtar å bestille profesjonell høytrykksspyling (varmtvann) av alle kjøkken stammer og tilhørende bunnledninger.
2. Frekvens: For å motvirke effekten av påvist bakfall/motfall skal det etableres fast vedlikeholdsplan der felles avløpsrør spyles hvert 5 år.
3. Finansiering: Kostanden dekkes av sameiets driftsbudsjett som en felleskostnad for bygningsmessig vedlikehold.
4. Informasjon; Beboerne skal informeres om vedtaket, samt minnes om sitt eget ansvar for å ikke tilføre fett til systemet (ref. eget informasjonsskriv).

Seksjonseier skal bli opplyst om tidspunkt og dato for utførelse minimum 1 uke før og SMS varsel 2 dager før utførelse.

Vedtak

Vedtatt på årsmøtet at dette nå skal inngå i felleskostnader

Vedlegg

1. Informasjonskriv vedlikehold avløpsnett.docx

Sak 5

Advokat- Reklamasjoner

Notater fra møtet

Det er ønskelig at Rita sender en oversikt over alle tidligere reklamasjoner til advokat. Før det sendes forliksklage. Samt be advokat om å sende kopi til Obos sin juridiske avdeling. Og varsle kommune om manglende brann prosjekt tegninger.

Vedtak

Rita følger opp

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

Organisasjonsnummer: 926871277

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. oktober kl. 18:00 til 20. oktober kl. 10:00 og møtet ble avholdt 16. oktober 2025, Kronen Gård Lutsiveien 70 4309 Sandnes.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Rita Rovik

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

- Oddny Karin Braeuning
- Anna Sophie Bilstad Steinsvåg

Forslag til vedtak:

Oddny Karin Braeuning og Anna Sophie Bilstad Steinsvåg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem

Innstilling

Varamedlem som konstitueres til styremedlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anna Sophie Steinsvåg (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anna Sophie Steinsvåg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marita Bjørnøy Dale (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marita Bjørnøy Dale

5. Lekter utenpå kledning

Obos har foreslått at de fjerner lekter utenpå kledningen. Og at de ikke setter opp nye for at sameiet skal spare kostnader på vedlikehold. Obos har skrevet at vedlikehold intervall på lekter og kledning er ulik. Styret har snakket med leverandør Sandermoen ved daglig leder Kjetil Liøkel og det er ingenting i veien for å bruke samme vedlikehold intervall på kledning og lekter. Sandermoen opplyser også at ut ifra bilder er skruer skrudd for langt i lekter. Dette har medført brist i malingen og det har medført fukt gjennomtrengning som gjør at maling flasser av. Samtidig er det oppdaget at lekter ikke er beiset/malt i bunn.

Har målt en av skruene som er skrudd inn i lekten til 0,8 cm inn i lekten. Denne skruen har også rustet. I henhold til fokus på tre/22 skal skruer flukte med lekt og være 0,2 mm inn i lektene. Sandermoen avviste vår reklamasjon på "malings feil", grunnet at de mener det er en monterings feil av utbygger.

Se vedlagt FDV

Styrets innstilling

Styret ønsker at seksjonseiere avgir stemme på om vi skal kreve nye lekter. For å beholde det "estetiske utseende" til bygningene.

Styret tenker at vi er innenfor reklamasjonsfrist som forsikring selskapet vårt Protector har bekreftet. Og at Obos står for hele utbedringen uten kostnad for sameiet. Styret ønsker å bruke takstmann for en vurdering.

Forslag til vedtak:

Kreve at lekter blir satt opp igjen



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Spiker som ruster i kledning og manglende maling/beis i bunn av kledning

Styret i sameiet har sendt en reklamasjon på spiker som ruster i kledning samt at det mangler maling i bunn av kledningen. Obos har svart at årsaken til at spiker ruster er at det har fulgt med kobbertråd ved bruk av spiker pistol. Og i følge referat skriver Obos at det dessverre er denne (kobbertråden) som ruster.

Styret har bedt om en redegjørelse for hvilken type spiker rull som er brukt, FDV. Er sannsynligvis brukt vanlig galvanisert spiker med kobbertråd som opplyst av Obos.

Styreleder har snakket med en byggmester som opplyser om at det skulle vært brukt syrefast spiker som blir levert på plast rull. Samtidig så er spiker skutt for langt inn i kledning flere steder.

Legger ved svar fra en produsent av spiker;

Hei!

Ref samtale i går, og bildene du oversender i dag så er dette et «klassisk» eksempel på hvor det har blitt brukt ståltrådbåndet spiker til kledning, og tråden har røket på feil sted og rust er synlig.

Bildet under er klippet ut fra et kurs vi kjører for våre kunder, hvor dette er et punkt vi forklarer, likt som deres erfaring tilsier, at man absolutt bør benytte plastbåndet coilspiker til synlig spikring som kledning.

I vårt sortiment finnes det både ståltrådbåndet, og plastbåndet spiker, men for å unngå korrosjon er varianten med plast det eneste vi anbefaler til kledning: 15° Kledningspiker, Coil plastbåndet, Varmgalvanisert - CLNC15G | Simpson Strong-Tie

Spikrene som har blitt brukt i deres bygg er galvaniserte, så de skal være beskyttet mot korrosjon. Så hvor mye «skade» spikeren tar er vanskelig å bedømme ut fra bilder. Her bør noen spiker trekkes ut sammen med entreprenør/leverandør for å se hvordan skaden har påvirket spiker og kledning.

Men som nevnt over er rusten synlig, og påvirker utseende, og muligens treverket (her må leverandør av kledning svare for seg), som uansett ikke samsvarer med et ønsket resultat på en fasade.

Se også referat i sak 5

Styrets innstilling

Styret tenker her at det kanskje kan bli nødvendig med bistand fra takstmann og juridisk bistand.

Forslag til vedtak:

Skal sameiet benytte takstmann og juridisk bistand?

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Flere andre reklamasjoner inne til behandling som ikke er utbedret

Reklamasjoner inne til behandling;

- Heller toppetasje Engrappveien 31 H401 og 402 - er videresendt til utfører
- Feil på lakk øverst på noen terrasse dører- er videresendt til utfører
- Spile rekkverk ved svalgang Engrappveien 29 2 og 3 etasje har skader
- Mangler overtakelses protokoll blokk 27
- Belegnings stein ved blokk 27, bilder viser forskjellen på belegnings stein. Denne reklamasjonen er tidligere avvist. Styret i sameiet er ikke enig i dette. Og ønsker å høre/snakke med takstmann om dette
- Listverk i aluminium rundt vinduer - blir utbedret i April 2026 se vedlegg kopi fra e-poster.
- EL-tavler avdekket feil og mangler ved EI-kontroll- planlagt utbedring

Styrets innstilling

Styret i sameiet vil følge opp de ovennevnte reklamasjonene.

Når det gjelder overtakelse protokoll er påstanden til Obos Block Watne at denne henger sammen med overtakelse protokoll av blokk 29 datert 22.06.2023 Se vedlegg. Denne innehar ikke dokumentasjon på at dette gjelder blokk 27.

Styret hadde en ny gjennomgang med Obos Block Watne 23.06.2025. Hvor det muntlig ble avtalt at det skulle refereres til forrige overtakelses protokoll fellesområder og at denne også gjaldt blokk 27. Og at formuleringen i den var feil daterte 22.06.2023. Derfor har styret valgt å sende dette inn som en ny reklamasjon igjen. Det er ikke lovpålagt med overtakelse protokoll, men da kan heller ikke utbygger påberope seg fullstendig overlevering.

Forslag til vedtak:

Styret følger opp ovennevnte reklamasjoner

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Mangler en del FDV (Forvaltning Drift Vedlikehold) dokumentasjon

Sameiet mangler FDV dokumentasjon;

Sendt til Obos; Bygningmessige, Teknisk produktinformasjon med vedlikeholdsrutiner. Og det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er fullstendig overlevert tidligere. Viser til Plan og bygningsloven.

Styrets innstilling

Styret følger opp og manglende FDV dokumentasjon

Forslag til vedtak:

Styret påser og kontakter nødvendige instanser for å komplettere FDV dokumentasjon til sameiet

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Betongtak i svalganger, gjelder alle blokkene. Beslag som er løst over inngangs dører blokk 27-29 ved svalgang

Betongtak i svalganger, gjelder alle blokkene. Beslag som er løst over inngangs dører blokk 27-29 ved svalgang

Styrets innstilling

Styret følger opp reklamasjon og ønsker en vurdering av takstmann

Forslag til vedtak:

Styret følger opp reklamasjon

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Mangler maling i bunn av kledning /lekter, mangler 2 strøk kledning noen steder

Mangler maling i bunn av kledning og lekter. Noen steder mangler 2 strøk maling. Som utvendig på kledning, rundt vinduer .Gjelder alle blokkene

Styrets innstilling

Styret følger opp reklamasjon og ønsker en vurdering av takstmann

Forslag til vedtak:

Styret følger opp saken og engasjerer takstmann

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Glass gelender/ Rekkverk Engrappeveien 31 1 etasje svalgang

Ved befaring med Trappe teknikk ble det opplyst at under byggeperioden var det glemt å montere et beslag. Når dette ble montert måtte trappe teknikk fore ut glass gelender/ rekkverket. Dette har medført at det ikke er mulig å vedlikeholde glass gelender/rekkverket. Siden det står for tett inntil beslag. Eneste mulighet er å flytte dette gelenderet/ rekkverket.

Elite vindus puss vil ikke påta seg renhold av glass gelender/rekkverk grunnet ovennevnte.

Styrets innstilling

Styret følger opp reklamasjon og ønsker en vurdering av takstmann

Forslag til vedtak:

Styret engasjerer takstmann for vurdering av reklamasjon

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Engasjere takstmann

Styret ønsker å engasjere takstmann for vurdering av følgende reklamasjoner som kan få store økonomiske konsekvenser for sameiet;

Sak 5,6,9,10 og 11

Sak 7 - reklamasjoner vil bli nevnt/tatt opp med takstmann for vurdering. Da noen av disse sakene sannsynligvis ikke bærer de store kostnadene for utbedring eller løsning med Obos.

Styrets innstilling

Styret ser det som hensiktsmessig å kontakte en takstmann

Takstmann pris anslagsvis kr 30-50 000.

Forslag til vedtak:

Styret kan engasjere takstmann for vurdering av sameiet sine ovennevnte reklamasjoner

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Advokat

Bistand fra advokat til gjennomlesing av dokumenter før innsending av klage til boligvistnemda

Styrets innstilling

Styret tenker at om takstmann bekrefter at vi har en sak at det er hensiktsmessig med bistand fra advokat for gjennomlesing av dokumenter. Dette med tanke på de økonomiske konsekvenser det kan medføre for sameiet. Av de ovennevnte reklamasjonene, som styret ønsker en vurdering av fra takstmann.

Bruke; Rettshjelp forsikring Protector - Juridisk bistand kr 500 000,- egenandel 20% av skadesaken/kr 10 000.

Forslag til vedtak:

Styret kan engasjere advokat

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Boligtvistnemda

Boligtvistnemda kan behandle saken om sameiet ikke kommer til enighet med utbygger

Styrets innstilling

Boligtvistnemda behandler saker der det er en tvist. Og krever at saken er fremmet i et protokoll ført årsmøte med seksjonseierne.

Prisen for behandling av saker i boligtvistnemda er rett i overkant av kr 1000,- etter endt saksbehandling. Får sameiet fullt medhold kan utbygger Obos Block Watne også bli idømt å betale kostnadene til takstmann og advokat.

Forslag til vedtak:

Styret sender inn klage til boligtvistnemda

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

15. Valg av revisor

Se vedlegg mottatt fra PwC

Styrets innstilling

Styret beholder "samme revisor som egentlig kun får nytt organisasjonsnummer". Se vedlegg

Forslag til vedtak:

Årsmøte velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som sameiets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

HUSORDENSREGLER
For
Sameiet Engrappveien 27-31

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.05.2023

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres

på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

**VEDTEKTER
FOR
Sameiet Engrappveien 27-31
org. nr. 926 871 277**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, 16.02.21.
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 08.03.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Engrappveien 27-31. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.02.21.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 44 boligseksjoner og én parkeringsseksjon på eiendommen gnr. 38, bnr. 2252 i Sandnes kommune. Totalt 45 seksjoner.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- sportbod i underetasjen
- parkeringsplass i parkeringskjelleren i underetasjen
- hage, gjelder kun leiligheter i 1. etg. i Engrappveien 27 og 29

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon 45 parkering fastsettes vektet sameiebrøk til 1/5 av seksjonens areal.

Tabelloversikt over seksjoner og sameiebrøk:

| Seksjon | Formål | Sameiebrøk | Etasje | Leil. Nummer | Adresse | P-plass nummer | Bod nummer |
|---------|--------|------------|--------|--------------|-----------------|----------------|------------|
| 1 | Bolig | 99 | 1 | H0101 | Engrappveien 27 | 21 | 21 |
| 2 | Bolig | 66 | 1 | H0102 | Engrappveien 27 | 20 | 20 |
| 3 | Bolig | 66 | 1 | H0103 | Engrappveien 27 | 19 | 19 |
| 4 | Bolig | 76 | 1 | H0104 | Engrappveien 27 | 22 | 36 |
| 5 | Bolig | 99 | 2 | H0201 | Engrappveien 27 | 30 | 37 |
| 6 | Bolig | 66 | 2 | H0202 | Engrappveien 27 | 29 | 38 |
| 7 | Bolig | 66 | 2 | H0203 | Engrappveien 27 | 28 | 39 |
| 8 | Bolig | 76 | 2 | H0204 | Engrappveien 27 | 27 | 40 |
| 9 | Bolig | 99 | 3 | H0301 | Engrappveien 27 | 26 | 41 |
| 10 | Bolig | 66 | 3 | H0302 | Engrappveien 27 | 25 | 42 |
| 11 | Bolig | 66 | 3 | H0303 | Engrappveien 27 | 24 | 43 |
| 12 | Bolig | 76 | 3 | H0304 | Engrappveien 27 | 23 | 44 |

| | | | | | | | |
|-----------------|--------|------|---|-----------|-----------------|------|----|
| 13 | Bolig | 54 | 1 | H0101 | Engrapveien 29 | 41 | 30 |
| 14 | Bolig | 51 | 1 | H0102 | Engrapveien 29 | 42 | 31 |
| 15 | Bolig | 51 | 1 | H0103 | Engrapveien 29 | 43 | 32 |
| 16 | Bolig | 51 | 1 | H0104 | Engrapveien 29 | 44 | 33 |
| 17 | Bolig | 51 | 1 | H0105 | Engrapveien 29 | 45 | 34 |
| 18 | Bolig | 70 | 1 | H0106 | Engrapveien 29 | 46 | 35 |
| 19 | Bolig | 54 | 2 | H0201 | Engrapveien 29 | 9 | 9 |
| 20 | Bolig | 51 | 2 | H0202 | Engrapveien 29 | - | 1 |
| 21 | Bolig | 51 | 2 | H0203 | Engrapveien 29 | - | 24 |
| 22 | Bolig | 51 | 2 | H0204 | Engrapveien 29 | 10 | 10 |
| 23 | Bolig | 51 | 2 | H0205 | Engrapveien 29 | 11 | 11 |
| 24 | Bolig | 70 | 2 | H0206 | Engrapveien 29 | 12 | 12 |
| 25 | Bolig | 54 | 3 | H0301 | Engrapveien 29 | 13 | 13 |
| 26 | Bolig | 51 | 3 | H0302 | Engrapveien 29 | 14 | 14 |
| 27 | Bolig | 51 | 3 | H0303 | Engrapveien 29 | 15 | 15 |
| 28 | Bolig | 51 | 3 | H0304 | Engrapveien 29 | 16 | 16 |
| 29 | Bolig | 51 | 3 | H0305 | Engrapveien 29 | 17 | 17 |
| 30 | Bolig | 70 | 3 | H0306 | Engrapveien 29 | 18 | 18 |
| 31 | Bolig | 94 | 1 | H0101 | Engrapveien 31 | 5 | 4 |
| 32 | Bolig | 78 | 1 | H0102 | Engrapveien 31 | 47 | 3 |
| 33 | Bolig | 58 | 1 | H0103 | Engrapveien 31 | 6 | 2 |
| 34 | Bolig | 83 | 1 | H0104 | Engrapveien 31 | 50 | 5 |
| 35 | Bolig | 94 | 2 | H0201 | Engrapveien 31 | 4 | 6 |
| 36 | Bolig | 78 | 2 | H0202 | Engrapveien 31 | 3 | 22 |
| 37 | Bolig | 58 | 2 | H0203 | Engrapveien 31 | 2 | 23 |
| 38 | Bolig | 83 | 2 | H0204 | Engrapveien 31 | 1 | 25 |
| 39 | Bolig | 94 | 3 | H0301 | Engrapveien 31 | 54 | 26 |
| 40 | Bolig | 78 | 3 | H0302 | Engrapveien 31 | 53 | 27 |
| 41 | Bolig | 58 | 3 | H0303 | Engrapveien 31 | 52 | 28 |
| 42 | Bolig | 83 | 3 | H0304 | Engrapveien 31 | 51 | 29 |
| 43 | Bolig | 132 | 4 | H0401 | Engrapveien 31 | 7+49 | 7 |
| 44 | Bolig | 117 | 4 | H0402 | Engrapveien 31 | 8+48 | 8 |
| 45 | Næring | 28 | U | P-kjeller | Engrappveien 7 | 40 | - |
| | | | | | Engrappveien 9 | 39 | - |
| | | | | | Engrappveien 11 | 38 | - |
| | | | | | Engrappveien 13 | 37 | - |
| | | | | | Engrappveien 15 | 36 | - |
| | | | | | Engrappveien 17 | 35 | - |
| | | | | | Engrappveien 19 | 34 | - |
| | | | | | Engrappveien 21 | 33 | - |
| | | | | | Engrappveien 23 | 32 | - |
| Engrappveien 25 | 31 | - | | | | | |
| TOTAL | | 3121 | | | | | |

*Seksjoner der p-plassnummer eller bodnummer er markert med "-" er seksjonert og solgt uten.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og bruksenhetenes utvendige tilleggsdeler eller hoveddeler uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntak: Det tillates oppføring av gjerde rundt terrasseplattinger i 1. etg uten forhåndsgodkjenning av styret. Gjerde som kan oppføres skal utseendemessig være tilsvarende som for Engrappveien 31. Høyde rekkverk skal være 1,1m. Utføres med vertikale spiler av Royalimpregnerte trerekker, farge Okergul og dimensjon 48x48 mm.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også utvendig tilleggsdel og/eller hoveddel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor bruksenhetens utvendige tilleggsdel og hoveddel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringskjelleren består av totalt 54 stk parkeringsplasser hvorav 2 stk plasser er utformet slik at de kan benyttes av personer med nedsatt funksjonsevne.

44 stk seksjonseiere i blokkene disponerer 1 stk parkeringsplass hver. Totalt 44 stk parkeringsplasser er organisert som tilleggsareal til hoveddel.

10 stk rekkehus med adresser Engrappveien 7,9,11,13,15,17,19,21,23,25 disponerer 1 stk parkeringsplass hver. De 10 parkeringsplassene utgjør en egen parkeringsseksjon. Det etableres et realsameie i parkeringsseksjonen hvor 1/10 overskjøtes til hver av rekkehuseiendommene. Vedtekter for realsameiet følger som **vedlegg 1** til disse vedtekter.

Som **vedlegg 2** til vedtektene for Sameiet Engrappveien 27-31 følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser i parkeringskjelleren.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Dette med unntak av 10 stk parkeringsplasser som utgjør en egen parkeringsseksjon og disponeres av rekkehusene med eiendom: g.nr. 38/ b.nr. 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2251.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget.

4-4 Felleskostnader parkeringskjeller

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjelleren fordeles pr. parkeringsplass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- eiendomsforsikring for parkeringskjelleren
- kostnader til indre vedlikehold av parkeringskjelleren
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon i parkeringskjelleren
- drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg innenfor parkeringskjelleren
- renhold og feiing av parkeringskjeller
- kostnader ved forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer, vaktmester og ev. underregnskap
- reparasjon eller utskifting av garasjeport
- oppmerking av p-plasser

Kostnader knyttet drift og vedlikehold av sportsboder, trappeoppganger og tekniske rom i underetasjen skal ikke dekkes av felleskostnadene for parkeringskjelleren. Dette da disse områdene ikke disponeres av rekkehusene som står som eier av parkeringsseksjonen.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el.bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Sameiet har etablert en ladeløsning fra Zaptec som medfører at kun ladere fra leverandøren Zaptec kan benyttes i p-kjelleren.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverket.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til oppvarming inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene og oppvarming med el.kjel/konvektoranlegg. Det er installert individuell måling med manuell avlesning for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Følgende kostnader fordeles pr. parkeringsplass i parkeringskjeller

(1) Kostnader iht. punkt 4-4 «Felleskostnader parkeringskjeller» skal fordeles pr. parkeringsplass. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen kan også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) parkeringsseksjon: en seksjon som kun består av en eller flere parkeringsplasser.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

Obos Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Obos Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen. I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Obos Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.

Vedlegg 1: Vedtekter for «Parkeringsseksjon nr. 45»

Vedlegg 2: Oversiktstegning med nummerering av parkeringsplasser og boder

VEDTEKTER FOR «Parkeringsseksjon nr. 45»

§ 1

Navn

Realsameiets navn er «Parkeringsseksjon nr. 45».

§ 2

Hva sameiet omfatter

Realsameiet omfatter parkeringsseksjonen S.nr. 45 på eiendommen med gnr. 38, bnr. 2252 i Sandnes kommune. Eiendommen tilhører Sameiet Engrappveien 27-31.

Rekkehuseiendommene med adresse Engrappveien 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 eier en ideell andel hver av parkeringsseksjonen. Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger; 1 andel pr. p-plass utgjør 1/10. Til sammen 10/10

§3

Formål

Sameiets formål er å stå som eier av S.nr. 45 på eiendommen Gnr. 38, bnr. 2252.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte realsameier har enerett til bruk av en p-plass i parkeringsseksjonen og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 2** til vedtektene for Sameiet Engrappveien 27-31 følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser i parkeringskjelleren.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Alle sameiere i realsameiet Parkeringsseksjon nr. 45 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Engrappveien 27-31 sine vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger Obos Block Watne vil eie de parkeringsplasser/ boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 45 kan bare pantsettes eller selges innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 69.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en bestemt p-plass i sameiets eiendom. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Valg av styre

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver realsameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal i så fall bestå av 1-2 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret i realsameiet «Parkeringsseksjon nr. 45» i saker som tas opp på møter i Sameiet Engrappveien 27-31 med en stemme. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter realsameiet med sin underskrift.

§ 13

Vedlikehold

Vedlikehold av parkeringsseksjonen administreres av styret i Sameiet Engrappveien 27-31.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med parkeringskjelleren skal fordeles pr. parkeringsplass. Det er totalt 54 stk plasser i Sameier Engrappveien 27-31, hvorav 10 stk p-plasser utgjør parkeringsseksjon nr. 45.

Utgifter som skal deles pr. p-plass er blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av parkeringskjelleren
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon i parkeringskjelleren
- d. drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg innenfor parkeringskjelleren
- e. renhold og feiing av parkeringskjeller
- f. kostnader ved forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer, vaktmester og ev. underregnskap
- g. Garasjeport
- h. Oppmerking av p-plasser

Plikt til kostnadsdekning iht. punktene over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet for Sameiet Engrappveien 27-31 eller av styret i Engrappveien 27-31 slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 19

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14. I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

ooOoo





SANDNES KOMMUNE

OBOS BLOCK WATNE AS AVD ROGALAND 23420

Luramyerveien 40
4313 SANDNES

Vår saksbehandler
Kirsti B. Aase

Saksnummer
BYGG-22/01354
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
02.01.2024

Engrappveien 27, 29 og 31, ferdigattest for blokkbebyggelse

Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 1 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 2 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 3 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 4 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 5 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 6 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 7 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 8 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 9 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 10 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 11 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 12 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 13 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 14 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 15 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 16 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 17 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 18 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 19 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 20 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 21 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 22 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 23 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 24 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 25 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 26 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 27 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 28 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 29 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 30 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 31 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 32 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 33 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 34 / 0
Eiendom (gnr/blr/snr/fnr): 38 / 2252 / 35 / 0

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for framtiden.**

Dokumentnr.: BYGG-22/01354-15

SANDNES KOMMUNE
Samfunn, plan og bygg

Saksnummer
BYGG-22/01354

Dato
02.01.2024

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2252 / 36 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2252 / 37 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2252 / 38 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2252 / 39 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2252 / 40 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2252 / 41 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2252 / 42 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2252 / 43 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2252 / 44 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 38 / 2252 / 45 / 0
Ansvarlig søker: OBOS BLOCK WATNE AS AVD ROGALAND 23420
Tiltakshaver: OBOS BLOCK WATNE AS AVD ROGALAND 23420

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for blokkbebyggelse med felles parkering i underetasjen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter flere midlertidige brukstillatelser, der siste brukstillatelse er datert 05.10.2023.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 02.01.2024, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsene datert 30.01.2019, 18.10.2019 og 09.02.2021.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Tom Grøsfjell
Fagleder tilsyn

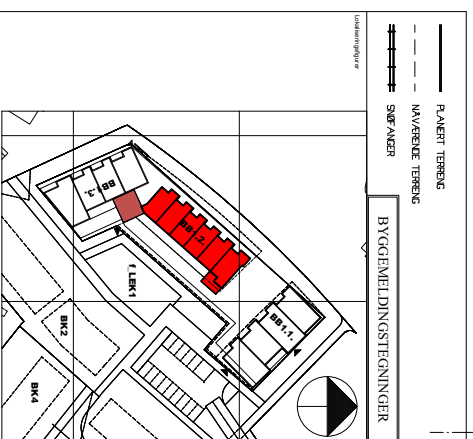
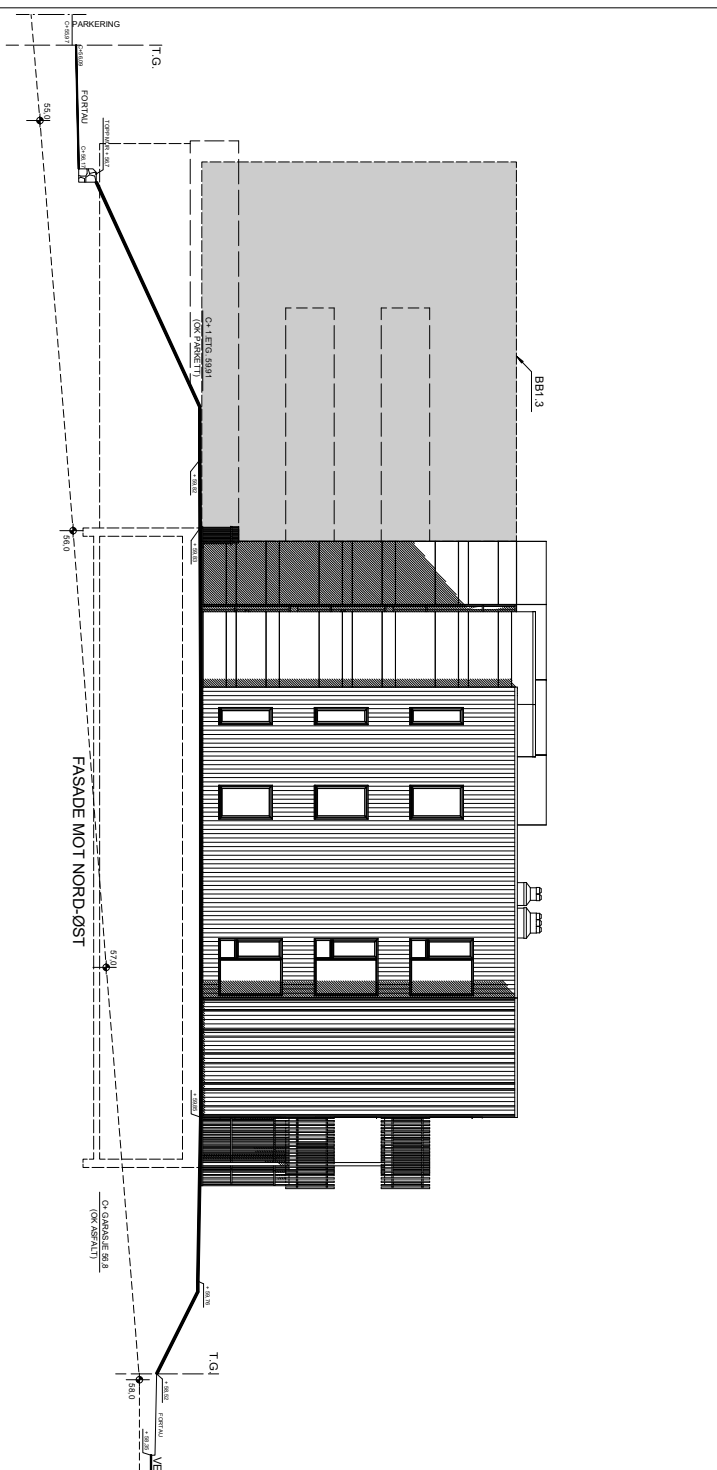
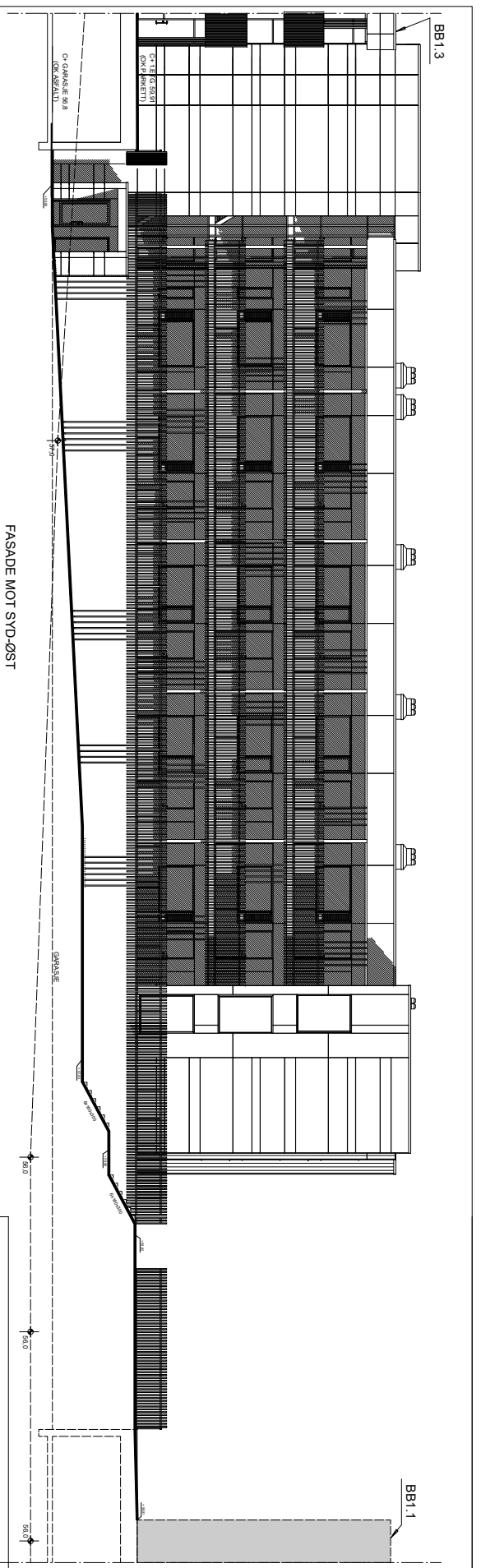
Kirsti B. Aase
Saksbehandler
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

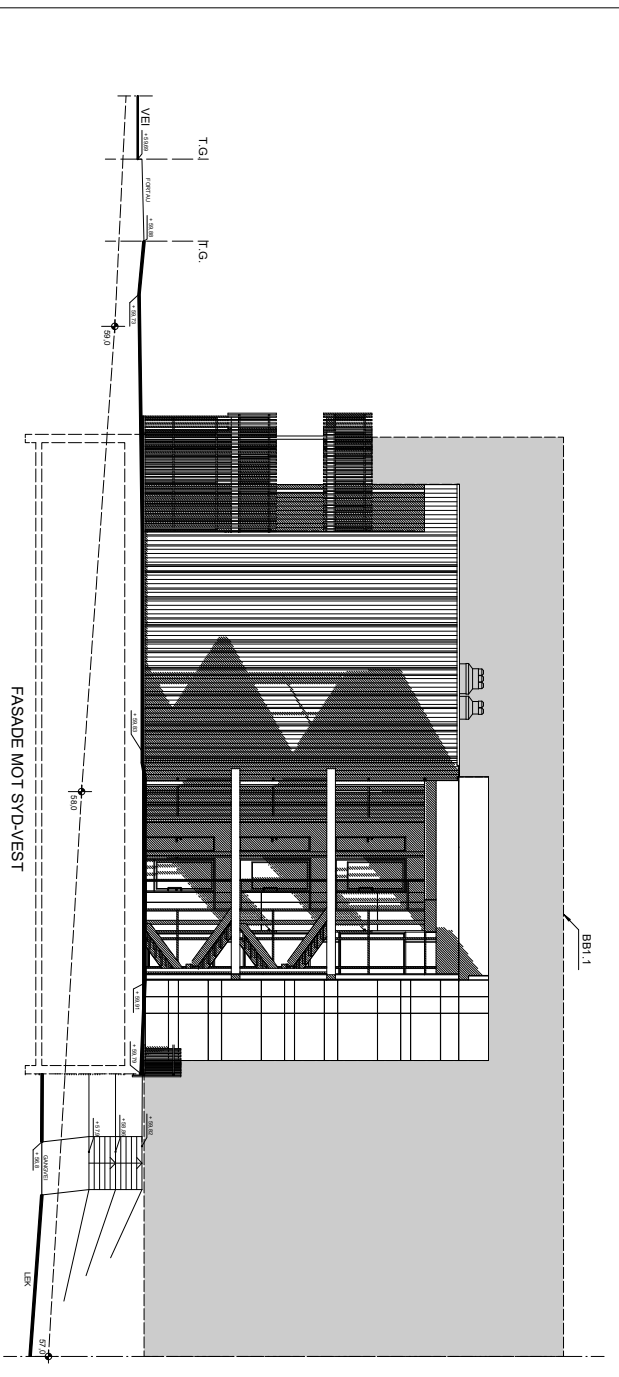
Vedlegg:

Kopimottakere:

Mottakere: OBOS BLOCK WATNE AS AVD ROGALAND 23420



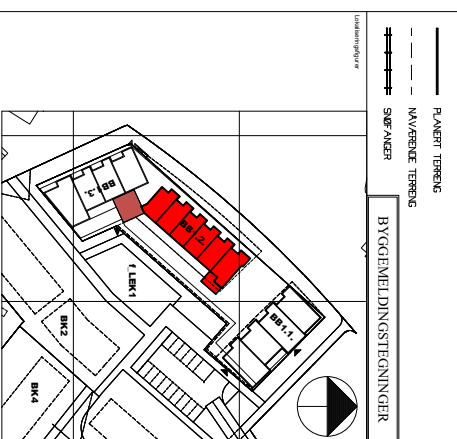
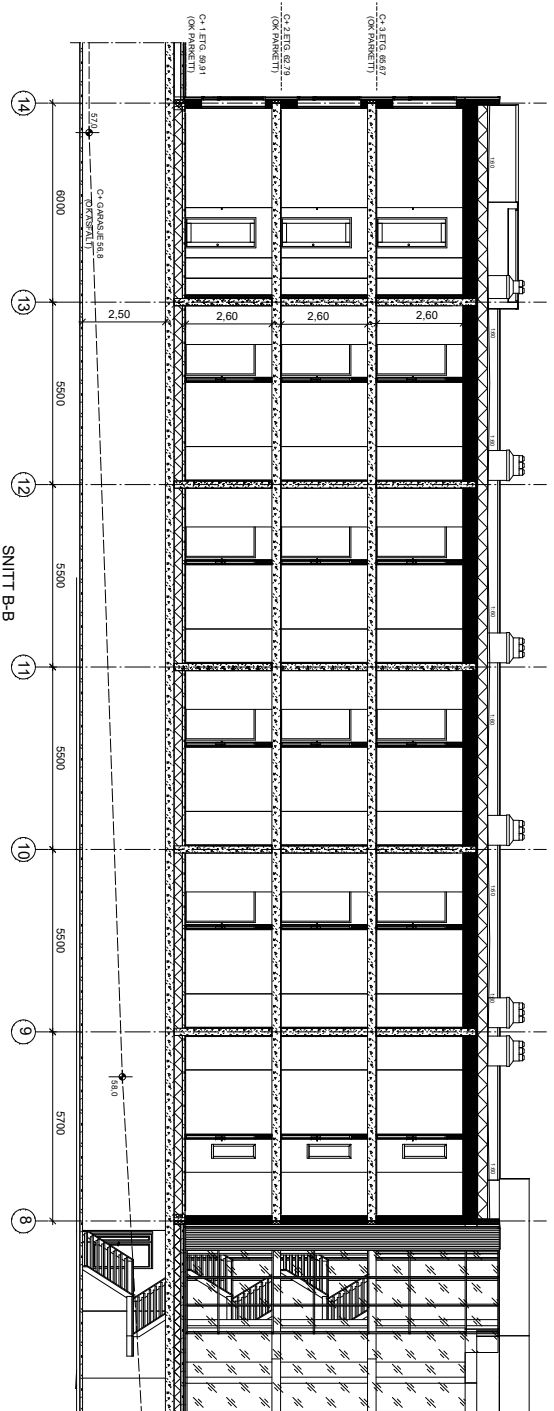
| | | | | |
|---------------------|--------------------------|------------|----------------|-------------|
| Rev. Adresse | 16.04.2018 O.H. | Dato | Tegnet av: | kontrollert |
| Rev. Beskrivelse | 16.04.2018 O.H. | Dato | Utarbeidet av: | kontrollert |
| Tilgjengelighet | FASADE SYDØST, NORDØST | 07.12.2017 | ESZ | IO-K |
| Byggherrens navn | BLOCK WATNE AS | | | |
| Prosjektets navn | Engjeppeveien 29 Sandnes | | | |
| Prosjektets nummer | BB1.2 | | | |
| Byggherrens adresse | 38 / 2232 | | | |
| Byggherrens telefon | 1-100 | | | |
| Byggherrens e-post | ESZ@X.A.PA.20.1 | | | |
| Byggherrens adresse | 141 | | | |
| Byggherrens telefon | 800796 | | | |
| Byggherrens e-post | BOLL@BLOK | | | |
| Byggherrens adresse | 101530203 | | | |
| Byggherrens telefon | XX | | | |
| Byggherrens e-post | A | | | |
| Byggherrens adresse | FA | | | |
| Byggherrens telefon | 20 | | | |
| Byggherrens e-post | 1 | | | |
| Byggherrens adresse | B | | | |
| Byggherrens telefon | A | | | |



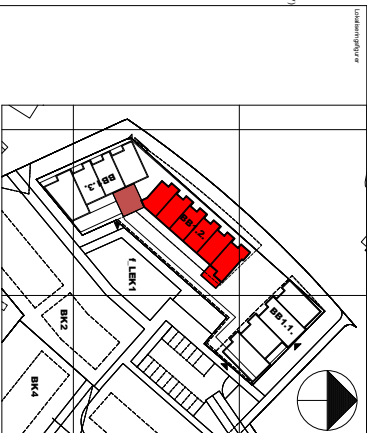
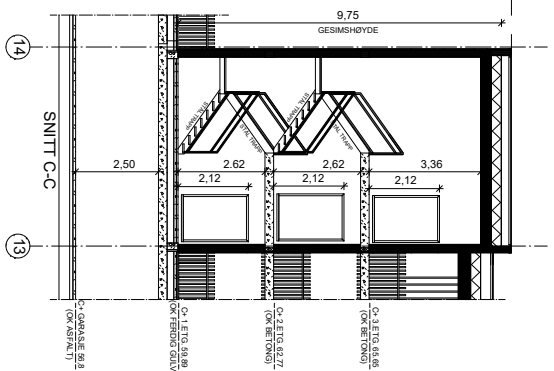
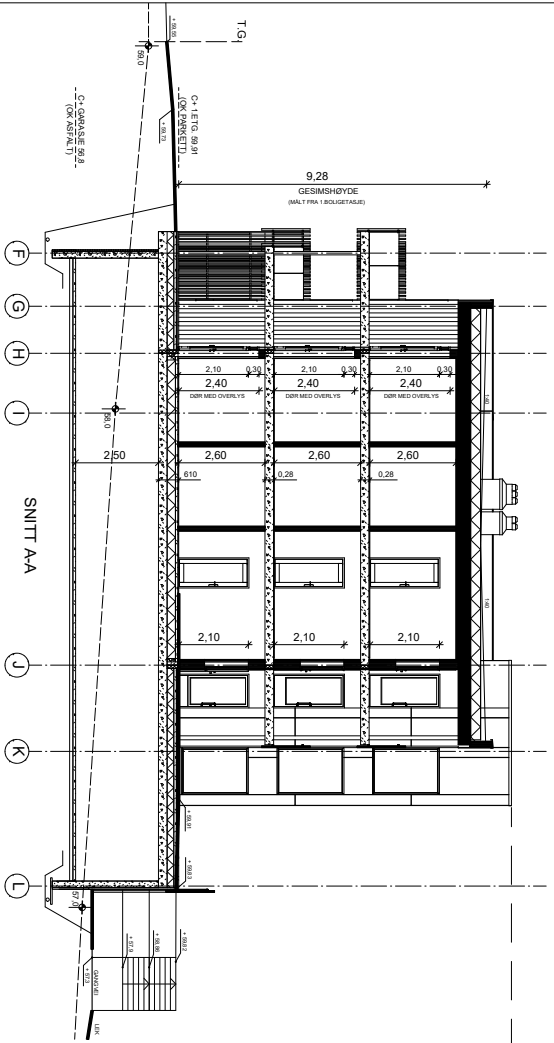
——— PLANERT TERRENG
 - - - - - NÅN/GRØDE TERRENG
 ■■■■■ SÆT ANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 Underlagt byplan

| | | | |
|---|--------------------|------------|-------------------------|
| A | Rev. Adresse | 16.04.2018 | O.H. |
| Rev. | Beskrivelse | Dato | Tegnet av / Kontrollant |
| TEGNINGSUTV. FASADE NORD-VEST, SYD-VEST | | 07.12.2017 | ESZ / IOK |
| TILDRUKER | BLOCK WATNE AS | | |
| PROSJEKTANSV. Engjeppeveien 28 Sandnes | | | |
| PROSJEKTNUM. BB1.2 | | | |
| OBJEKTNUM. 38 / 2232 | MALETRINGSSTYRELSE | ROBALT | |
| BYGGNUM. Sandnes | 1:100 | EGNSKAP | X_A_FA_20_2 |
| BYGGTYPE 141 | 141 | BYGGTYPE | BOLIGBLOKK |
| TEGNERNUM. 10153/0203 | | | |

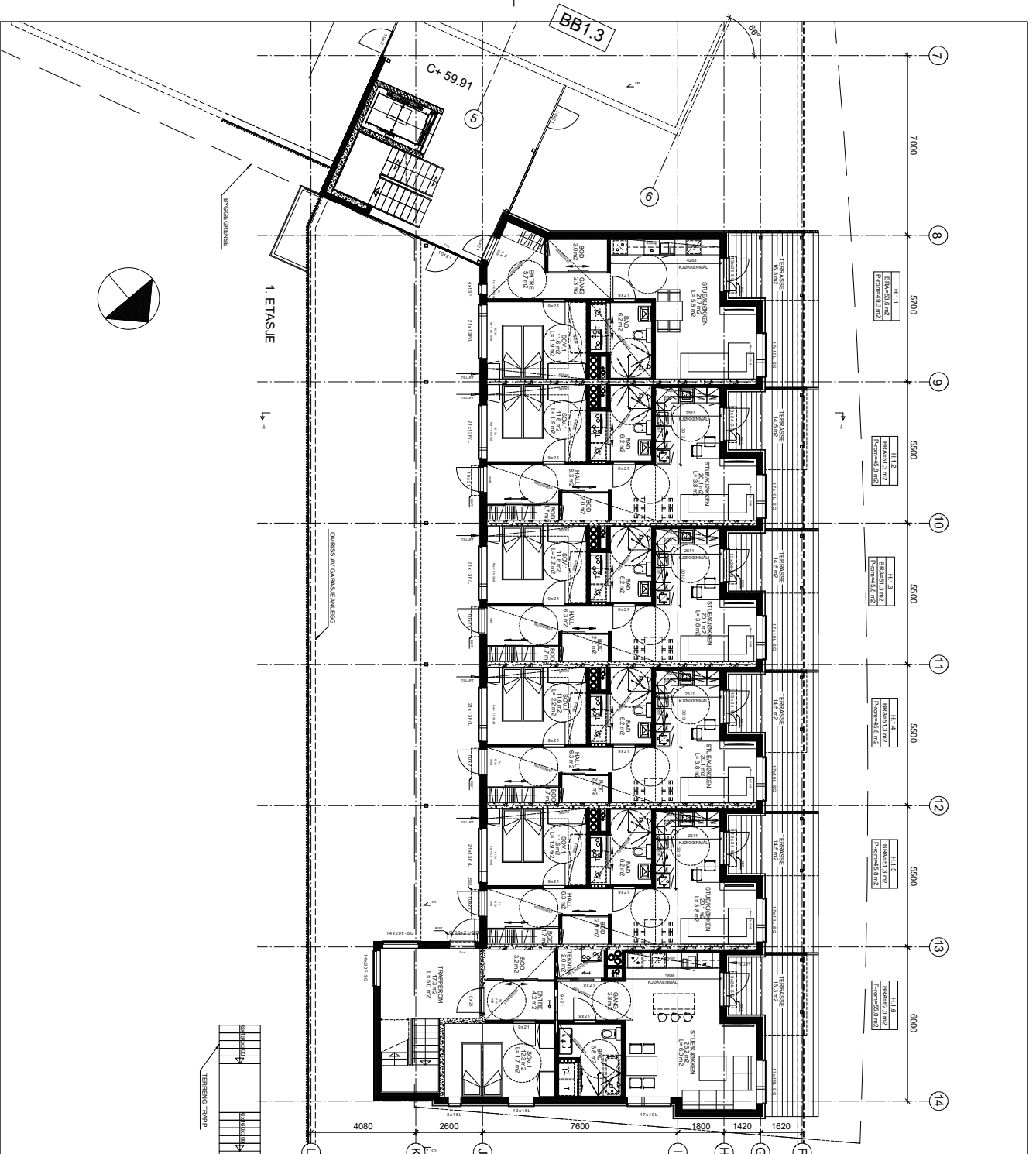


| | | | |
|-------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|
| A | Rev. Adresse | 16.04.2018 | O.H. |
| Rev. | Beskrivelse | Dato | Tegnet av / kontrollert |
| TEKNOLOGI | SNITT_B-B | 07.12.2017 | ESZ / IOK |
| TILDRAGER | BLOCK WATNE AS | | |
| PROSJEKTANT | Engjeppeveien 28 Sandnes | | |
| B8112 | | | |
| DRIBERIK | 38 / 2232 | MAESTRO/SINTELS | ROBALT |
| KOMMUNE | Sandnes | EGNINGSK | A_SN_20_2 |
| 141 | | 1:100 | |
| 101530203 | | 141 | BOLOPP |
| XX | A | SN | 20 |
| | | 2 | B |
| | | | A |



———— PÅNERT TERRENG
 - - - - - NÅN/BERGDE TERRENG
 ———— SØRFANGER
 BYGGEMELDINGSTEKNINGER

| | | | | | |
|--|------------------|------------|------|------|--|
| A | Rev. Adresse | 16.04.2018 | O.H. | | |
| | Rev. Beskrivelse | | | | |
| | TEKNOLOGI | 07.12.2017 | ESZ | IO-K | |
| | SNITT_AA-C-C | | | | |
| TILDRØKERE: BLOCK WATNE AS PROJEKTERING: Engneppen 28 Sandnes BR12 | | | | | |
| C-REKUR: 38 / 2232 KOMMUNE: Sandnes KORTREF: 141 BOLLIDELOKK: BOLLIDELOKK | | | | | |
| MALESTOKK/SKALA: 1:100 DOKUMENT: A_SN_20_1 | | | | | |
| TITTEL: BOLLIDELOKK | | | | | |
| PROJEKTSKISSENUMMER: 101530203 | | | | | |

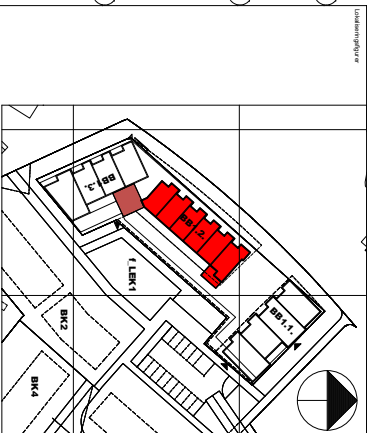
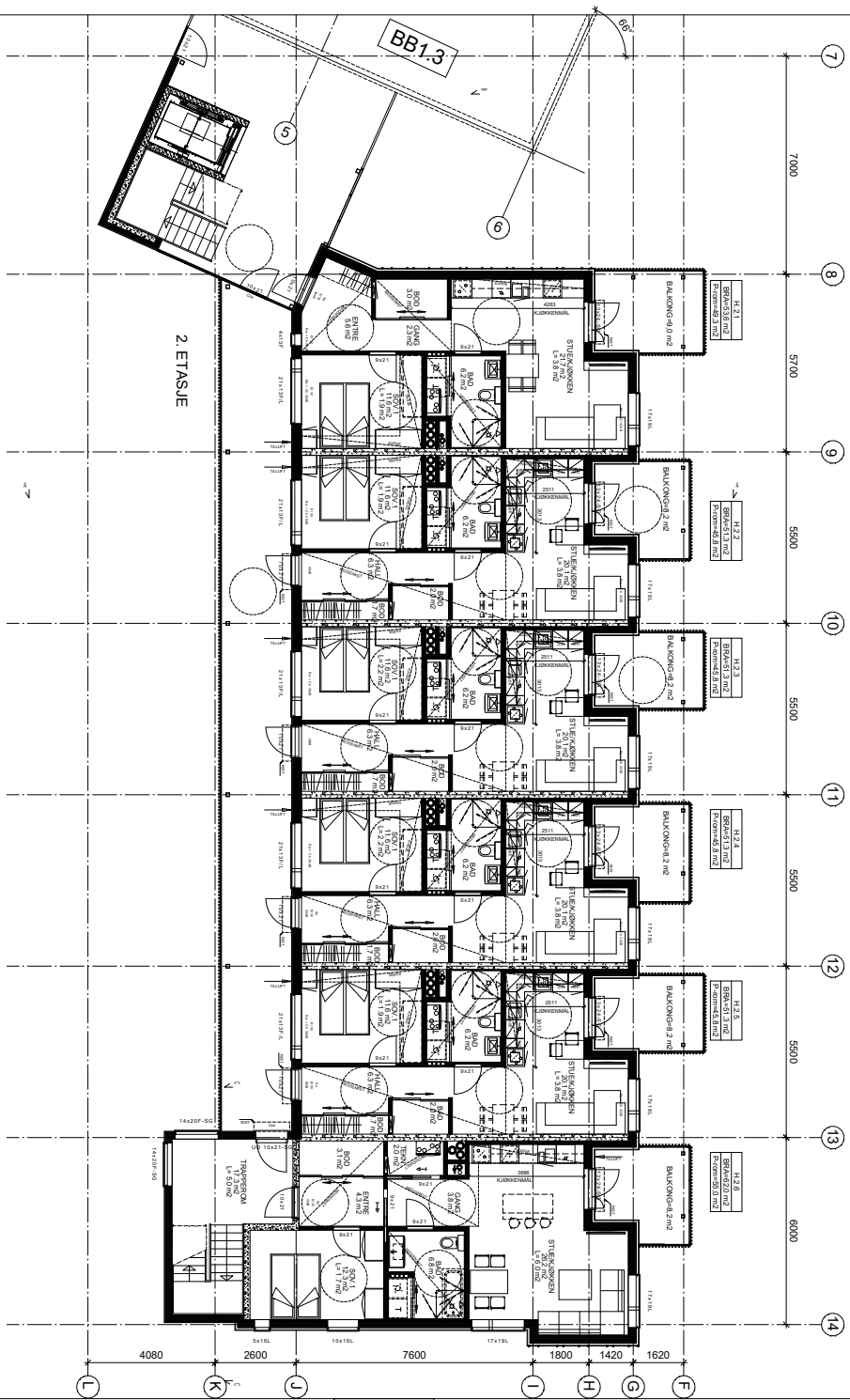


| BRA BR12 | | | | |
|----------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| | Boldekket | Boltegrund | Bolteareal | Bolteareal |
| 1. ETV. | 300,8 m ² | 173 m ² | 532 m ² | 32,6 m ² |
| 2. ETV. | 300,8 m ² | 173 m ² | 532 m ² | 32,6 m ² |
| 3. ETV. | 300,8 m ² | 173 m ² | 532 m ² | 32,6 m ² |
| BRA TOTALT | 902,4 m ² | 519 m ² | 1596 m ² | 101,4 m ² |
| BVA = 411,9 m ² | | | | |
| BVA | 944,0 m ² | Forskel | | |
| BVA | 1184,3 m ² | 0,845 | | |

SO = SIKKERHEDSFASS
 SD = SVALLD BRØDER
 D = SKULT BRØDER
 B = BÆRETRØD
 I = VENTILRØDDEL
 F = FÆSTTRØD
 LL = BÆRETRØDDEL

BYGGEMELDNINGSTEKNINGER
 LITENSKE APPELLOK ER KONSTRUKTIONSAKT
 DEN SKAL SÅVIA DRØVVAL, KÆLLEMAN, ETC.
 Undergrundsvær

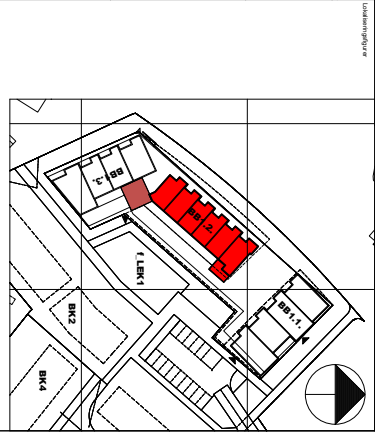
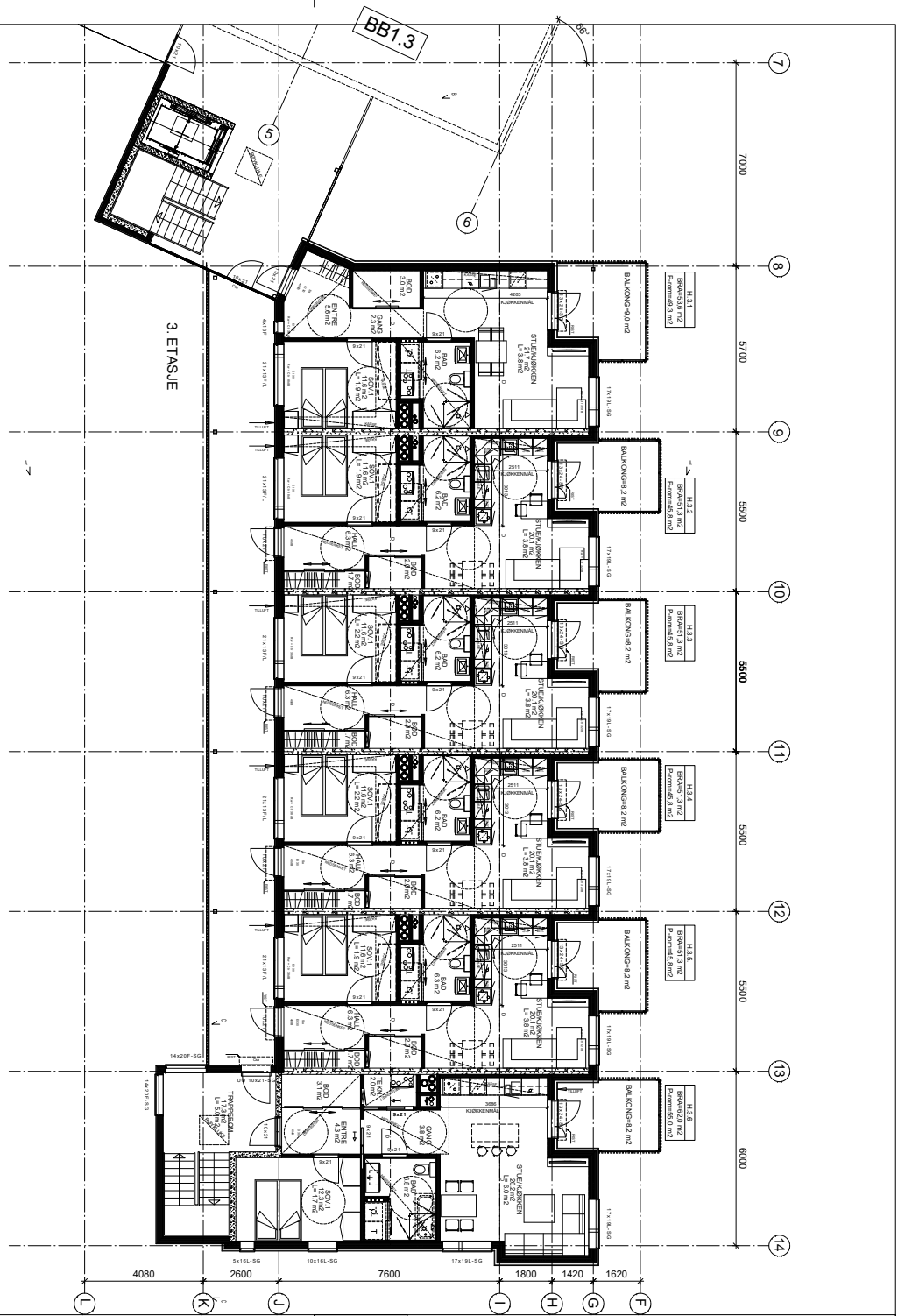
| | | | |
|--|--|---|--|
| Rev. Adresse og løjekennetegninger: Løjl 1.2, 1.3, 1.4 og 1.5 | | Dato: 16.04.2018 O.H. | |
| Rev.: Bestovne: Teknisk plan 1. ETASJAE | | Tegnet av: Kontrolet: Dato: 07.12.2017 ESZ IOK | |
| TILDRØKKE: BLOCK WATNE AS Engjæppeen 28 Sandnes | | | |
| PROJEKTOR: BLOCK WATNE AS BR12 | | | |
| GRENSE: 38 / 2232 KOMUNE: Sandnes KØTTE: 141 | | MÅSTØVINGSTREKKE: 1:100 EGNSKAP: A.Pl. 20_1 BØTTE: BOLLBOLLØK | |
| Tegningens nummer: 10153/2023 Tegningsnavn: 01 A Pl. 20 1 B A | | | |



SO = SINKERET ISOLASJON
 SD = SKALLDØRER
 D = SKALLDØRER
 B = BÆREVEG
 I = INNTOISVEGEL
 F = FÆSTEVAN
 LL = RESERVSJONSLINJE
 Løsningsforslag

BYGGEMJELDNINGSTEKNIKKER
 TILSYNERE: ANTON LARSEN, KONTROLLANSJONN
 PÅS. KRISTIAN THORVALD, KONTROLLANSJONN

| | | | |
|---|--------------------------------|------------------------|-------------------------|
| A | Rev. Adresse og løyekategori | 16.04.2018 | O.H. |
| | Rev. Løil 2.2, 2.3, 2.4 og 2.5 | | |
| | Bestovelse | Dato | Tegnet av / kontrollant |
| | TEKNISSJUK PLAN 2. ETASJE | 07.12.2017 | ESZ |
| | TILDEKKE | UTREKKE | IOK |
| | BLOK WATNE AS | | |
| | Engjeppeveien 28 Sandnes | | |
| | PROSJEKTANT | | |
| | BB1.2 | | |
| | DRØYER | MASTINGESTREK | ROBALT |
| | 38 / 2232 | 1:100 | A2 |
| | KOMMUNE Sandnes | EGNINGSPLAN A.Pl. 20_1 | |
| | 141 | 141 | BOLIGBLOKK |
| | 101530203 | | |



SG = SINKERET ISOLASJON
 SD = SMÅLAD BRUGER
 D = SKULT BRUGER
 B = BEREGNET
 I = INNTOLVANGEL
 F = FÆSTTAVEL
 LL = RESERVSJONSLINJE
 Undertrykninger

BYGGEMJELDNINGSTEKNIKKER
 TILSYNDE: ANTON LARSEN, KONTROLLANSJØFT
 PÅS. KRISTIAN THORVALD, KONTROLLANSJØFT

| | | | |
|---|------------------------------------|------------|-----------|
| A | Rev. Adresse og løyekategori | 16.04.2018 | O.H. |
| | Leil. 3.2, 3.3, 3.4 og 3.5 | | |
| | Rev. Bestovelse | Dato | Tegnet av |
| | TEKNISSKISSE PLAN 3. ETASJE | 07.12.2017 | ESZ |
| | TILDEKKE | UTREKKE | KONTROLL |
| | BLOCK WATNE AS | | IOK |
| | Bygghuset Engjeppeveien 28 Sandnes | | |
| | PROSJEKTANT | | |
| | BB1.2 | | |

| | | |
|--|---|---|
| BLOCK WATNE Etatsbygg / OGSØS-kontor Sandnesveien 141, 4015 Sandnes | OMRÅK 38 / 2232 KOMMUNE Sandnes KORTIDRIF 141 | MALETRINGSSTREK 1:100 EGNSKAP 03_A.Pl_20_1 BOKDRIF POLILOBLOK |
| | 03 A Pl 20 1 B A 101530203 | 03 A Pl 20 1 B A 101530203 |

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613239129
 Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965137 Navn SANDNES KOMMUNE Adresse Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 913506936 Navn AUSTRÅTT UTVIKLING AS Bruksenhet c/o Block Watne AS, Luramyneien 40, 4313 SANDNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1108 Gnr 38 Bnr 2252

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|------|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 1 | 99 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 2 | 66 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 3 | 66 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 4 | 76 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 5 | 99 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 6 | 66 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 7 | 66 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 8 | 76 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 9 | 99 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 10 | 66 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 11 | 66 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 12 | 76 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 13 | 54 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 14 | 51 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 15 | 51 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 16 | 51 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 17 | 51 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 18 | 70 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 19 | 54 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |




Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|------|-----|-----|------------|----------------|-----------------------|---------------------|
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 20 | 51 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 21 | 51 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 22 | 51 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 23 | 51 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 24 | 70 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 25 | 54 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 26 | 51 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 27 | 51 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 28 | 51 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 29 | 51 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 30 | 70 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 31 | 94 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 32 | 78 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 33 | 58 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 34 | 83 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 35 | 94 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 36 | 78 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 37 | 58 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 38 | 83 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 39 | 94 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 40 | 78 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 41 | 58 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 42 | 83 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 43 | 132 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 44 | 117 / 3121 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1108 | 38 | 2252 | 0 | 45 | 28 / 3121 | Næringsseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Tilbakestill skjema

Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|----------------------------|------------------------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Sandnes kommune | Postboks 583, 4302 Sandnes | Vakt geodata tlf: 959 89 568 |

| 1. Opplysninger om innsenderen | | | |
|--|--------------------|--------------------------------------|---------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). Faktura sendes til søker, om ikke annet er avtalt. | | | |
| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
| Obos Block Watne AS avd. Rogaland | 968 757 954 | Cecilie.Wigestrandtuen@blockwatne.no | |
| Adresse | Postnummer | Poststed | Telefonnummer |
| Luramyerveien 40 | 4313 | Sandnes | 54 44 43 00 |

| 2. Opplysninger om eiendommen | | | | |
|-------------------------------|-----------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 1108 | Sandnes kommune | 38 | 2252 | |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) | | |
|--|-----------------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 913506936 | Austrått Utvikling AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|---------------|----------|---|---------------|---------------|-------|---|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|----|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seksjonsnummer | Seksjonens formål | | | | Sameiebrøk (teller) | | | | Tilleggsareal | | | | | | | |
| | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | | | | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | | | | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) | | | | | | | |
| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | |
| 1 | B | 99 | BG | 13 | B | 54 | BG | 25 | B | 54 | B | 37 | B | 58 | B | 49 |
| 2 | B | 66 | BG | 14 | B | 51 | BG | 26 | B | 51 | B | 38 | B | 83 | B | 50 |
| 3 | B | 66 | BG | 15 | B | 51 | BG | 27 | B | 51 | B | 39 | B | 94 | B | 51 |
| 4 | B | 76 | BG | 16 | B | 51 | BG | 28 | B | 51 | B | 40 | B | 78 | B | 52 |
| 5 | B | 99 | B | 17 | B | 51 | BG | 29 | B | 51 | B | 41 | B | 58 | B | 53 |
| 6 | B | 66 | B | 18 | B | 70 | BG | 30 | B | 70 | B | 42 | B | 83 | B | 54 |
| 7 | B | 66 | B | 19 | B | 54 | B | 31 | B | 94 | B | 43 | B | 132 | B | 55 |
| 8 | B | 76 | B | 20 | B | 51 | B | 32 | B | 78 | B | 44 | B | 117 | B | 56 |
| 9 | B | 99 | B | 21 | B | 51 | B | 33 | B | 58 | B | 45 | N | 28 | | 57 |
| 10 | B | 66 | B | 22 | B | 51 | B | 34 | B | 83 | B | 46 | | | | 58 |
| 11 | B | 66 | B | 23 | B | 51 | B | 35 | B | 94 | B | 47 | | | | 59 |
| 12 | B | 76 | B | 24 | B | 70 | B | 36 | B | 78 | B | 48 | | | | 60 |
| Sum tellere: Se nevner | | | | Nevner = | | | | 3.121 | | | | | | | | |

| | |
|---------|--------------------------------|
| Dato | Innsenderens underskrift |
| 3/12-20 | <i>[Handwritten signature]</i> |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering. Tilpasset Sandnes kommune, endret av Geodata 1.1.2018

Block Watne AS
 Org.nr. 968 757 954
 Øystein M. Ahus
 Oystein M. Ahus Hingholen

| 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen |
|--|
| Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler. |

| 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt |
|--|
| Hjemmelshaver(ne) erklærer at: |
| a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet |
| b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel |
| c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget |
| d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen |
| e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret |
| f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til |
| g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspiktige tiltak i eksisterende bygg |
| h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal |
| i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter. |
| Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365 |

| 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt |
|---|
| Hjemmelshaver(ne) erklærer at: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller |
| <input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller |
| <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig |

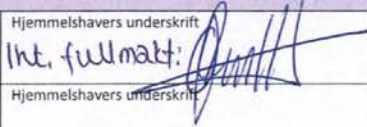
| | | |
|---------|--------------------------|---|
| Dato | Innsenderens underskrift | |
| 3/12-20 | Int. fullmakt: |  Bleck Watne AS Org.nr. 968 757 954 Øystein-Magnus Høgholen |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

| 8. Vedlegg som skal følge søknaden | |
|------------------------------------|--|
| a) | Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene |
| b) | Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig |
| c) | Sameiets vedtekter |
| d) | Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal |
| e) | Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon |
| f) | Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur |
| g) | Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameiendeler ved seksjonering» vedlegges. |

| 9. Innsendte plantegninger | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen |

| 10. Underskrifter | | |
|-------------------------------|--|--|
| Sted og dato Oslo, 3/12-20 | Hjemmelshavers underskrift Int. fullmakt:  | Gjenta navn med blokkbokstaver Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Øystein-Magnus Høgholen |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

| 11. Kommunens saksbehandling | |
|------------------------------|---|
| a) | <input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler |
| b) | <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av) |

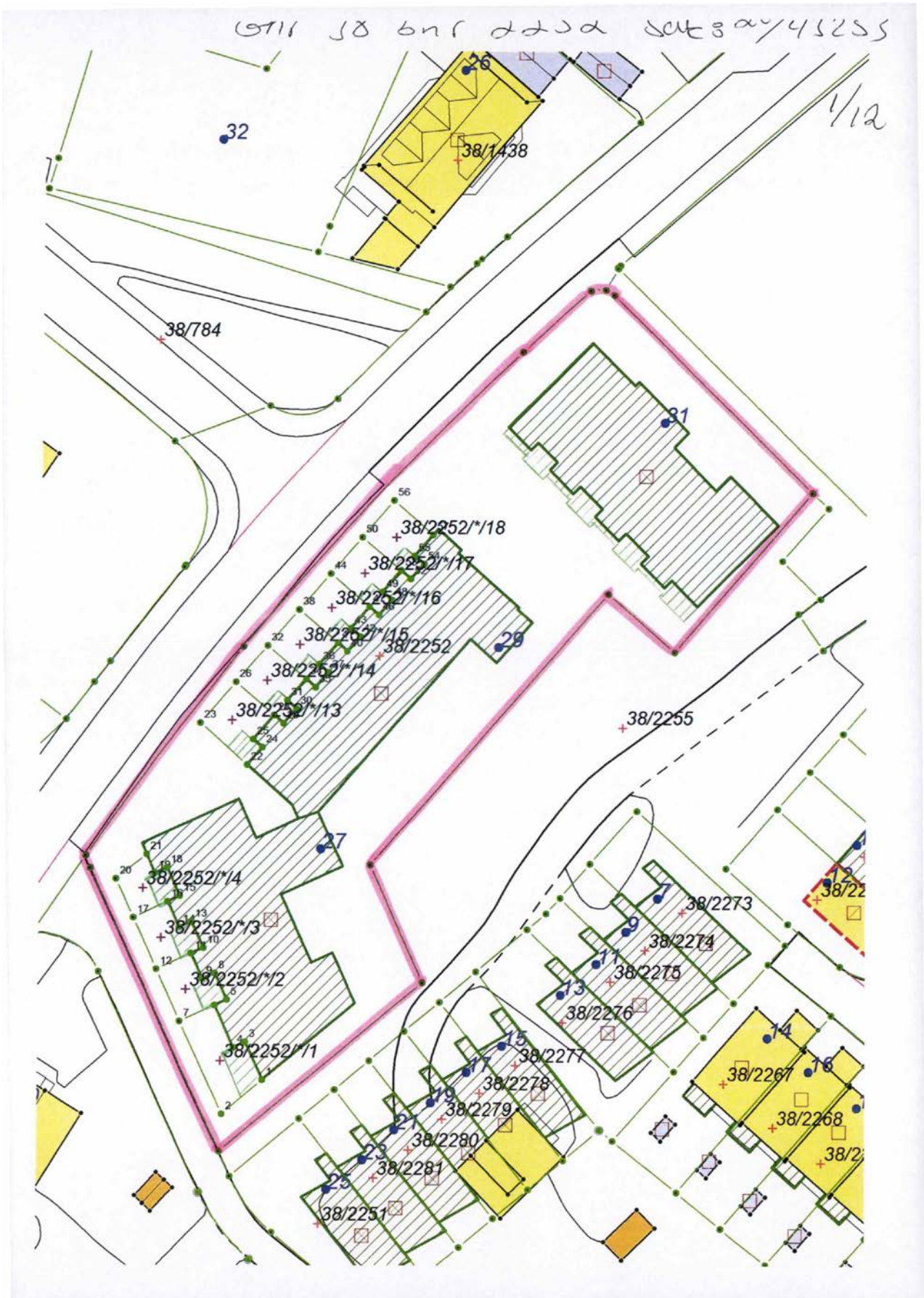
| 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut): | | | |
|---|--|--|------------------|
| Kommunenr. 1108 | Kommunens navn Sandnes kommune | Gårdsnr. 38 | Bruksnr. 2252 |
| Dato 21/1-21 | Underskrift  | Stempel Kart, oppmåling og analyse Sandnes kommune | |

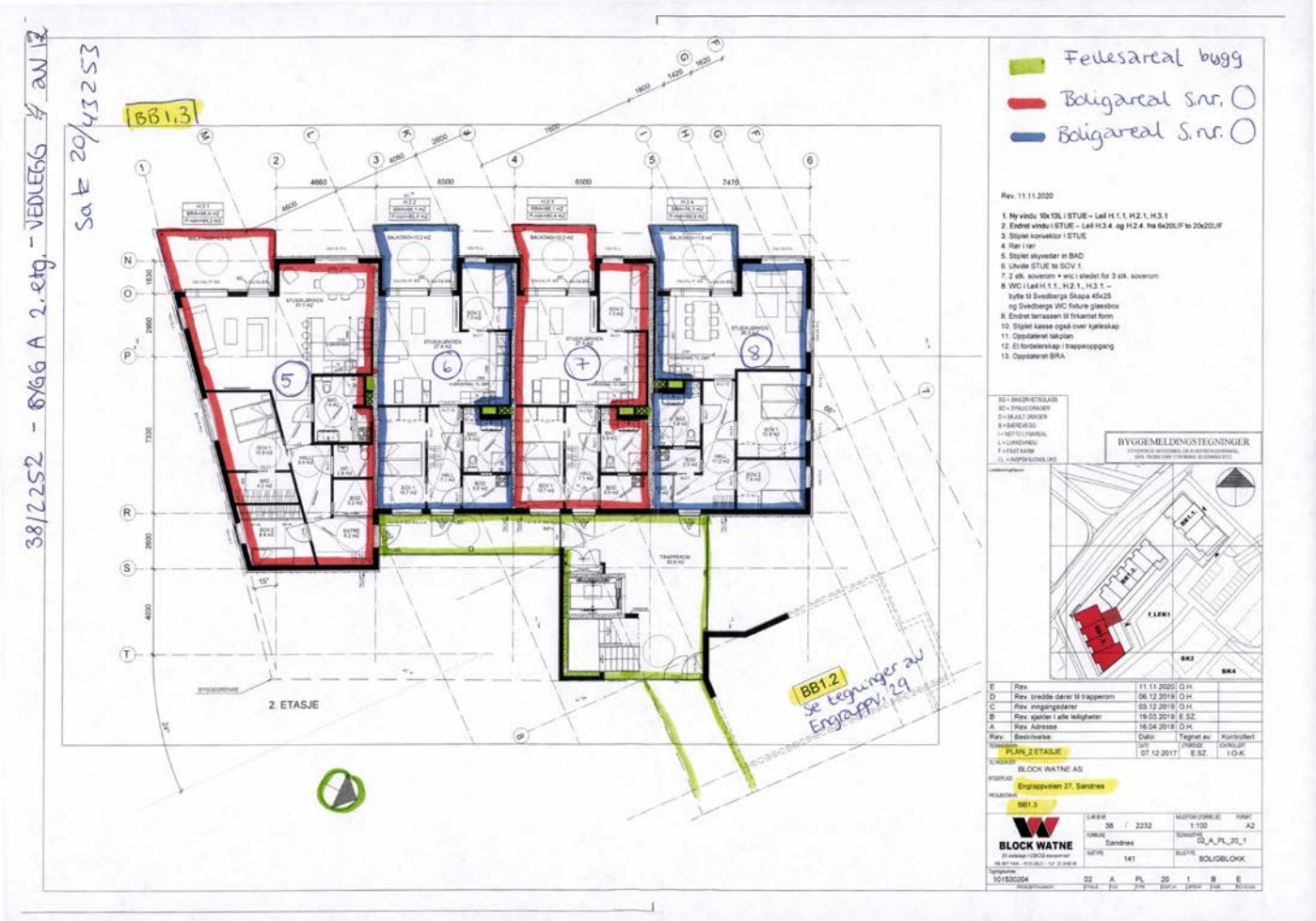
| | | |
|-----------------|--|--|
| Dato 3/12-20 | Innsenderens underskrift Int. fullmakt:  | Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Øystein-Magnus Høgholen |
|-----------------|--|--|

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|---|---------------|----------|--------|--|---------------|--------------------|--------|--|---------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seksjonsnummer | | Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | | | | Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | | | | Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) | | | | | | | | | |
| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | Nevner = | | | | Summeres på side 1 | | | | | | | | | | | |

| | | |
|---------|--|--|
| Dato | Innsenderens underskrift | Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Øystein Magnus Hogholen |
| 3/12-20 | 1ht. fullmakt:  | |





- Fellesareal bygg
- Boligareal S.nr. ○
- Boligareal S.nr. ○

- Rev. 11.11.2020
1. Ny vindu 10x15L (STUE - Løf H.1.1, H.2.1, H.3.1)
 2. Endre vindu i STUE - Løf H.3.4. og H.2.4. fra 16x20L/F til 20x20L/F
 3. Stiplet korvektor i STUE
 4. Rør i røp
 5. Stiplet dørveider til BAD
 6. Uvide STUE til SOV 1.
 7. 2 st. soverom + w.c i stedet for 3 st. soverom
 8. WC i LØF H.1.1, H.2.1, H.2.2. - bytte til Svedbergs Skapa 45x25 og Svedbergs WC Riktig glassbok
 9. Endre korvektor til fritrinn form
 10. Stiplet kasse oppå over kalesjap
 11. Oppdatert takplan
 12. Et fordelingslag trappespøpping
 13. Oppdatert BRA

| Rev. | Rev. bredde dører til trappesrom | 11.11.2020 | O.H. |
|------|----------------------------------|------------|-------------|
| D | Rev. vinduspartier | 06.12.2018 | O.H. |
| C | Rev. inngangsdører | 03.12.2018 | O.H. |
| B | Rev. spalte i alle ledigheter | 19.03.2018 | E. S.Z. |
| A | Rev. Adresse | 16.04.2018 | O.H. |
| Rev. | Endringer | Dato | Tegnet av |
| | | | Kontrollert |
| | | | DRAGUT |
| | | | E. S.Z. |
| | | | T.O.K. |

PLAN 2. ETASJE

UTVISER: BLOCK WATNE AS

PROSJEKT: Engjersveien 27, Sandnes

PROSJEKTNR: BB1.3

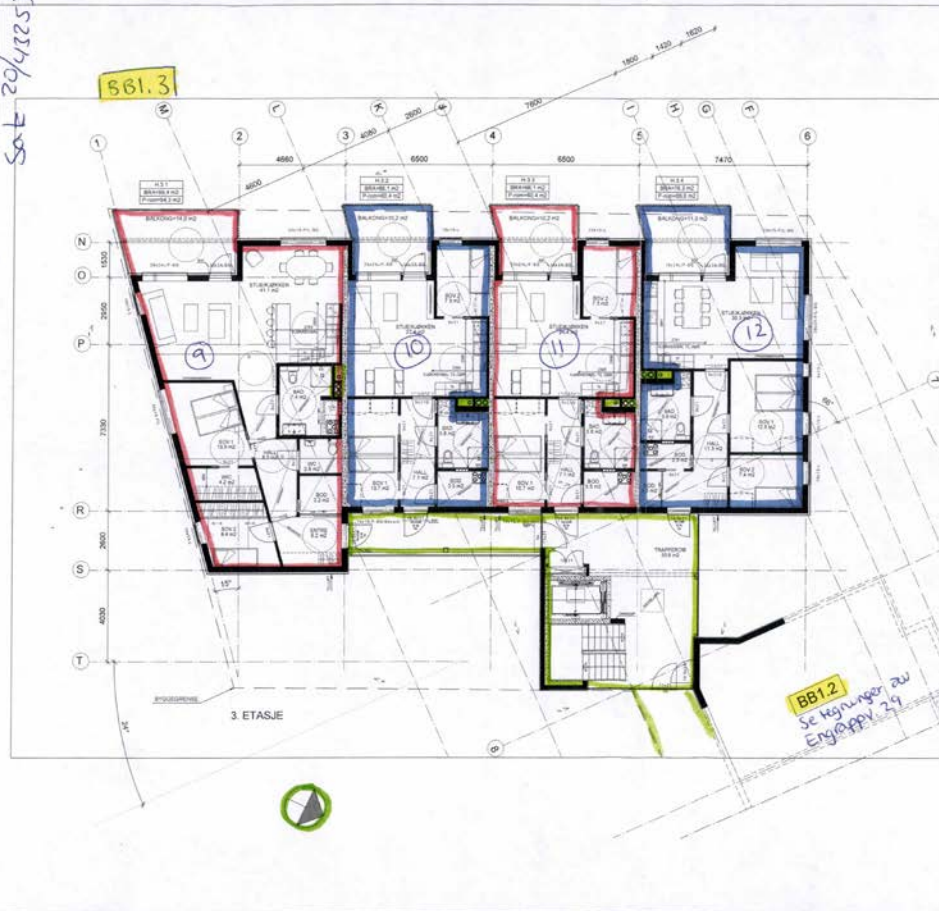
BLOCK WATNE

101530004

| | | | |
|---------|-----------|----------------|-----|
| LINJE | 38 / 2252 | MASSIV BYGGELE | AKS |
| OMRÅDE | Sandnes | BYGGMELDING | A2 |
| SGRIFTE | 141 | 02_A_PL_20_1 | |
| | | BLA/BL | |
| | | BOLIGBLOK | |

38/2252 - BYGG A 3. etg. - VEDLEGG 5 av 12

Sak 20/47253



- Fellesareal bygg
- Boligareal seks.nr. 0
- Boligareal seks.nr. 0

Rev. 11.11.2020

1. Ny vindu 10x13 i STUE - Løst H.1.1, H.2.1, H.3.1
2. Endret vindu i STUE - Løst H.3.4. og H.2.4 fra 6x20U/F to 20x20U/F
3. Støpt søvner i STUE
4. Rør i/rør
5. Støpt søvner i BAD
6. Løste STUE to SOV.1
7. 2 stk. soverom + wc i anndet for 3 stk. soverom
8. WC i løst H.1.1, H.2.1, H.3.1. - bytte til Sandberg Skapa 45x25 og Sandberg VVC fisure glassos
9. Endret terrassens til firkantet form
10. Støpt søvner og/eller søvnerap
11. Oppdatert takplan
12. Et forberedning i trappesgang
13. Oppdatert BNA

- 50 - BRUKSRETEKTOR
- 51 - BYGGTILSYNER
- 52 - BYGGTILSYNER
- 53 - BYGGTILSYNER
- 54 - BYGGTILSYNER
- 55 - BYGGTILSYNER
- 56 - BYGGTILSYNER
- 57 - BYGGTILSYNER
- 58 - BYGGTILSYNER
- 59 - BYGGTILSYNER
- 60 - BYGGTILSYNER



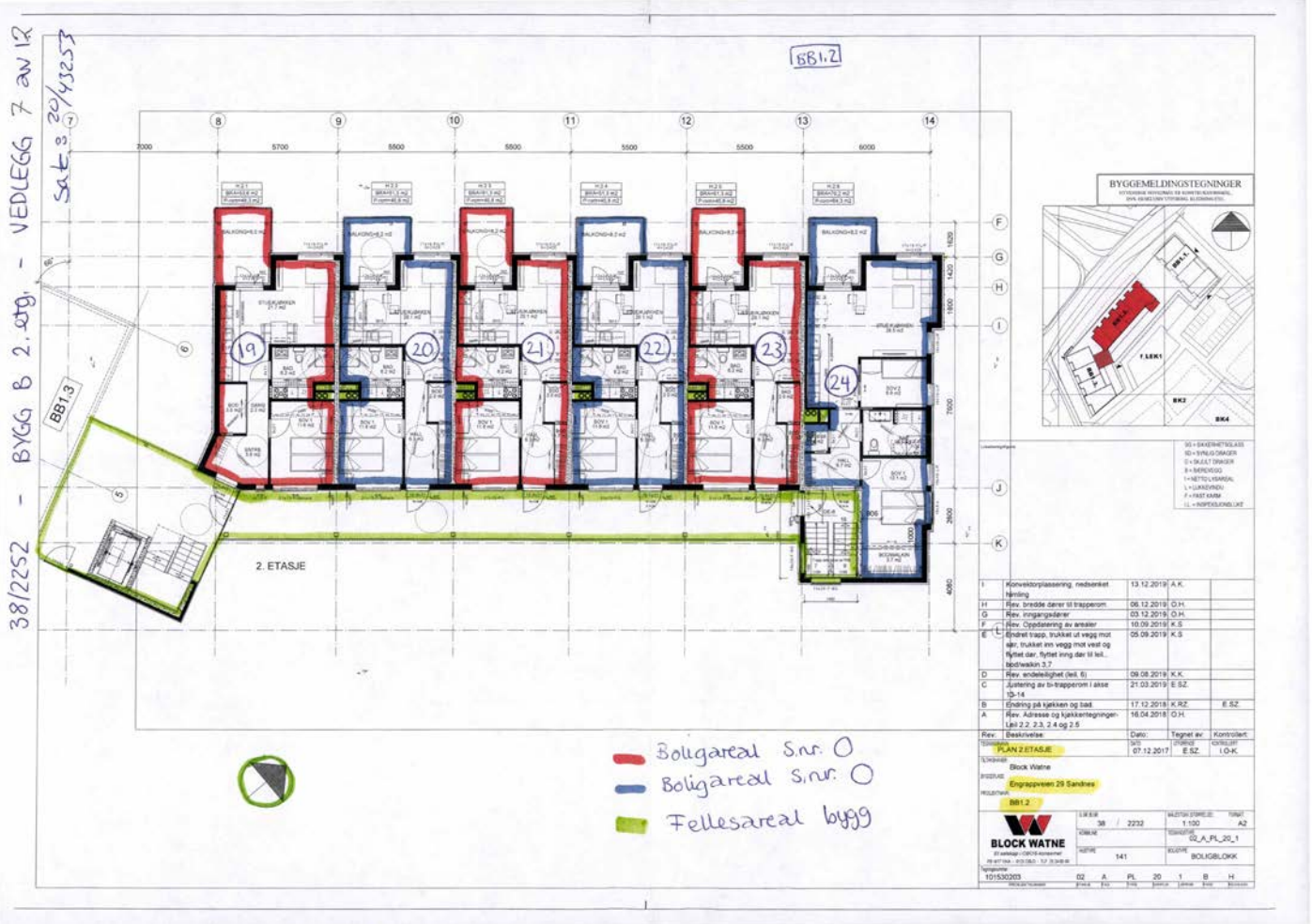
| | | | | |
|------|---------------------------------|------------|-----------|-------------|
| E | Rev. | 11.11.2020 | O.H. | |
| D | Rev. bredde dører til trappesam | 08.12.2019 | O.H. | |
| C | Rev. angangsgate | 03.12.2019 | O.H. | |
| B | Rev. vasker røse vasker | 19.03.2019 | E. SZ | |
| A | Rev. Adresse | 16.04.2018 | O.H. | |
| Rev. | Des./vorne | Dato | Tegnet av | Kontrollert |
| Rev. | PLAN_3_ETASJE | 07.12.2017 | T. LEK1 | O.H. |

PROSJEKT: BLOCK WATNE AS
 Engj. 27, Sandnes

BST 3

BLOCK WATNE
 Sandnes
 141
 BOLIGBLOKK

101533004 03 A PL 20 1 B E



38/2252 - BYGG C 1. ETG - VEDLEGG 9 av 12 -
 Sat 20/4/2023



| BB1.1 - BKA | |
|------------------------------------|--|
| 1. ETG | 1864 m ² 33,8 m ² 13,7 m ² |
| 2. ETG | 2054 m ² 19,8 m ² 13,7 m ² |
| 3. ETG | 2065 m ² 30,2 m ² 13,7 m ² |
| 4. ETG | 2878 m ² 0,0 m ² 13,8 m ² |
| BKA 10/Fa. 1 - 10/2 m ² | 1057,4 m ² 198,8 m ² 83,3 m ² |
| BKA | 08 1 m ² |

| NOTIS | |
|-------|-----------------------------|
| Bka | 1083,3 m ² |
| B1A | 1983,3 m ² 0,758 |

— Fellesområder bygg
 — Boligareal seksj.nr. 8
 — Boligareal seksj.nr. 8

- DL = DÅKRETTSLÅS
- DD = DØRSKJEMMER
- DS = DØRSKJEMMER
- B = BÅRETTSGR
- F = FETTSUGENAL
- L = LÅRSTAVEN
- P = PÅSET KANNE
- LL = LÅRSTAVEN

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



| | | | |
|-----|---|------------|-----------|
| C | Snv vegg 148mm + kjøkkenskk | 10.04.2019 | A.K. |
| D | Om rsv | 19.03.2019 | E.SZ |
| A | Rev. Adresse og kjøkkentegninger: Løst 1.1 og 1.4 | 18.04.2019 | O.H. |
| Rev | Endringer | Dato | Tegnet av |
| 1 | PLÅN 1. ETASJE | 07.12.2017 | E.SZ |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |
| 8 | | | |
| 9 | | | |
| 10 | | | |
| 11 | | | |
| 12 | | | |
| 13 | | | |
| 14 | | | |
| 15 | | | |
| 16 | | | |
| 17 | | | |
| 18 | | | |
| 19 | | | |
| 20 | | | |
| 21 | | | |
| 22 | | | |
| 23 | | | |

38/2252 - BYGG C 2. etg - VEDEGG-ID AN-12
 Satt 20/4/2023



— Fellesareal bygg
 — Boligareal, seksj.nr. ○
 — Boligareal, seksj.nr. ○



| | | | |
|-----------|--|-----------------|------------------------|
| D | Furude rev. nr. 2.4. (endret bad og hall. Sørmet sov) | 07.07.2020 | B.G. |
| C | Rev. vegg 148cm + kjøkkenrill | 10.04.2019 | A.K. |
| B | Ok. rev. | 19.05.2019 | E.SZ |
| A | Rev. Adresse og kjøkkenstegen Løst 2.1 og 2.4 | 16.04.2018 | O.H. |
| Rev. | Etasjerliste | 06 | Tagget av: Kontrollert |
| TSVARE | PLAN 2. ETASJE | 07.12.2017 | E.SZ |
| PROSJEKT | BLOCK WATNE AS | | |
| PROSJEKT | Engrosgruppen 31, Sandnes | | |
| | BB1.1 | | |
| | BLOCK WATNE | L16.8.18 / 2230 | 1.100 |
| | Sandnes | | A2 |
| | 143 | | 02_A_PL_20_1 |
| | | | BOLIGBLOKK |
| 101500202 | 02 | A | PL |
| | | | 20 |
| | | | 1 |
| | | | B |
| | | | D |

3812252 - BYGG C 3.etg. - VEDLEGG H av H
Sak 29/4253



- Fellesareal bygg
- Boligareal, seksj.nr. ○
- Boligareal, seksj.nr. ○



| | | | | |
|------|---|------------|-----------|-----------|
| G | Leil H3.4 - del til stue, skyvedør til bost. | 18.09.2020 | H.R. | |
| F | Rev. Leil H. 3.1 | 03.04.2020 | D.H. | |
| E | H3.4 - Ansvortilpassering, åpning i vegg. | 13.12.2019 | A.K. | |
| D | Rev. Leil H. 3.4 | 15.11.2019 | D.H. | |
| C | Inv. vegg 148mm + kjøkkensall. | 10.04.2019 | A.K. | |
| B | Del av | 19.03.2019 | E.SZ | |
| A | Rev. Adresse og kjøkkentegninger. Leil 3.1 og 3.4 | 16.04.2018 | D.H. | |
| Rev. | Etasjeroppg. | Dato | Tegnet av | Korrigert |
| | | 07.12.2017 | E.SZ | I.D.K. |

PLAN 3 ETASJE

BYGGMELDING: BLOCK WATNE AS
 PROSJEKT: Engjerveien 31, Sandnes
 8011

| | | | | |
|------------|---------|------|----------------|-------------|
| BYGGNUMMER | 19.8.14 | 2232 | MASSIVTJENESTE | PLAN |
| BYGGTYPE | Sandnes | | BYGGNUMMER | 42 |
| BYGGTYPE | 143 | | BYGGNUMMER | SLA_PL_20_1 |
| BYGGTYPE | | | BYGGTYPE | BOLIGBLOKK |

101530002 03 A PL 20 1 B G

3812252 - BYGG C 4.etg. - VEDLEGG 12 av 12
 Sak 20/43253



— Fellesareal
 — Boligareal, seksj.nr. 0
 — Boligareal, seksj.nr. 0

- BO - BOKSHELFELAB
- BO - BOKSHELFELAB
- D - DRAGL/DRAGER
- E - BEREVED
- F - NETT/UTSARG
- L - LAMPEBUD
- P - PÅRIS VARE
- PL - INFORSKINGSKJ



| | | | |
|---|---|--------------------------------|--------------------------|
| C | Riv. innvendige vegger i leil. H 4.1 | 27.03.2019 | E S2 |
| B | Div. riv. | 19.02.2019 | E S2 |
| A | Riv. Adresse og lytkontingeringer Leil 4.1 og 4.2 | 18.04.2018 | O/M |
| Riv. Beskrivelse | Dato | Tegnet av | Kontrollert |
| PLAN 4. ETASJE | 07.12.2017 | E S2 | I.O.K. |
| BYGGFIRMA BLOCK WATNE AS | | | |
| PROSJEKTLEDER Eingrappesen 31, Sandnes | | | |
| BYGGNUMMER 0011 | | | |
| BLOCK WATNE | | LEIENR 20 / 2232 | VEIENR (GRENSE) 1100 |
| BYGGNUMMER Sandnes | | BYGGNUMMER 04_A_PL_20_1 | BYGGNUMMER A2 |
| BYGGNUMMER 143 | | BYGGNUMMER BLOKKBLOKK | BYGGNUMMER BLOKKBLOKK |
| BYGGNUMMER 021530202 | | BYGGNUMMER 04 A PL 20 1 B C | BYGGNUMMER BYGGNUMMER |

Grunnkart



Adresse: Engrappveien 29, 4327 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/2252/0/25

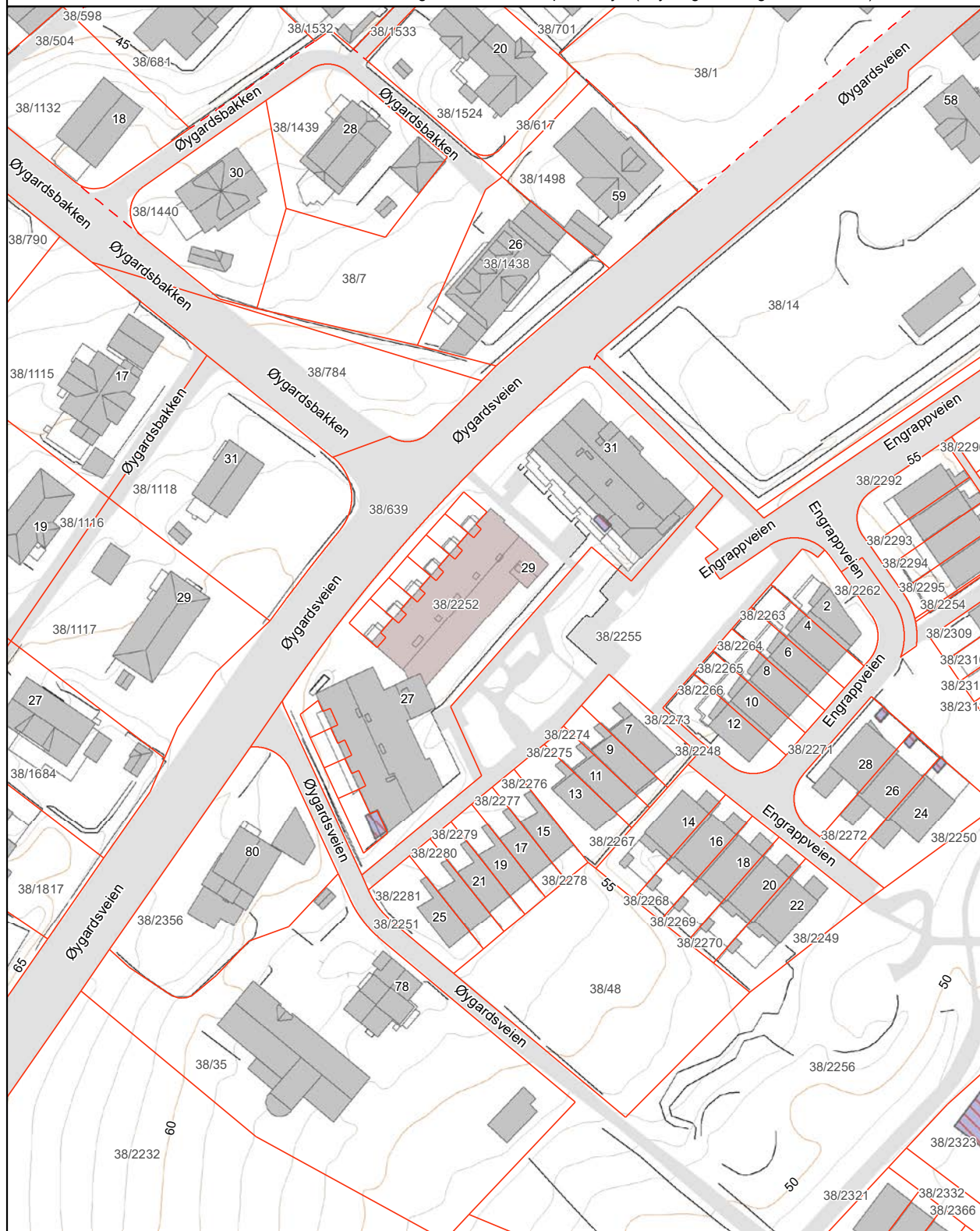
Dato: 2026-04-16

Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

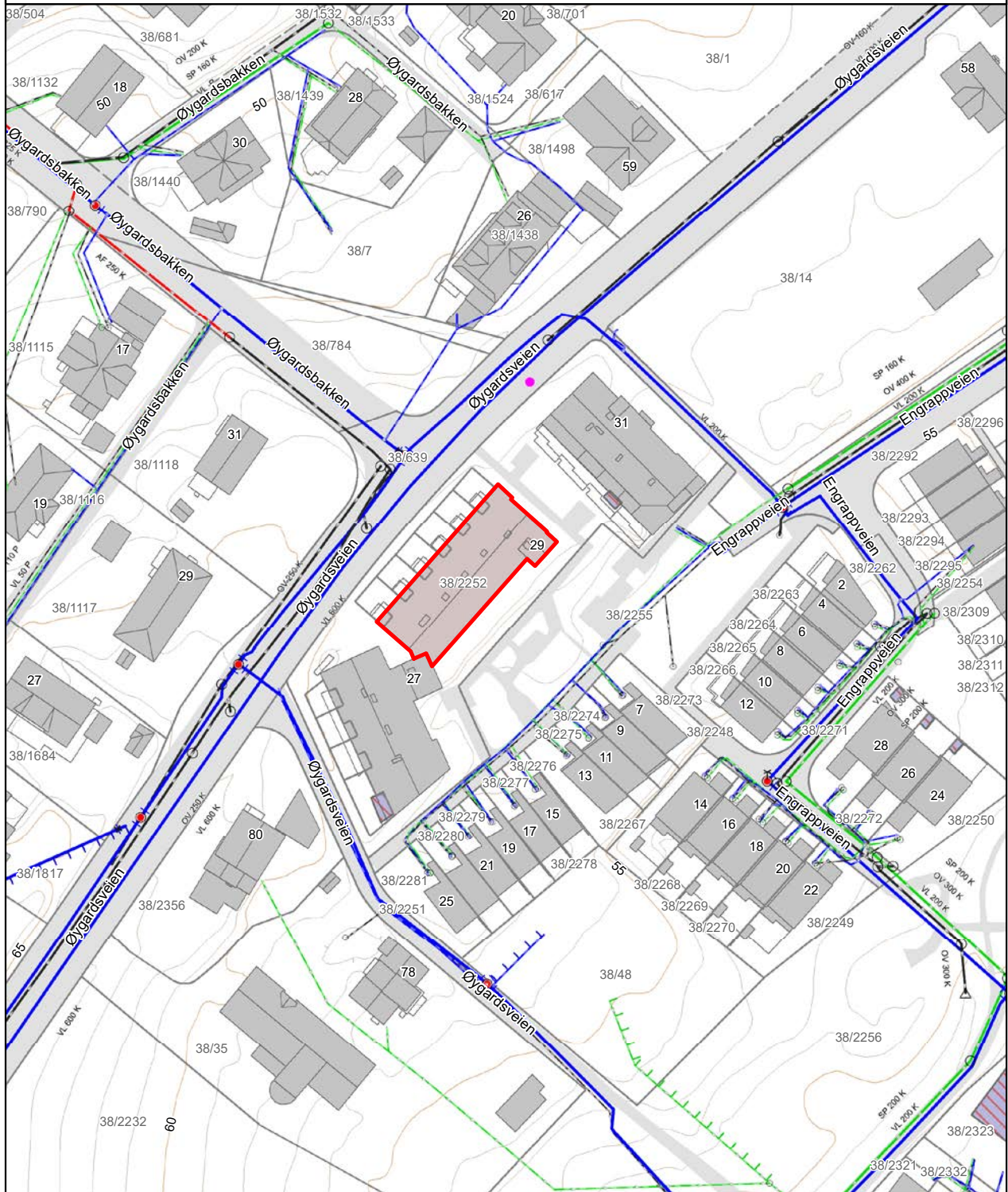


Vann- og avløpskart



Adresse: Engrappveien 29, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/2252/0/25
Dato: 2026-04-16
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|------------------|------|----------------|----|----------------|------|----------------|---|-------------------|----|
| Kommunenr | 1108 | Gårdsnr | 38 | Bruksnr | 2252 | Festenr | 0 | Seksjonsnr | 25 |
| Adresse | | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

| | |
|-------------------|---|
| Kommuneplaner | Reguleringsplaner under bakken |
| Reguleringsplaner | Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |

Plantyper uten treff

| | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Kommuneplaner under arbeid | Bebyggelsesplaner |
| Bebyggelsesplaner over bakken | Reguleringsplaner over bakken |
| Reguleringsplaner i vannsøylen | Reguleringsplaner bunn |
| Reguleringsplaner under arbeid | Midlertidige forbud |
| Kommunedelplaner under arbeid | Kommunedelplaner |

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------------|---|
| Id | 202005 |
| Navn | Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 |
| Plantype | 20 - Kommuneplanens arealdel |
| Status | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 05/15/2023 00:00:00 |
| Bestemmelser | Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf |
| Delarealer | |
| Areal | 2700.28 kvm |
| Bestemmelseomravn | Parkeringsone 2 |
| Kpbestemmelsehjemmel | 12 - Fysisk utforming av anlegg |
| Areal | 397.22 kvm |
| Hensynsonenavn | H570 |
| Kpangitthensyn | 570 - Bevaring kulturmiljø |
| Areal | 966.92 kvm |
| Hensynsonenavn | H730 |
| Kpbandlegging | 730 - Båndlegging kulturminneloven |

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Areal | 2700.28 kvm |
| Hensynsonenavn | H190_1 |
| Kpsikring | 190 - Andre sikringssoner |
| Areal | 145.53 kvm |
| Hensynsonenavn | H210 |
| Kpstoy | 210 - Rød sone T-1442 |
| Areal | 2549.85 kvm |
| Hensynsonenavn | H220 |
| Kpstoy | 220 - Gul sone T-1442 |
| Areal | 2700.28 kvm |
| Omrnavn | |
| Kparealformal | Boligbebyggelse |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------------|--|
| Id | 2014124 |
| Navn | Detaljregulering for delfelt B3.1, i Ha07, del av gnr 38, bnr 14, 48, Hana |
| Plantype | 35 - Detaljregulering |
| Status | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 11/17/2015 00:00:00 |
| Bestemmelser | Gjeldende bestemmelser_2014124.pdf |
| Delarealer | |
| Areal | 2027.34 kvm |
| Feltnavn | f_PHUS1 |
| Rparealformal | 2080 - Parkering |
| Areal | 956.77 kvm |
| Bestemmelseomrnavn | #5 |
| Rpbestemmelsehjemmel | 2 - Vilkår, bruk |
| Areal | 15.02 kvm |
| Hensynsonenavn | H140_ |
| Rpsikring | 140 - Frisiktsone |
| Areal | 20.03 kvm |
| Hensynsonenavn | H140_ |
| Rpsikring | 140 - Frisiktsone |
| Areal | 16.33 kvm |
| Hensynsonenavn | H140_ |
| Rpsikring | 140 - Frisiktsone |
| Areal | 0 kvm |
| Feltnavn | f_UO1 |
| Rparealformal | 1600 - Uteoppholdsareal |
| Areal | 0.11 kvm |
| Feltnavn | o_GG1 |
| Rparealformal | 2016 - Gangveg, gangareal eller gågate |

| | |
|-----------------------|--|
| Areal | 2692.96 kvm |
| Feltnavn | BB1 |
| Rparealformal | 1113 - Boligbeb. - blokker |
| Areal | 0 kvm |
| Feltnavn | f_GT1 |
| Rparealformal | 2014 - Gatetun |
| Id | 2012145 |
| Navn | Områdeplan for Sandnes Øst, områdene Ha07 og Ha08 |
| Plantype | 34 - Områderegulering |
| Status | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 10/13/2015 00:00:00 |
| Bestemmelser | Gjeldende bestemmelser_2012145.pdf |
| Delarealer | |
| Areal | 7.15 kvm |
| Feltnavn | o_FT |
| Rparealformal | 2012 - Fortau |
| Areal | 0.07 kvm |
| Feltnavn | o_GS2 |
| Rparealformal | 2015 - Gang- og sykkelveg |

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|--|
| Id | 202214 |
| Navn | Detaljregulering for Hana B2 - del av områdeplan 2012145 |
| Plantype | 35 - Detaljregulering |
| Status | 2 - Planforslag |
| Ikrafttredelse | |
| Bestemmelser | Gjeldende Bestemmelser 202214.pdf |
| Areal | |

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|--|
| Id | 2014124 |
| Navn | Detaljregulering for delfelt B3.1, i Ha07, del av gnr 38, bnr 14, 48, Hana |
| Plantype | 35 - Detaljregulering |
| Status | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 11/17/2015 00:00:00 |
| Bestemmelser | Gjeldende bestemmelser_2014124.pdf |
| Delarealer | |

| | |
|-----------------------------|--|
| Areal | 2027.34 kvm |
| Feltnavn | f_PHUS1 |
| Rparealformal | 2080 - Parkering |
| Areal | 956.77 kvm |
| Bestemmelseomrnavn | #5 |
| Rpbestemmelsehjemmel | 2 - Vilkår, bruk |
| Areal | 15.02 kvm |
| Hensynsonenavn | H140_ |
| Rpsikring | 140 - Frisiktsone |
| Areal | 20.03 kvm |
| Hensynsonenavn | H140_ |
| Rpsikring | 140 - Frisiktsone |
| Areal | 16.33 kvm |
| Hensynsonenavn | H140_ |
| Rpsikring | 140 - Frisiktsone |
| Areal | 0 kvm |
| Feltnavn | f_UO1 |
| Rparealformal | 1600 - Uteoppholdsareal |
| Areal | 0.11 kvm |
| Feltnavn | o_GG1 |
| Rparealformal | 2016 - Gangveg, gangareal eller gågate |
| Areal | 2692.96 kvm |
| Feltnavn | BB1 |
| Rparealformal | 1113 - Boligbeb. - blokker |
| Areal | 0 kvm |
| Feltnavn | f_GT1 |
| Rparealformal | 2014 - Gatetun |



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

| | | | | | | | |
|----------|-------------------------------|------|------|------|---|------|----|
| Gnr: | 38 | Bnr: | 2252 | Fnr: | 0 | Snr: | 25 |
| Adresse: | Engrappveien 29, 4327 SANDNES | | | | | | |

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei

Opplysninger om avløp er separert mangler:

Pålegg om separering må påberegnes:

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer:

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Engrappveien 29, 4327 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/2252/0/25

Dato: 2026-04-16

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2014124

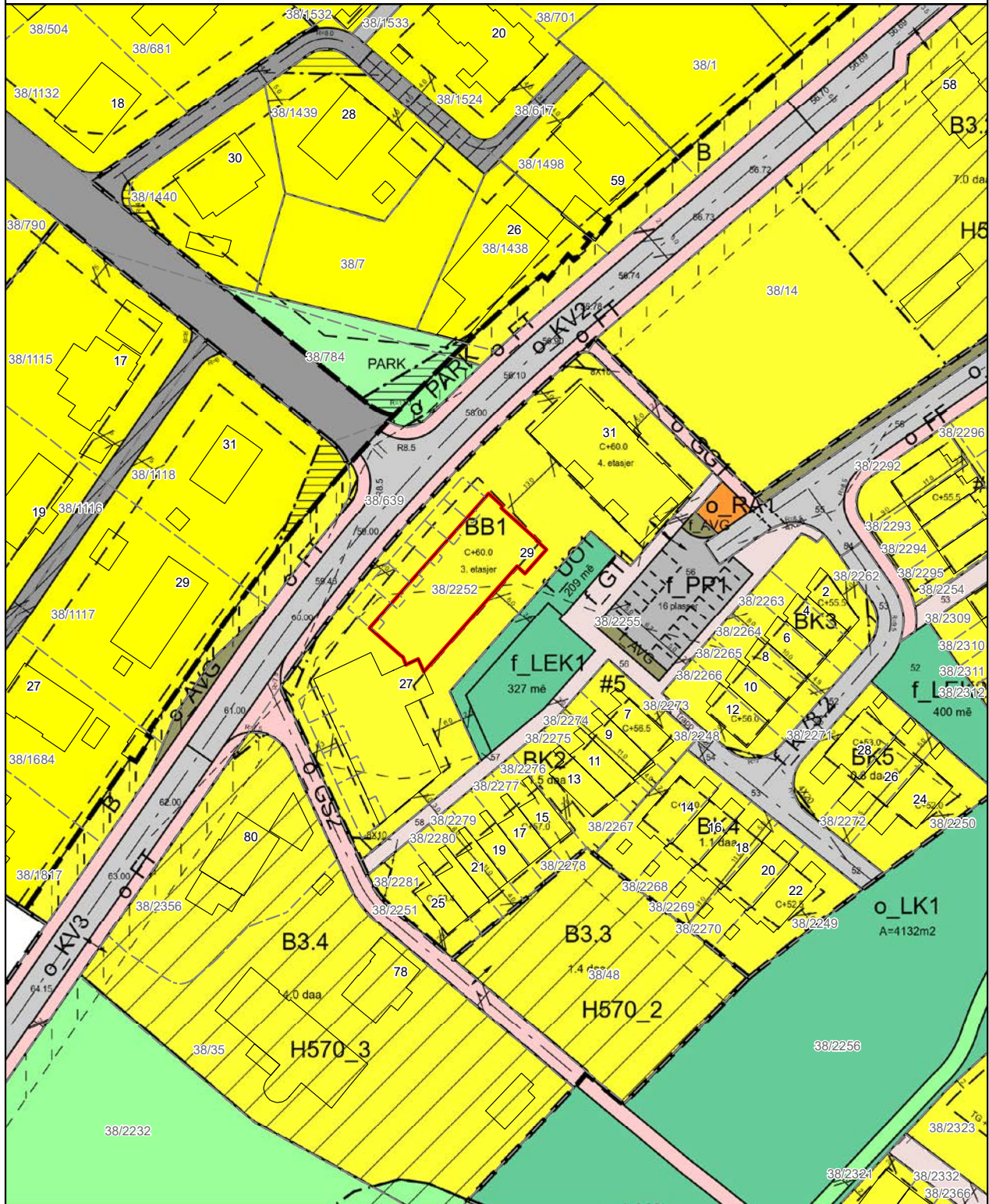
Ikrafttredelsesdato: 17.11.2015




















































































SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.






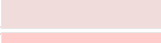





















































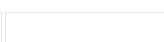
| Arealformål | Symbol |
|--|---|
| 1. Bebyggelse og anlegg | |
| Bebyggelse og anlegg |  |
| Boligbebyggelse |  |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |  |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse |  |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse |  |
| Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse |  |
| Fritidsbebyggelse |  |
| Fritidsbebyggelse-frittliggende |  |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert |  |
| Fritidsbebyggelse-blokk |  |
| Kolonihage |  |
| Sentrumsformål |  |
| Kjøpesenter |  |
| Forretninger |  |
| Offentlig eller privat tjenesteyting |  |
| Barnehage |  |
| Undervisning |  |
| Helse-/omsorgsinstitusjon |  |
| Kulturinstitusjon |  |
| Forsamlingslokale for religionsutøvelse |  |
| Administrasjon |  |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting |  |
| Fritids- og turistformål |  |
| Utleiehytter |  |
| Fornøyelsespark eller tempark |  |
| Campingplass |  |
| Leirplass |  |
| Råstoffutvinning |  |
| Steinbrudd og masseuttak |  |
| Næringsbebyggelse |  |
| Kontor |  |
| Hotell/overnatting |  |
| Beverting |  |
| Industri |  |
| Lager |  |
| Bensinstasjon/vegserviceanlegg |  |
| Annen næring |  |
| Idrettsanlegg |  |
| Skianlegg |  |

| | |
|--|---|
| Skiløypetrasé |  |
| Idrettsstadion |  |
| Nærmiljøanlegg |  |
| Golfbane |  |
| Motorsportanlegg |  |
| Skytebane |  |
| Andre idrettsanlegg |  |
| Andre typer bebyggelse og anlegg |  |
| Godsterminal |  |
| Godslager |  |
| Energianlegg |  |
| Fjernvarmeanlegg |  |
| Vindkraftanlegg |  |
| Vann- og avløpsanlegg |  |
| Vannforsyningsanlegg |  |
| Avløpsanlegg |  |
| Renovasjonsanlegg |  |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg |  |
| Telekommunikasjonsanlegg |  |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag |  |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |  |
| Uthus/naust/badehus |  |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg |  |
| Uteoppholdsareal |  |
| Lekeplass |  |
| Gårdsplass |  |
| Parselhage |  |
| Annet uteoppholdsareal |  |
| Grav- og urnelund |  |
| Krematorium |  |
| Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund |  |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål |  |
| Bolig/forretning |  |
| Bolig/forretning/kontor |  |
| Bolig/tjenesteyting |  |
| Bolig/kontor |  |
| Forretning/kontor |  |
| Forretning/kontor/Industri |  |
| Forretning/industri |  |
| Forretning/kontor/tjenesteyting |  |
| Forretning/tjenesteyting |  |
| Næring/tjenesteyting |  |

| | |
|--|---|
| Kontor/lager |  |
| Industri/lager |  |
| Kontor/industri |  |
| Kontor/tjenesteyting |  |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål |  |







2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


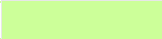
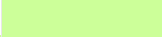






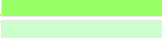

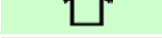

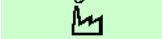





| | |
|--|---|
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |  |
| Veg |  |
| Kjøreveg |  |
| Fortau |  |
| Torg |  |
| Gatetun |  |
| Gang-/sykkelveg |  |
| Gangveg/gangareal/gågate |  |
| Sykkelanlegg |  |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg |  |
| Annen veggrunn - grøntareal |  |
| Bane (nærmere angitt baneformål) |  |
| Trasé for jernbane |  |
| Trase for sporveg/forstadsbane |  |
| Trase for taubane |  |
| Stasjons-/terminalbygg |  |
| Holdeplass/plattform |  |
| Leskur/plattformtak |  |
| Tekniske bygg/konstruksjoner |  |
| Annen banegrunn - tekniske anlegg |  |
| Annen banegrunn - grøntareal |  |
| Lufthavn |  |
| Lufthavn - landings-/taxebane |  |
| Lufthavn - terminalbygg |  |
| Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg |  |
| Landingsplass for helikopter o.a. |  |
| Havn |  |
| Kai |  |
| Havneterminaler |  |
| Havnelager |  |
| Molo |  |
| Navigasjonsinstallasjon |  |
| Hovednett for sykkel |  |
| Kollektivnett |  |

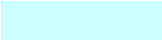







| | |
|---|---|
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport |  |
| Kollektivknutepunkt |  |
| Kollektivanlegg |  |
| Kollektivterminal |  |
| Kollektivholdeplass |  |
| Pendler- /innfartsparkering |  |
| Parkering |  |
| Rasteplass |  |
| Parkeringsplasser |  |
| Parkeringshus/ -anlegg |  |
| Teknisk infrastruktur |  |
| Energinett |  |
| Fjernvarmenett |  |
| Vann- og avløpsnett |  |
| Vannforsyningsnett |  |
| Avløpsnett |  |
| Overvannnett |  |
| Avfallssug |  |
| Telekommunikasjonsnett |  |
| Sikringsanlegg |  |
| Andre teknisk infrastrukturtraseer |  |
| Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer |  |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser |  |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål |  |






















3. Grønnstruktur

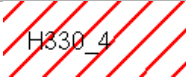
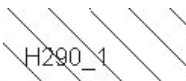
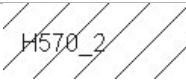
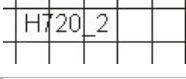
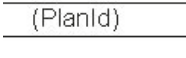
| | |
|--|---|
| Blå/grønnstruktur |  |
| Naturområde |  |
| Turdrag |  |
| Turveg |  |
| Friområde |  |
| Badeplass/ -område |  |
| Park |  |
| Vegetasjonsskjerm |  |
| Vannspeil |  |
| Overvannstiltak |  |
| Infiltrasjon/fordrøyning/avledning |  |
| Kombinerte grønnstrukturformål |  |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål |  |

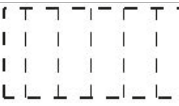
| 4. Forsvaret | |
|--|---|
| Forsvaret |  |
| Ulike typer militære formål |  |
| Skyttefelt/øvingssområde |  |
| Forlegning/leir |  |
| Kombinerte militærformål |  |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål |  |





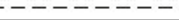








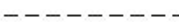



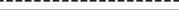



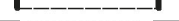





| 5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR) | |
|---|---|
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |  |
| Landbruksformål |  |
| Jordbruk |  |
| Skogbruk |  |
| Seterområde |  |
| Gartneri |  |
| Pelsdyranlegg |  |
| Naturformål |  |
| Friluftformål |  |
| Reindrifformål |  |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. |  |
| Spredt boligbebyggelse |  |
| Spredt fritidsbebyggelse |  |
| Spredt næringsbebyggelse |  |
| Naturvern |  |
| Jordvern |  |
| Særlige landskaphensyn |  |
| Vern av kulturminner og kulturmiljø |  |
| LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål |  |











| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag | |
|---|---|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |  |
| Ferdsel |  |
| Ankringsområde |  |
| Opplagsområde |  |
| Riggområde |  |
| Farled |  |
| Hoved- og biled |  |
| Havneområde i sjø |  |

| | |
|--|---|
| Småbåthavn |  |
| Bøyehavn |  |
| Fiske |  |
| Fiskeområde |  |
| Låssettingsplasser |  |
| Gyttefelt eller oppvekstområde for yngel |  |
| Akvakultur |  |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag |  |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg |  |
| Fangstbasert levendelagring |  |
| Drikkevann |  |
| Naturområde |  |
| Naturområde i sjø og vassdrag |  |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |  |
| Friluftsområde |  |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag |  |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |  |
| Idrett og vannsport |  |
| Badeområde |  |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone |  |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål |  |

| Hensynssoner | |
|---------------------|---|
| Objekttype | Flatesignatur, nåværende |
| RpFareSone |  |
| RpSikringSone |  |
| RpStøySone | |
| RpInfrastrukturSone | |
| RpGjennomføringSone |  |
| RpAngittHensynSone | |
| RpBåndleggingSone |  |
| RpDetaljeringSone |  |

| Juridiske flater, linjer og punkter | |
|-------------------------------------|---|
| Flater Objekttype | Flatesignatur, nåværende |
| PblMidlByggAnleggOmråde |  |

| Linjesymbol | Symbol |
|--|---|
| RpGrense |  |
| RpFormålGrense |  |
| RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, |  |
| RpBestemmelseGrense |  |
| RpRegulertHøyde |  |
| RpJuridiskLinje | |
| Regulert tomtgrense |  |
| Eiendomsgrense som skal oppheves |  |
| Bygg, kulturminner, mm som skal bevares |  |
| Byggegrense |  |
| Planlagt bebyggelse |  |
| Bebyggelse som inngår i planen |  |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet |  |
| Regulert senterlinje |  |
| Frisiktlinje |  |
| Regulert kant kjørebane |  |
| Regulert kjørefelt |  |
| Regulert parkeringsfelt |  |
| Regulert fotgjengerfelt |  |
| Regulert støyskjerm |  |
| Regulert støttemur |  |
| Sikringsgjerde |  |
| Bru |  |
| Tunnel |  |
| Måle og avstandslinje |  |
| Strandlinje sjø |  |
| Strandlinje vassdrag |  |
| Midtlinje vassdrag |  |

| Punktsymbol | |
|-----------------------------------|---|
| RpJuridiskPunkt | |
| Vegstengning/fysisk kjøresperre |  |
| Stenging av avkjørsel |  |
| Avkjørsel |  |
| Innkjøring |  |
| Utkjøring |  |
| Brukar |  |
| Tunnelåpning |  |
| Eksisterende tre som skal bevares |  |
| Regulert nytt tre |  |
| Regulert møneretning |  |



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

| |
|---|
| BYGGEOMRÅDER |
| Områder for boliger m/tilhørende anlegg |
| Frittliggende småhusbebyggelse |
| Konsentrert småhusbebyggelse |
| Blokkbebyggelse |
| Garasjer i boligområder |
| Områder for forretning |
| Områder for kontor |
| Områder for industri / lager |
| Områder for fritidsbebyggelse |
| Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune) |
| Offentlig barnehage |
| Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) |
| Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) |
| Offentlig kirke |
| Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.) |
| Offentlig administrative bygg |
| Område for særskilt angitt allmennyttig formål |
| Allmennyttig barnehage |
| Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.) |
| Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) |
| Allmennyttig kirke |
| Allmennyttig samlingslokale (grendehus mv.) |
| Allmennyttig administrasjon |
| Områder for herberger og bevertningssteder |
| Hotell med tilhørende anlegg |
| Beverting |
| Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner |
| Garasjeanlegg |
| Bensinstasjoner |
| Annet byggeområde |

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

| |
|------------------------------|
| LANDBRUKSOMRÅDER |
| Område for jord- og skogbruk |
| Område for reindrift |
| Område for gartneri |
| Område for parsellhager |
| Annet landbruksområde |

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

| |
|---------------------------|
| OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER |
| Kjørevei |
| Gate med fortau |
| Annen veggrunn |
| Gang- / sykkelveg |
| Sykkelveg |
| Gangveg |

| |
|---------------------------------------|
| Gatetun |
| Torg |
| Rasteplass |
| Parkeringsplass |
| Kollektivanlegg (for buss og drose) |
| Bussterminal |
| Busholdeplass |
| Drosjeholdeplass |
| Jernbane |
| Sporvei / forstadsbane |
| Flyplass med administrasjonsbygninger |
| Flyplass / taxebane |
| Hangar, verksted, administrasjonsbygg |
| Havneområde (landdelen) |
| Kai |
| Småbåtanlegg (landdelen) |
| Trafikkområde i sjø og vassdrag |
| Skipsted |
| Havneområde i sjø |
| Annet trafikkområde i sjø/vassdrag |
| Annet trafikkområde |

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

| |
|--------------------------------|
| FRIOMRÅDER |
| Park |
| Turveg |
| Skiløype |
| Anlegg for lek |
| Anlegg for idrett og sport |
| Leirplass |
| Annet friområde |
| Friområde i sjø og vassdrag |
| Badeområde |
| Småbåthavn |
| Regattabane |
| Annet friområde i sjø/vassdrag |

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

| |
|--|
| FAREOMRÅDER |
| Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon) |
| Skytebane |
| Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten |
| Område med rasfare |
| Område med flomfare |
| Område med særskilt angitt annen fare |

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

| |
|---------------------------|
| SPESIALOMRÅDER |
| Privat vei |
| Parkbelte i industristrek |

| |
|---|
| Campingplass |
| Friluftsområde (på land) |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag |
| Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig |
| Golfbane |
| Grav- og urnelund |
| Privat småbåtanlegg (land) |
| Privat småbåtanlegg (sjø) |
| Område for anlegg i grunnen |
| Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet |
| Drikkevannsmagasin |
| Vann- og avloppsanlegg |
| Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg |
| Anlegg for televerket (telekommunikasjon) |
| Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret |
| Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass |
| Fiskebruk |
| Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø |
| Frisiktsone ved vei |
| Restriksjonsområde rundt flyplass |
| Grunnvannsmagasin |
| Nedslagsfelt for drikkevann |
| Naturvernområde (på land) |
| Naturvernområde i sjø og vassdrag |
| Klimaverområde |
| Bevaringsområde for bygninger og anlegg |
| Bevaring av bygninger |
| Bevaring av anlegg |
| Bevaring av landskap og vegetasjon |
| Område for steinbrudd og masseuttak |
| Andre områder for vesentlige terrengingrep |
| Område for reindrift |
| Pelsdyranlegg |
| Handelsgartneri |
| Område for særskilt anlegg |
| Taubane |
| Fornøyelsespark |
| Vindkraft |
| Annet spesialområde |

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

| |
|--|
| FELLESOMRÅDER |
| Felles avkjørsel |
| Felles gangareal |
| Felles parkeringsplass |
| Felles lekeareal for barn |
| Felles gårds plass |
| Fellesareal for garasjer |
| Felles grøntareal |
| Annet fellesareal for flere eiendommer |

FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL











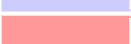



















| |
|--|
| Bolig / Forretning |
| Bolig / Forretning / Kontor |
| Bolig / Kontor |
| Bolig / Offentlig |
| Forretning / Kontor |
| Forretning / Kontor / Industri |
| Forretning / Industri |
| Forretning / Kontor / Offentlig |
| Forretning / Offentlig |
| Kontor / Industri |
| Kontor / Offentlig |
| Kontor/Bensinstasjon |
| Offentlig / Allmennyttig |
| Veserovianlegg (Beverting / Bensinstasjon) |
| Annet kombinert formål |
| Rekkefølgebestemmelser |
| Midlertidig trafikkområde |
| Uyansert formål |



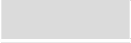





















Begrensninger grense







| |
|------------------------------------|
| Reguleringsplan faregrense |
| Reguleringsplan restriksjonsgrense |
| Reguleringsplan bevaringsgrense |
| Reguleringsplan fornyelsesgrense |
| Reguleringsplan rekkefølgegrense |

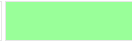







Reguleringsformål











| |
|--|
| 500 - Fareområde |
| 510 - Høyspenningsanlegg |
| 520 - Skytebane |
| 530 - Ildsfarlig opplag ol |
| 540 - Rasfare |
| 550 - Flomfare |
| 590 - Særskilt angitt fare |
| 640 - Frisiktsone |
| 641 - Restriksjonsområde flyplass |
| 645 - Grunnvannsmagasin |
| 646 - Nedslagsfelt for drikkevann |
| 660 - Bevaringsområder |
| 661 - Bevaring av bygninger |
| 662 - Bevaring av anlegg |
| 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon |
| 800 - Fornylesesområder |
| 991 - Formålsrekkefølge |
| 992 - Midlertidig trafikkområde |

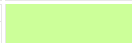
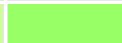


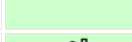
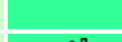
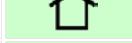



| Formål | Eksisterende arealformål | Nytt arealformål |
|---|---|---|
| 1. Bebyggelse og anlegg | | |
| Bebyggelse og anlegg |  |  |
| Boligbebyggelse |  |  |
| Fritidsbebyggelse |  |  |
| Sentrumsformål |  |  |
| Kjøpesenter |  |  |
| Forretninger |  |  |
| Offentlig eller privat tjenesteyting |  |  |
| Fritids- og turistformål |  |  |
| Råstoffutvinning |  |  |
| Næringsbebyggelse |  |  |
| Idrettsanlegg |  |  |
| Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg |  |  |
| Uteoppholdsareal |  |  |
| Grav og urnelund |  |  |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål |  |  |




















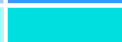








| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Eksisterende arealformål | Nytt arealformål |
|---|---|---|
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |  |  |
| Veg |  |  |
| Bane |  |  |
| Lufthavn |  |  |
| Havn |  |  |
| Molo |  |  |
| Hovednett for sykkel |  |  |
| Kollektivnett |  |  |
| Kollektivknutepunkt |  |  |
| Parkering |  |  |
| Trase for teknisk infrastruktur |  |  |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer |  |  |

| 3. Grønnstruktur | Eksisterende arealformål | Nytt arealformål |
|-------------------|---|---|
| Blå/grønnstruktur |  |  |
| Naturområde |  |  |
| Turdrag |  |  |

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| Friområde |  |  |
| Park |  |  |
| Overvannstiltak |  |  |
| Kombinerte grønnstrukturformål |  |  |

| 4. Forsvaret | Eksisterende arealformål | Nytt arealformål |
|-----------------------------|---|---|
| Forsvaret |  |  |
| Ulike typer militære formål |  |  |
| Skytefelt/øvingsområde |  |  |
| Forlegning/leir |  |  |
| Kombinerte militære formål |  |  |

| 5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) | Eksisterende arealformål | Nytt arealformål |
|---|--|--|
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |  |  |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. |  |  |
| Spredt boligbebyggelse |  |  |
| Spredt fritidsbebyggelse |  |  |
| Spredt næringsbebyggelse |  |  |

| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone | Eksisterende arealformål | Nytt arealformål |
|--|---|---|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |  |  |
| Ferdseil |  |  |
| Ankringsområde |  |  |
| Opplagsområde |  |  |
| Riggområde |  |  |
| Farled |  |  |
| Havneområde i sjø |  |  |
| Småbåthavn |  |  |
| Fiske |  |  |
| Akvakultur |  |  |
| Drikkevann |  |  |
| Naturområde |  |  |
| Friluftsområde |  |  |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone |  |  |

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

| Flater | Flatesignatur nåværende | Flatesignatur, fremtidig |
|--|-------------------------|--------------------------|
| KpFareSone | | |
| KpSikringSone | | |
| KpStøySone | | |
| KpInfrastrukturSone | | |
| KpGjennomføringSone | | |
| KpAngittHensynSone | | |
| KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2) | | |
| KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan) | (PlanId) | |

| Linjesymbol | Symbol |
|-----------------------|--------|
| KpGrense | |
| KpArealGrense | |
| KpFareGrense | |
| KpSikringGrense | |
| KpStøyGrense | |
| KpAngittHensynGrense | |
| KpGjennomføringGrense | |
| KpInfrastrukturGrense | |
| KpBåndleggingGrense | |
| KpDetaljeringGrense | |
| KpBestemmelseGrense | |
| KpRegulertHøyde | |

| Linjesymbol | Nåværende | | | Fremtidig | | |
|-----------------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| | Vertniv | | | Vertniv | | |
| | Tunnel 1 | På bakken 2 | Bro mv. 3 | Tunnel 1 | På bakken 2 | Bro mv. 3 |
| KpSamferdselLinje | | | | | | |
| Fjernveg | | | | | | |
| Hovedveg | | | | | | |
| Samleveg | | | | | | |
| Adkomstveg | | | | | | |
| Gang/sykkelveg | | | | | | |
| Sykkelveg | | | | | | |
| Gangveg | | | | | | |
| Turveg/turdrag | | | | | | |
| Skitrekk ¹⁾ | | | | | | |
| Jernbane | | | | | | |
| Sporveg | | | | | | |
| Taubane | | | | | | |
| Kollektivtrasé | | | | | | |
| Farled | | | | | | |
| Småbåtled | | | | | | |
| KpJuridiskLinje | | | | | | |
| Byggegrense | | | | | | |
| Forbudsgrense sjø | | | | | | |
| Forbudsgrense vassdrag | | | | | | |
| Strandlinje sjø | | | | | | |
| Strandlinje vassdrag | | | | | | |
| Midtlinje vassdrag | | | | | | |
| KpInfrastrukturLinje | | | | | | |
| Vann | | | | | | |
| Avløp | | | | | | |
| Kraftledning | | | | | | |
| Overvannstrasé | | | | | | |
| Punktsymbol | | | | | | |
| KpSamferdselPunkt | | | | | | |
| Vegkryss | | | | | | |
| Kollektivknutepunkt | | | | | | |

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|---|--------------------|------------------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 38, Bruksnr 2252, Seksjonsnr 25 | Kommune: | 1108 Sandnes |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 702 Øvre Hana |
| Veiadresse: | Engrappveien 29, gatenr 7192 | Valgkrets: | 12 Hana |
| (fra bruksenhet) | 4327 Sandnes | Kirkesogn: | 6080601 Hana |
| Oppdatert: | 13.12.2019 | Tettsted: | 4522 Stavanger/Sandnes |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-------------|
| Type: | Best. eierseksjon | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | |
| Etableringsdato: | 16.02.2021 | Har festegrunn: | Nei | Formål: | Bolig |
| Areal: | | Skyld: | | Sameiebrøk: | 54/3 121 |
| Arealkilde: | | | | Areal felles tomt: | 2 705,0 kvm |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Engrappveien 29 | H0301 | Bolig | 54,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|-------------------------|---------------|---------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 512,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 2 899,0 | Igangset.till.: | 30.01.2019 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | | Ferdigattest: | 02.01.2024 |
| Oppvarming: | Elektrisk, Sentralvarme | BRA totalt: | 2 899,0 | Midl. brukstil.: | 16.06.2023 |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Ja | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 18 |
| Bygningsnr: | 300791264 | | | Antall etasjer: | 4 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|---------|-------|---------|------|---------|-------|---------|
| U01 | | | 1 852,0 | | 1 852,0 | | 1 919,0 | | 1 919,0 |
| H01 | 6 | | 349,0 | | 349,0 | | 389,0 | | 389,0 |
| H02 | 6 | | 349,0 | | 349,0 | | 389,0 | | 389,0 |
| H03 | 6 | | 349,0 | | 349,0 | | 389,0 | | 389,0 |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



| | |
|---|--|
| Adresse Engrappveien 29, 4327 SANDNES | |
| Dato for energimerking 26.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-286898 |
| Bygningskategori Boligblokker | Bygningsnummer 300791264 |
| Gårdsnummer 38 | Bruksnummer 2252 |
| Seksjonsnummer 25 | Bruksenhetsnummer H0301 |



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår 2022 | Bygningstype Leilighet |
| Bruksareal 54,0 m² | Oppvarmet bruksareal 54,0 m² |
| Oppvarmet etasje 1 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet | |
| Ventilasjon Balansert ventilasjon | |



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
108,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
102,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år
5 518 kWh



Engrappveien 29, 4327 SANDNES



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Engrappveien 29, 4327 SANDNES



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Engrappveien 29, Leil. 301
4327 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre