Sørbøtunet 26, 4321 SANDNES

Lekkert rekkehus med utsikt mot Sandvedparken - Flott uteområde med optimale solforhold - Garasje med el-bil lader

Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762
E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 590 000,-
Omkostn.:	Kr 116 100,-
Total ink omk.:	Kr 4 706 100,-
Felleskostn.:	Kr 1 700,-
Selger:	Maria Birkedal Høie Håvard Birkedal Høie
Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2002
BRA-i/BRA Total	123/128 kvm
Tomtstr.:	4019 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 43, bnr. 328
Snr.	3
Oppdragsnr.:	1412250024

Velkommen til Sørbøtunet 26

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Sørbøtunet 26 for salg.

- Nydelig kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer.
- Romslig og fint utformet stue med utgang til uteområdet.
- Gjestetoalett i 1. etasje.
- Flott bad fra 2013 med både badekar og dusj.
- Innvendig er boligen gjennomgående malt i moderne og tidsriktige farger.
- Sentralstøvsuger.
- God lagringsplass i bod og knevegger, samt i utvendig isolert bod.
- Flott utsikt mot Sandvedparken.
- Fantastisk lettstelt uteområde med optimale solforhold.
- Garasje med el-bil lader.
- Sørbøtunet er kjent for trafikkstille gater og flotte tur- og grøntområder som setter sitt preg på dette idylliske og populære området.

Velkommen til visning!

Innhold

Velkommen 2
Om eiendommen 20
Tilstandsrapport 30
Egenerklæring 56
Nabolagsprofil 73
Forbrukerinformasjon 100
Budskjema 101

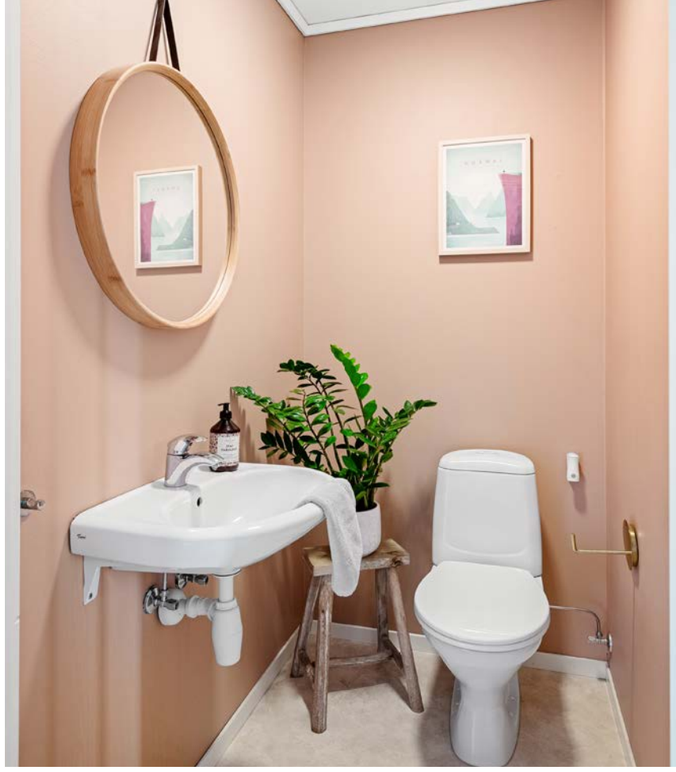
Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord.

Fra rommet er det utgang til solrik terrasse.

Lekkert kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer. Meget god skap- og benkplass.

Gang med skyvedørsgarderobe sikrer god plass til sko og yttertøy.

Gjestetoalett i forbindelse med entrè/gang.



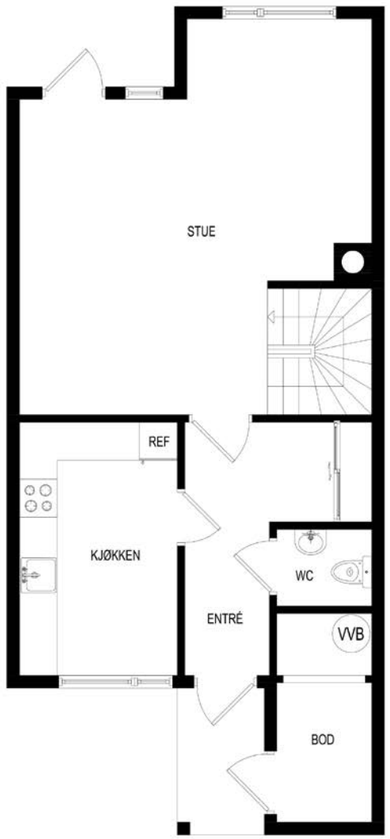
3 soverom i boligens 2. etasje. Det ene soverommet har utgang til balkong.

Flott bad fra 2013. Rommet er innredet med badekar, dusjkabinett, baderomsseksjon med dobbel vask og praktisk innredning til vaskemaskin/tørketrommel.

Kjekk loftstue med takvindu (ikke godkjent).

Plantegning

1. etasje

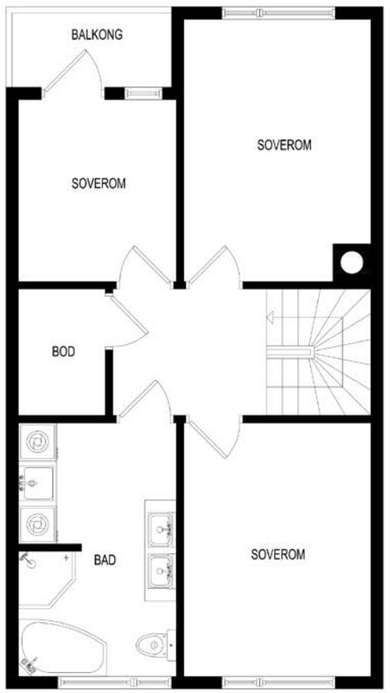


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

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

Plantegning

2. etasje

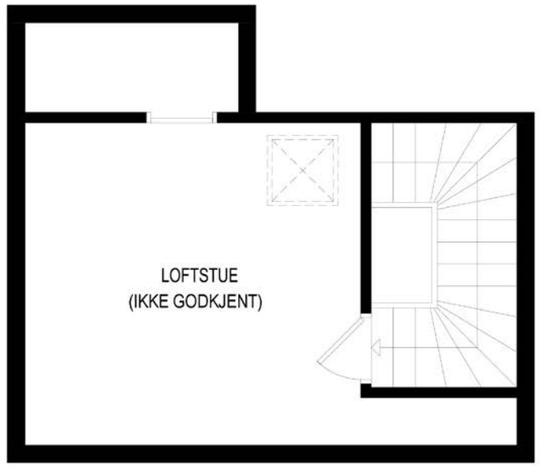


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

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

Plantegning

3. etasje



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

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 123 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 128 m²
TBA: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 53 m² Entrè/gang, wc, stue og kjøkken.
BRA-e: 5 m² Utvendig bod.
2. etasje
BRA-i: 55 m² Gang, 3 soverom, bad/vaskerom og bod.
3. etasje
BRA-i: 15 m² Loftsrom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
54 m² Terrasse/platting.

2. etasje
3 m² Balkong.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
4019 m²

Beliggenhet
Sørbøtunet 26 ligger fint til i et populært og veletablert nabolag, like ved Sandvedparken. Trafikkstille gater og flotte tur- og grøntområder setter sitt preg på dette idylliske og populære området. Pluss på med nærhet til barnehage, skole og lekeplass og du har en meget barnevennlig beliggenhet. Kort vei til dagligvarebutikk, bensinstasjon, matservering og diverse andre fasiliteter i nærområdet. God offentlig kommunikasjon.

Adkomst
Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig
Kåre Vatland

Type takst
Tilstandsrapport

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.

Forhold som har fått TG2:
Balkong, terrasse og platting:
Oppsummering: Balkong Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings tidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm. Terrasse/platting Registrert tørkesprekker, og noe nedbrytning i terrassebord. Bord stedvis montert tett, vannansamling vil kunne oppstå. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Sig i port.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører:
Oppsummering: Vinduer og dører fra byggeåret, registrert nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader:
-Mindre svelling i vindusforing på ett soverom 2. etasje og stue 1. etasje sør. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.
-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
-Manglende understøtting av terskel til balkongdør.
Anbefalte tiltak: Skifte skadet foringer på sikt. Justeringer/smøring av hengsler og beslag. Utvendig vedlikehold/tetthet faller inn under sameiets ansvar, konferer med eier for nærmere informasjon.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Oppsummering: Loftet er generelt lite utluftet og luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Nærmere beskrevet under takkonstruksjon.

Takkonstruksjon:
Oppsummering: -Stedvis utilstrekkelig isolering/manglende dampsperre i kott rom/kottdør.
-Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.
-Montert plast i etasjeskillet, ingen registrert konsekvens da etasjer er oppvarmet.
-Det er ikke synlig lufte spalter for yttertak, takkonstruksjon er trolig utluftet utvendig.
-Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering. Registrert kondensmerker i nedre del av takfot i kott er mulig årsak til mangelfull ventilering.
-Kloakklufning er ikke tilstrekkelig isolert på kaldt loft.
Generell info:
Yttertak, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Yttertak er avhengig av at det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet innvendig/utluftet utvendig.
Anbefalte tiltak: Ferdigstille diffusjonsplast, montere manglende isolasjon. Anbefaler bedre lufting av loftsrom. Nærmere kontroll/utbedring av utlufning av takkonstruksjon. Isolere kloakkluftning til takhatt.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering: Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis spenninger/knirk samt noe bruksmerker og vannmerker i overflater.
-Parkett på loft er stedvis ikke montert i forband.
-Enkelte gulvlister gliper fra toppdekke.
-Parkett i 1. etasje pusset og behandlet i senere tid.
-Gjenstående listing i bod rom.
-Innvendige vegg og takflater hovedsakelig oppmalt i senere tid.
Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvit slett fronter og lys laminert benkeplate. Innredninga normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Innredning montert i 2020. Merknad:
-Noe manglende damptetting ved benkeplate oppvaskmaskin.
-Enkelte fronter behøver mindre justering.
-Avskalling i benkeplate ved komfyr.
-Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.
-Sprekk i skuffer i frys.
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. Anbefaler montering av komfyrvakt.

Totalettrom:
Oppsummering: Det registrertes utblåsning fra avtrekk på wc ved bruk av avtrekksvifte på kjøkken. Registrert kondensering/svelling i nedre del av dørblad.
Anbefalte tiltak: Nærmere kontroll/utbedring av avtrekk.

Elektrisk:
Oppsummering: Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert.
-Dokumentasjon for oppgraderinger fremvist.
-Dokumentasjon fra byggeåret, ikke fremvist. Tg:2.
-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.
Anbefalte tiltak: TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Bereder fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling. Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Ventilasjon:
Oppsummering: Naturlig ventilering via ventiler i vindu, og mekanisk avtrekk på våtrom. Registrert fukt/svelling i enkelte vindusforinger i bolig på befaringsdagen, ukjent om dette skyldes utett bygning eller kondensering. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, og utvendig bod.
Anbefalte tiltak: Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, og utvendig bod.

Våtrom: 2. etasje - Bad/vaskerom:
Oppsummering av overflater: Overflate i normal stand iht. alder. Merknader:
-Vindu med karmer og listverk er ikke egnet for en våtsone. Registrert svelling i foring, ukjent om dette skyldes utett bygning, eller vannsøl. Nærmere beskrevet under vinduer/dører.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Eller ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring i sluk under badekar. Sluk under dusjkabinett er ikke tilstrekkelig kontrollert. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Nærmere kontroll av sluk under dusjkabinett ved tilgang.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Parkering
Garasje i felles rekke. Det er installert ladeboks til el-bil som medfølger. I tillegg er det en stor utvendig parkeringsplass for gjester.

Forsikringsselskap
Protector Forsikring

Polisenummer
3783345-1.1

Diverse
Pliktig medlemskap i Sørbøtunet Vel.

De to grå garderobeskapene på soverom medfølger ikke i handelen.

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.

Energi

Oppvarming
Elektrisk. Muligheter for montering av vedovn.

Energikarakter
C

Energifarge
Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 590 000

Kommunale avgifter
Kr 14 983

Kommunale avgifter år
2025

Formuesverdi primær
Kr 1 054 396

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 217 585

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Velforening
Sørbøtunet Vel.

Tilbud 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
126/1890

Felleskostnader inkluderer
Strøm i fellesarealer, regnskapsførsel, bygningsforsikring og andre driftskostnader.

I tillegg til felleskostnadene til sameiet betales det kr. 696,13,- pr. mnd. til Sørbøtunet Vel. Dette dekker tv og internett, samt diverse driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1700

Fellesgjeld pr. dato
15.05.2025

Andel fellesformue
Kr 11 967

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Boligsameiet Sørbøtunet Nordre Del A

Organisasjonsnummer
985834067

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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

Forretningsfører

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 43, bruksnummer 328, seksjonsnummer 3 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:

1108/43/328/3:
21.01.2003 - Dokumentnr: 559 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2003 - Dokumentnr: 559 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2003 - Dokumentnr: 559 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2024 - Dokumentnr: 1567060 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Elektronisk innsendt

21.01.2003 - Dokumentnr: 559 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 126/1890
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 15

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.02.2004.

Innredning av loftsetasjen er ikke byggemeldt og er således ikke godkjent som rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
18.02.2004.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iflg. reguleringsplan for Sørbøtunet, PlanID 96102, vedtatt: 24.06.1997. Reguleringsplan for parkdrag langs Storåna frå Sandvedparken til Åsedalen, PlanID 86104, vedtatt: 31.05.1988. Tomtedelingsplan for Sørbøtunet, felt B1, PlanID 96302-01, vedtatt: 17.02.1999.

Iflg. Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger eiendommen i hensynssone H560 (bevaring naturmiljø), H310_3 (ras- og skrefare), H320_2 (Flomfare), H370 (høyspenning), H210 (rød støysone) og H220 (gul støysone).

Det pågår planarbeid i forbindelse med utvidelse til dobbeltspor på jernbanen. Ref. kommunedelplan for dobbeltspor fra Sandnes til Nærbø. PlanID 202010.

Legalpant
De andre sameierne har panterett 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
114 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
116 100 (Omkostninger totalt)
127 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
129 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
4 706 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 717 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 719 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 116 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Oppdragsansvarlig
Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Ansvarlig megler
Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes,
Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato
15.05.2025

Sørbøtunet 26
4321 SANDNES

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2003
BRA: 128 m^2
BRA-i: 123 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	12	0	0

Supertakst
GNR: 43 BNR: 328 SNR: 3

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Sørbøtunet 26
4321 Sandnes

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29747

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings tidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm.
Terrasse/platting
Registrert tørkesprekker, og noe nedbrytning i terrassebord. Bord stedvis montert tett, vannansamling vil kunne oppstå.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Sig i port.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, registrert nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Merknader:
-Mindre svelling i vindusforing på ett soverom 2. etasje og stue 1. etasje sør. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.
-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
-Manglende understøtting av terskel til balkongdør.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer 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.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Skifte skadet foringer på sikt.
Justeringer/smøring av hengsler og beslag.
Utvendig vedlikehold/tetthet faller inn under sameiets ansvar, konferer med eier for nærmere informasjon.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er generelt lite utluftet og luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.
Nærmere beskrevet under takkonstruksjon.

Takkonstruksjon

Oppsummering

-Stedvis utilstrekkelig isolering/manglende dampsperre i kott rom/kottdør.
-Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.
-Montert plast i etasjeskillet, ingen registrert konsekvens da etasjer er oppvarmet.
-Det er ikke synlig lufte spalter for yttertak, takkonstruksjon er trolig utluftet utvendig.
-Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering. Registrert kondensmerker i nedre del av takfot i kott er mulig årsak til mangelfull ventilering.
-Kloakklufning er ikke tilstrekkelig isolert på kaldt loft.

Generell info:
Yttertak, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.
Yttertak er avhengig av at det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.
Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet innvendig/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Ferdigstille diffusjonsplast, montere manglende isolasjon.
Anbefaler bedre lufting av loftsrom.
Nærmere kontroll/utbedring av utlufning av takkonstruksjon.
Isolere kloakkluftning til takhatt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis spenninger/knirk samt noe bruksmerker og vannmerker i overflater.
-Parkett på loft er stedvis ikke montert i forband.
-Enkelte gulvlister gliper fra toppdekke.
-Parkett i 1. etasje pusset og behandlet i senere tid.
-Gjenstående listing i bod rom.
-Innvendige vegg og takflater hovedsakelig oppmalt i senere tid.

Enkel nivellering
Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slett fronter og lys laminert benkeplate.
Innredninga normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Innredning montert i 2020.
Merknad:
-Noe manglende damptetting ved benkeplate oppvaskmaskin.
-Enkelte fronter behøver mindre justering.
-Avskalling i benkeplate ved komfyr.
-Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.
-Sprekk i skuffer i frys.

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.
Anbefaler montering av komfyrvakt.

Toalettrom

Oppsummering

Det registrertes utblåsning fra avtrekk på wc ved bruk av avtrekksvifte på kjøkken.
Registrert kondensering/svelling i nedre del av dørblad.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekk.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert.
-Dokumentasjon for oppgraderinger fremvist.
-Dokumentasjon fra byggeåret, ikke fremvist. Tg:2.
-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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. Tilstandsgraden 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.

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.
Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via ventiler i vindu, og mekanisk avtrekk på våtrom.
Registrert fukt/svelling i enkelte vindusforinger i bolig på befaringsdagen, ukjent om dette skyldes utett bygning eller kondensering.
Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, og utvendig bod.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, og utvendig bod.

Våtrom: 2. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Vindu med karmer og listverk er ikke egnet for en våtsone. Registrert svelling i foring, ukjent om dette skyldes utett bygning, eller vannsøl. Nærmere beskrevet under vinduer/dører.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Eller ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring i sluk under badekar. Sluk under dusjkabinett er ikke tilstrekkelig kontrollert.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Nærmere kontroll av sluk under dusjkabinett ved tilgang.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Enkelte vinduer tilfredstiller ikke krav til rømning.
Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.4.2025	**6.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Håvard Birkedal Høie**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Maria Birkedal Høie**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Funn av mus på kott 2023. Tok kontakt med Anticimex som gjorde tiltak for å sikre boligen og har ikke vært mus siden."

"Ble oppdaget skjeggkre og hadde derfor Anticimex inne i 2021 som gjorde tiltak for å fjerne skjeggkre. Har ikke vært et problem siden."

"El-Design i november 2024: Bytte termostat i gang og dimmere i stue Elverket i januar 2023: La inn dedikert kurs til stikkontakt på loft (grunnet bruk av tredemølle)"

"Sjekk av el-anlegg av Lyse AS i 2011"

"Har ladeboks i garasje, merke Defa"

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kåre Vatland**	Telefon:	**902 97 450**
Firma:	**Duo Takst AS**	Epost:	**KV@DUOTAKST.NO**
Adresse:	**Vesthagen 4, 4344 Bryne**		

Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.
Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.
Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.
Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdannelse og etterutdanning.

Egne premisser:

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

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og 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.
Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.
Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sørbøtunet 26, 4321 Sandnes**						
Kommunenr:	**1108**	Gårdsnr:	**43**	Bruksnr:	**328**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2003** - lht. eiendomsverdi						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus som er oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, vedlikehold og normal brukslitasje.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, 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 selgere.

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	15	15	0	0	0
2. etasje	55	55	0	0	3
1. etasje	58	53	5	0	54
Totalt m²	**128**	**123**	**5**	**0**	**57**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	15	15	0	Loftsrom. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	55	51	4	Gang, 3 soverom, og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	53	53	0	Entre/gang, wc, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	**123**	**119**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variernede tykkelser på utforete vegger).

Balkong - 3 m2 - TBA

Terrasse - 44 m2 - TBA

Platting ved entre - 10 m2 - TBA

Utvendig bod/teknisk rom - 5 m2 - TBA - BRA-e (eksternt bruksareal)

Garasje i rekke - 17 m2

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

Begrenset tilkomst for kontroll.
Registrert manglende ipussing av stag på synlig del av mur.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrasse og platting behandlet i 2020.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Balkong
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings tidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm.
Terrasse/platting
Registrert tørkesprekker, og noe nedbrytning i terrassebord. Bord stedvis montert tett, vannansamling vil kunne oppstå.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Sig i port.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

-Vinduer opplyst malt utvendig i 2020.
-Registrert svelling/skadet vindusforinger på soverom og bad 2. etasje nord på befaringsdagen. Utbedret av tømmermann Åge Sele v/Sele service mai 2025. Konferer med selgere for nærmere informasjon.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Vinduer og dører fra byggeåret, registrert nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Merknader:
-Mindre svelling i vindusforing på ett soverom 2. etasje og stue 1. etasje sør. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.
-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
-Manglende understøtting av terskel til balkongdør.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer 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.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte skadet foringer på sikt.
Justeringer/smøring av hengsler og beslag.
Utvendig vedlikehold/tetthet faller inn under sameiets ansvar, konferer med eier for nærmere informasjon.

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Loftet er generelt lite utluftet og luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.
Nærmere beskrevet under takkonstruksjon.

6.5 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

-Stedvis utilstrekkelig isolering/manglende dampsperre i kott rom/kottdør.
-Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.
-Montert plast i etasjeskillet, ingen registrert konsekvens da etasjer er oppvarmet.
-Det er ikke synlig lufte spalter for yttertak, takkonstruksjon er trolig utluftet utvendig.
-Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering. Registrert kondensmerker i nedre del av takfot i kott er mulig årsak til mangelfull ventilering.
-Kloakklufning er ikke tilstrekkelig isolert på kaldt loft.

Generell info:
Yttertak, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.
Yttertak er avhengig av at det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet innvendig/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ferdigstille diffusjonsplast, montere manglende isolasjon.
Anbefaler bedre lufting av loftsrom.
Nærmere kontroll/utbedring av utlufning av takkonstruksjon.
Isolere kloakkluftning til takhatt.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis spenninger/knirk samt noe bruksmerker og vannmerker i overflater.
-Parkett på loft er stedvis ikke montert i forband.
-Enkelte gulvlister gliper fra toppdekke.
-Parkett i 1. etasje pusset og behandlet i senere tid.
-Gjenstående listing i bod rom.
-Innvendige vegg og takflater hovedsakelig oppmalt i senere tid.

Enkel nivellering
Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med hvit slett fronter og lys laminert benkeplate.
Innredninga normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Innredning montert i 2020.
Merknad:
-Noe manglende damptetting ved benkeplate oppvaskmaskin.
-Enkelte fronter behøver mindre justering.
-Avskalling i benkeplate ved komfyr.
-Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.
-Sprekk i skuffer i frys.

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.
Anbefaler montering av komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Manglende tegning på loftetasje.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Enkelte vinduer tilfredstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Ukjent alder.	

6.9 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
Det registrertes utblåsning fra avtrekk på wc ved bruk av avtrekksvifte på kjøkken. Registrert kondensering/svelling i nedre del av dørblad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll/utbedring av avtrekk.	

6.10 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**
Innvendig trapp fra byggeåret, pusset og oppmalt i overflater i senere tid, normal brukslitasje i overflater. Stedvis noe spenninger i trinn, påregnelig normalt.	

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør og samlestokk for vann i skap. Ingen registrerte lekkasjer.
Merknader:

Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.
-Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

6.13 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble lagt opp ekstra kurs til 2. etasje i 2023.

El-bil lader montert i 2018.

Ny måler i 2018.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert.
-Dokumentasjon for oppgraderinger fremvist.
-Dokumentasjon fra byggeåret, ikke fremvist. Tg:2.
-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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. Tilstandsgraden 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Utvendig bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Bereder fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.
Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Naturlig ventilering via ventiler i vindu, og mekanisk avtrekk på våtrom.
Registrert fukt/svelling i enkelte vindusforinger i bolig på befaringsdagen, ukjent om dette skyldes utett bygning eller kondensering.
Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, og utvendig bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, og utvendig bod.

6.16 Våtrom: 2. etasje - Bad/vaskerom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte våtroms plater på vegg. Utstyr: Dusjkabinett, badekar, servant i innredning, toalett, utslagsvask i innredning og uttak for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Oppbrett av membran i dørterskel er ikke synlig for kontroll.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysning gitt i egenerklæring: "Rehabilitering av baderom i 2013. Riving av gammelt bad ned til eksisterende gulv m/ tynnpuss og membran og bygging av nytt bad. - Bryne Rør"	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Vindu med karmer og listverk er ikke egnet for en våtsone. Registrert svelling i foring, ukjent om dette skyldes utett bygning, eller vannsøl. Nærmere beskrevet under vinduer/dører.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Eller ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring i sluk under badekar. Sluk under dusjkabinett er ikke tilstrekkelig kontrollert.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Nærmere kontroll av sluk under dusjkabinett ved tilgang.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjkabinett, badekar, servant i innredning, toalett, utslagsvask i innredning og uttak for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder, stedvis noe mindre brukslitasje i overflate innredning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.17 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Merknader innvendig:
-Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Luke malt igjen, ikke besiktet.

Oppsummering av øvrig — **TG-1**

Ingen avvik registrert på skorstein over tak.

6.18 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med med hvit /profiler/slett utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Enkelte dører har behov for mindre justeringer.
-Begynnende svelling i nedre del av dørblad til kjøkken.
-Skyvedør til kjøkken tilslutter karm skjevt.

6.19 Øvrig: Garasje i rekke

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betong, og plate av asfalt.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast. Aluminiums port m/port åpner, montert i 2022.
El-bil lader montert i 2018.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.20 Øvrig: Utvendig

Beskrivelse

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

Kledning
Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje iht. alder.
Merknader:
-Terrassegulv er stedvis montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.
-Ikke synlig lufting/drenering overliggende vinduer/dører, ingen registrert følgeskade.
-Kledning malt i regi av sameiet i 2019.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tiltak/anbefaling
Anbefaler at det opprette bedre ventilering, og stedvis drenspalter.

Taktekking
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
Taktekking besiktet fra bakkeplan og takvindu.
-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Tiltak/anbefaling:
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Renner og nedløp
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Dreneringer
Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert fall på terreeng eller grunnmursplast/topplist. Påregnelig med nærmere kontroll.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.
Tiltak/anbefalinger:
-Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
-Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.
-Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Støttemur
Støttemur oppført i naturstein.
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

6.21 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Yttervegger

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Sandnes

Oppdragsnr.
1412250024

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håvard Birkedal Høie	Maria Birkedal Høie

Gateadresse
Sørbøtunet 26

Poststed	Postnr
SANDNES	4321

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250024

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av baderom i 2013. Riving av gammelt bad ned til eksisterende gulv m/ tynnpuss og membran og bygging av nytt bad.

Arbeid utført av: Bryne rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Funn av mus på kott 2023. Tok kontakt med Anticimex som gjorde tiltak for å sikre boligen og har ikke vært mus siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble oppdaget skjeggkre og hadde derfor Anticimex inne i 2021 som gjorde tiltak for å fjerne skjeggkre. Har ikke vært et problem siden.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: El-Design i november 2024: Bytte termostat i gang og dimmere i stue Elverket i januar 2023: La inn dedikert kurs til stikkontakt på loft (grunnet bruk av tredemølle)

Arbeid utført av: El-Design og Elverket

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sjekk av el-anlegg av Lyse AS i 2011

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ladeboks i garasje, merke Defa

Document reference: 1412250024

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus, som nevnt tidligere. Ikke problem nå lenger.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250024

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250024

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Birkedal Høie	1581f11b121548e0bc6e26fdba17031f11be97d0	20.03.2025 20:47:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Birkedal Høie	006cee8f6526972e83d613137a3a18ae4339921e	20.03.2025 20:44:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412250024

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Innkalling til årsmøte i Boligsameiet Sørbøtunet nordre del

Tid og sted: 24.April, kl.19 hos Rita, nr. 14

Vi håper så mange som mulig har anledning til å komme. Dersom du er forhindret fra å komme kan du gi fullmakt til en av naboene dine.

Saksliste:

- Valg av referent og protokollsignaturer.

1. Godkjenning av innkalling
2. Godkjenning av årsmelding 2024
3. Godkjenning av regnskap 2024
4. Budsjett for 2025
5. Innkomne saker fra beboere og saker fra styret.
6. Valg – Styreleder Kristina Hjorteland er ferdig med sin periode og vi må velge ny styreleder. Styret foreslår også å velge inn en vara.
7. Eventuelt.

Saker som meldes inn til årsmøtet skal sendes inn per epost innen onsdag 20.April til sorbotunetnord@gmail.com og de skal inneholde følgende:

- Overskrift
- Presentasjon av saken
- Forslag til vedtak

Innkomne saker etter 20. april vil ikke bli tatt med i årsmøtet.

Mvh. Styret

10. april 2025

Årsberetning for 2024-2025 04.04.2025

Sørbøtunet nord er et boligsameie hvor sameiets formål er å ivareta sameiers

fellesinteresser og administrasjon av eiendommer Gbr 43 Bnr 328 i Sandnes.

Sameiet ble stiftet den 11.02.2003 og ble registrert i Foretaksregisteret den 02.09.2003.

STYRET

Formann: Kristina Hjorteland (nr.18)

Styremedlem: Stian Norheim (nr. 24)

Styremedlem: Rita Myrnes-Hansen (nr.14)

Styret har i perioden hatt 4 offisielle styremøter, samt noen korte avklaringsmøter ved behov. Styret har også synfart bygningsmassen for å kartlegge vedlikeholdsbehov.

Av saker som styret har hatt i perioden kan nevnes:

- Vårdugnad 22. april 2024.
- Høstdugnad 4. september 2024.
- Oppdateringer/justering av ladesystem i garasjer.
- Skifte av vannbord inkl. blikk på rekken nr. 2-12.
- Maling av vinduer.
- Styredokumenter samlet i skybasert løsning.
- Kjøpt 2 frukttrær og erstattet døde trær i fellesareal.
- Endret forsikringsselskap.
- Gått brannrunde og kartlagt brannsikring i boligene.

Med vennlig hilsen styret for Boligsameiet Sørbøtunet Nord

Kristina, Rita og Stian

Sørbøtunet nord – årsmøte 2025

10.04.2025

Innkomne saker fra styret og beboere

Sak 1 (styret):

Bygningsmassen vil ha et økende vedlikeholdsbehov de kommende årene, og styret ser det som fornuftig å spare opp mer midler til dette. Styret foreslår en økning av felleskostnadene på 544 kr (fra 1150 kr/mnd. til 1700 kr/mnd.).

Årsmøte i Boligsameiet Sørbøtunet nordre del 18.04.2024
Referat

Org. Nr.: 985834067
Sted: Sørbøtunet 22

Stemmeberettigede: 10 tilstede, 1 fullmakt. Totalt 11 stk.

1. Godkjenning av innkalling
    a. Enstemmig vedtatt
2. Godkjenning av årsmelding 2023
    a. Enstemmig vedtatt – Rita sitt etternavn korrigeres.
3. Godkjenning av regnskap 2023
    a. Enstemmig vedtatt
4. Budsjett for 2024
    a. Enstemmig vedtatt – Post for felleskostnader justeres.
5. Innkomne saker fra beboere og saker fra styret.
    a. Styret ønsker diskusjon rundt standard prosedyre for søknad/nabovarsling ved vesentlige endringer i den enkelte enhetens uteområde og/eller i tilknytning til fasade (eks. hagebod, pergola, drivhus, levegger, etc.)
    Prosedyre:
        - Det sendes melding til styre om ønsket tiltak. Behov for søknad vurderes.
        - Det legges lapp i postkassene med enkel beskrivelse av tiltaket, plantegning og frist for evt. Innvendelser (min. 14 dager)
            1. Enstemmig vedtatt.
    b. Liv Aase Bjerkelund i nr. 30 ønsker å føre opp drivhus i hagen sin mot Sandvedparken.
            1. Enstemmig vedtatt. Styre skriver godkjenning til Liv.
6. Valg
    a. Styreleder: Kristina Hjorteland, nr. 18
        - Enstemmig vedtatt.
    b. Styremedlem: Stian Norheim, nr. 24
        - Enstemmig vedtatt.
7. Eventuelt.
    - Styret vurderer vedlikeholdstiltak for vannbord. Innhenter anbud fra blikkenslager og/eller snekker.
    - De mest utsatte veggene, og de som ikke ble malt ved sist maling, bør males i sommer. Neste fellesmaling av alle fasader anslås utført i 2026.
    - Fellesutgifter bør økes for å spare opp buffer til fremtidig vedlikehold. Styret kan øke dette gradvis uten godkjenning av årsmøte. Styret vurderer behov for ekstraordinært årsmøte og en evt. Større økning av fellesutgifter.

Referent: Kristina Hjorteland, nr. 18

Stian Norheim

Stian Norheim, nr. 24

Liv Aase Bjerkelund

Liv Aase Bjerkelund, nr. 30

Block Watne

SAMEIE VEDTEKTER FOR SAMEIET SØRBØTUNET NORDRE DEL AV GNR. 43 DEL AV BNR. 328 I SANDNES KOMMUNE.

1. Nærværende sameieavtale er opprettet på vegne av de framtidige eierne av eiendommen og dennes seksjoner.

2. Deltagerne i sameiet er eierne av seksjonene 1 til 15, som hver eier ideelle andeler i sameiet i henhold til leilighetens areal:

Seksjon nr.	Formål	Leilighet	Sameiebrøk	Adresse	
1	Bolig	1	126	Sørbøtunet	30
2	Bolig	2	126	----------	28
3	Bolig	3	126	----------	26
4	Bolig	4	126	----------	24
5	Bolig	5	126	----------	22
6	Bolig	6	126	----------	20
7	Bolig	7	126	----------	18
8	Bolig	8	126	----------	16
9	Bolig	9	126	----------	14
10	Bolig	10	126	----------	12
11	Bolig	11	126	----------	10
12	Bolig	12	126	----------	8
13	Bolig	13	126	----------	6
14	Bolig	14	126	----------	4
15	Bolig	15	126	----------	2
Total			1.890		

3. Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon i sameiet i henhold til leilighetens areal og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte, og på samme måte som den annen sameier. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til biloppstillings- / garasjeplass på felles areal. Hagearealet som naturlig tilfaller leiligheten på hageside og gavler er tilleggsareal. Leiligheter som ikke har adgang til sin hage fra vei eller fellesareal, skal ha rett til adgang i forkant av naboens hage.

Seksjonene skal kun benyttes til bolig. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av denne sameieavtale jfr. pkt. 11.

4. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltager) som er vedtatt av sameierne.
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
Endringer av det nødvendige arrangement på bygninger så som markiser, paraboler / antenner etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne.
Sameiet har panterett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjon.

5. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Sameierene kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre seksjoner. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameieres regning.

6. Sameierene opptrer i fellesskap på vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierene i forhold til de avgitte stemmer. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierene.
- Vedtak som nevnt i pkt. 3.

Sameierene kan forøvrig treffe beslutning om utforming av andre vedtekter og eller husordensregler for sameiet.

Styret for sameiet skal bestå av minst tre personer. Det skal i tillegg velges revisor. Styret velger selv formann og sekretær\forretningsfører. Styret velges av sameiemøtet.

7. Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltager selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltagerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

8. Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge ham å selge sin seksjon i henhold til eierssksjonslovens regler.

9. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltagere og husbanken er enige i dette.

10. For sameiet gjelder reglene i disse vedtekter.

11. Ved overdragelse av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder sameieavtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelse skal og kan nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieavtalen med vedtekter og husordensregler.

12. Det forutsettes av utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til et første sameiemøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til Lov og eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 som regulerer forholdet mellom sameierne, der ikke annet er avtalt i vedtektene.
Sameiet skal innen 6 måneder etter at sameiet er etablert og innflyttet, registrere sameiet i Brønnøysund registeret.

Forus, den 28. 11. 02

Utarbeidet av Block Watne A/S v/ O.Penne

Sted.....dato.....

Kjøpers signatur

Seksjon nr.

Kjøpers signatur

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SØRBØTUNET NORD

(Vedtatt på sameiermøtet 10.02.2004)

Jfr. Vedtektenes § 6.

1 – Generelt

Sameierene er i fellesskap ansvarlig for at sameiets eiendommer er i best mulig stand. Det er sameierene selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle. Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler, bestemmelser og instrukser som til enhver tid gjelder. Styret er ansvarlig for at disse gjøres kjent.
Husordensreglene er vedtatt av sameiermøtet og gjelder som en del av kjøpekontrakten / leiekontrakten, og er gitt for å oppnå best mulige forhold for beboerne. Husordensreglene gjelder i friareal, fellesanlegg og leiligheter.
Eventuell klager på sameiere for brudd på disse ordensregler, eller annen sjenerende opptreden, rettes til aktuell sameier. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelser sendes skriftlig klage til styret. Grove og / eller gjentagne overtredelser vil kunne ansees som vesentlig mislighold overfor de øvrige sameierene.

2 – Fellesanlegg

Fasadeendring som ytre montering av skilter, markiser, antenner, flaggstenger, innglassing av terrasser utføres i henhold til vedtektenes § 4.

3 – Ro og orden

Enhver beboer har krav på nattero fra kl 23.00 til kl 07.00. I dette tidsrommet må det ikke forekomme aktiviteter som unødig forstyrrer naboene. Radio, TV, stereoanlegg eller annet lydfremkallende utstyr må dempes slik at det ikke forstyrrer andre. Selskapeligheter etter kl 23.00 må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert. Støyende aktiviteter / arbeider som snekring, banking, boring i vegger skal ikke forekomme på søn- og helligdager, lørdager etter kl 1800 og hverdager etter kl 20.00.

4 – Renhold bossrom / fellesareal

Bossrom og fellesareal holdes rent / vedlikeholdes på dugnad etter oppsatt arbeidsplan av styret.

5 – Vedlikehold

Sameieren må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Oppdager beboeren skade eller mangel som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han å varsle styret. Dugnadsarbeid forutsetter deltagelse av samtlige sameiere.

6 – Parkering

Parkering skal skje på tildelte plasser ifølge skjøte. Avskiltede kjøretøy og tilhengere skal ikke oppta plassene for besøkende til sameiet. Kjøretøy som opptar mer plass en vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom. Imidlertid kan styret gi tidsbegrensede dispensasjoner. Styret gis fullmakt til borttauing av kjøretøyer som er ulovlig parkert på sameiets eiendom.

VEDTEKTER FOR SØRBØTUNET VEL

Vedtatt på årsmøtet 1. mars 2005

Revidert versjon vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 4. mai 2017

I Definisjon:

1. SØRBØTUNET VEL er en forening hvor alle huseiere/ leilighetseiere på Sørbøtunet boligfelt i Sandnes kommune har rett og plikt til å være medlem, og slik at hvert gårds- og bruksnummer samt seksjonsnummer representerer ett medlem med en stemme på fellesmøter, inkl. Generalforsamlingen.
2. Tilsvarende har eiere av andre boligeiendommer innenfor feltet rett til medlemskap på samme vilkår.

II Formål:

1. Velforeningen skal ivareta felles interesser ved å stå for organisering av tiltak til bevaring og bedring av bomiljøet og boligsituasjonen i sin alminnelighet. Jfr. også pkt. VI.
2. Den delen av feltet som er regulert til private fellesarealer, private veier, støyskjerm, biloppstillingsplasser (felles) bestyres og forvaltes av velforeningen i samarbeid med de enkelte delfelt og eller sameierfelt. Det samme gjelder all felles beplantning utenfor de respektive tomtegrenser som ikke overdras og vedlikeholdes av kommunen.
   Velforeningen har til formål å stå for drift og vedlikehold av disse anleggene. De omtalte fellesarealer og private anlegg er spesielt avmerket på kart fra Block Watne AS.

III Organer:

A. Generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen er vellets høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av mars måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være styret i hende innen 6 uker før generalforsamling. Generalforsamlingen innkalles med 3 ukers varsel.

2. *Generalforsamlingen behandler:*
   - i. Styrets beretning
   - ii. Styrets reviderte regnskap
   - iii. Ansvarsfrihet for styret
   - iv. Andre innsendte saker
   - v. Valg av
     - a. Leder
     - b. Styremedlemmer og varamedlemmer
     - c. Revisor
     - d. Valgkomite

3. *Valgregler:*
   - i. Styret består av 1 representant fra hvert delfelt inntil hele feltet av fullt utbygd Leder og styremedlemmer velges for 2 år, men vekselvis hvert år.
   - iv. Valgkomite skal består av 2 medlemmer og velges først når feltet er ferdig utbygd.
   - v. Valgkomiteen forbereder og administrerer alle valg. Valgkomiteen skal fremskaffe minst det nødvendige antall kandidater til alle verv og legge fram de forslag som kommer inn fra medlemmene.

B. **Velforeningens styre**

1. Styret står for den daglige ledelse og drift i henhold til gjeldende vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.
2. Styret har inntil videre 2 medlemmer inkludert styreleder. Styret velger kasserer og nestleder og konstituerer forøvrig seg selv. Styret utvides i takt med utbygging av delfelt slik at styret er representert med et medlem fra hvert delfelt.
3. Det føres protokoll over styremøtene. Referat fra styremøtene sendes medlemmene.
4. Styrets oppgaver:
   Velforeningens styre skal bl.a.
   i. Ta opp saker av felles interesse for medlemmene, etter ønske fra medlemmene eller på eget initiativ.
   ii. Ta initiativ til og støtte opp om velferdstiltak.
   iii. Besørge vedlikehold av vellets eiendom, også gjennom dugnader o.1. Jfr. punkt II på første side.
   iv. Behandle saker vedrørende bomiljøet.
   v. Arrangere generalforsamling minst en gang i året, inkl. forberedelse av saker, regnskap og årsmelding.
   vi. Holde medlemmene informert om vellets virksomhet.

IV Bestemmelser som gjelder fellesmøter:

A. Adgang til fellesmøter:
Alle beboere innen vellet har adgang til generalforsamling og andre fellesmøter. (Om stemmerett, se I Definisjon).

B. *Fullmakt:*
Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen vellet.

C. *Tillitsverv:*
Hvert medlem er forpliktet til å motta valg til et tillitsverv med mindre vedkommende har hatt tillitsverv i foregående periode.

D. *Krav om fellesmøte:*
Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det eller når minst 20% av medlemmene krever det. Slike krav fremsettes skriftlig og må være undertegnet av tilstrekkelig antall medlemmer.

E. *Innkalling:*
Fellesmøter skal innkalles med 2 ukers skriftlig varsel til hvert medlem. (3 uker for generalforsamlingen). Innkallingen skal opplyse om møtets saksliste. Det kan ikke fattes beslutninger om andre saker enn de som står på møtets saksliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker.

F. *Beslutningsdyktighet:*
1. Alle ordinære beslutninger skjer ved simpelt flertall av de tilstedeværende medlemmer. Beslutninger utover den alminnelige formålsparagraf og følgende beslutninger fattes med 2/3 flertall:
   i. Vedtektsendringer
   ii. Kjøp og salg av tomtegrunn
   iii. Omfattende bruksendringer av fellesarealer
   iv. Økonomiske uttellinger som er større enn 10% av års kontingenten
   v. Mistillit til styret

G. *Vedtektsendringer:*
Forslag til vedtektsendringer skal distribueres 6 uker før vedtak skal fattes. Vedtektsendinger skal stadfestes av generalforsamlingen dersom endringer er foretatt i perioden.

H. *Økonomiske uttellinger:*
Forslag til nyinvesteringer som krever økonomiske uttellinger av den enkelte utover kontingenten skal distribueres minst 6 uker før vedtak fattes.

I. *Møteledelse:*
Møtene ledes av styrets leder om vedkommende ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

V Økonomi og regnskap:

1. Kontingentens størrelse fastsettes av styret. Kontingenten innkreves med betalingsfrist 1.3. og 1.9.
2. Regnskapsåret følger kalenderåret. Vellet fører regnskap og holder egen kasse. Kontanter skal settes på bankkonto som disponeres av kasserer og leder.
3. Styret utarbeider og legger frem for generalforsamlingen forslag til budsjett for drift av vellet.
4. Kostnader til fellestiltak som vedtas av generalforsamlingen og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene.
   Styret kan disponere inntil 20% av et års kontingent til tiltak som ikke er spesielt budsjettert, uten forutgående samtykke av fellesmøte.
5. Prokura! opptak av lån:
   Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever 2/3 flertall i fellesmøte og i styret.
6. Godtgjørelse til formann, sekretær og kasserer fastsettes årlig av årsmøtet.

VI Generelle bestemmelser:

A. Ivaretakelse av bomiljøet:

1) *Grøntanlegg m. v.:*
Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene (inkl. kommunale områder) og all felles beplantning i området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Vesentlig beskjæring eller felling av trær (også på privat grunn) tas opp med vellets styre på forhånd.

2. *Parkering:*
Alle plikter å vise aktsomhet ved parkering innenfor området. Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester eller annen nødvendig korttidsparkering innen de enkelte delfelt eventuelt sameierfelt. Egne og leieboeres biler (inkl. firmabiler), tilhengere, campingvogner, båter, etc. skal parkeres oppbevares på egen tomt. Kjøreveier skal ikke benyttes til parkering.

***B.* Ordensregler for Sørbøtunet:**

1. Ordensreglene er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utvikling av Sørbøtunet som et godt sted å bo.
2. Bruk av sunn fornuft, samt de regler som er nedfelt i politi vedtektene for Sandnes, er grunnlaget for regelverket. Tvister bør søkes løst mellom berørte beboere før de tas opp med vellet.

3. Den enkelte beboer bør og skal tenke over om aktiviteter som igangsettes på egen eiendom kan være til sjenanse for naboer.
4. Ved arbeid på egen eller annens eiendom er huseiere forpliktet til å forvisse seg om at arbeidet ikke beskadiger naboeiendommer, beplantning, ledninger, kabler eller lignende.
5. Det anbefales at helgefreden overholdes og at støyende maskiner, plenklippere, elektroverktøy etc. ikke benyttes utendørs på søn- og helligdager.
6. Husdyr kan være en berikelse for bomiljøet under forutsetning av at eierne følger gjeldende regelverk for husdyrhold i Sandnes kommune. Dette gjelder særlig bruk av pose, og at hunder holdes i bånd.
7. Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer.
8. Regulerte frisiktssoner må opprettholdes.

Nabolagsprofil

Sørbøtunet 26

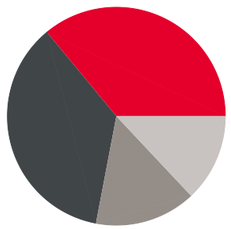
Offentlig transport

Åsedalen Linje 22, 52, N94	8 min 0.6 km
Ganddal stasjon Linje L5	22 min 1.9 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 16.7 km

Skoler

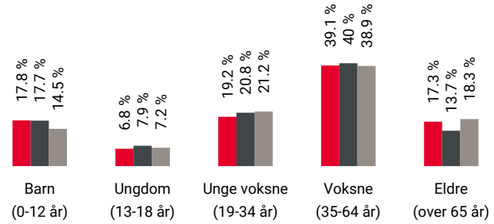
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	16 min 1.3 km
Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	16 min 1.3 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	24 min 1.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	23 min 2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 2.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skei	2 206	988
Kommune: Sandnes	81 305	33 457
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	11 min 0.9 km
Sørbø barnehage Nord (1-5 år) 86 barn	12 min 1 km
Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	13 min 1.1 km

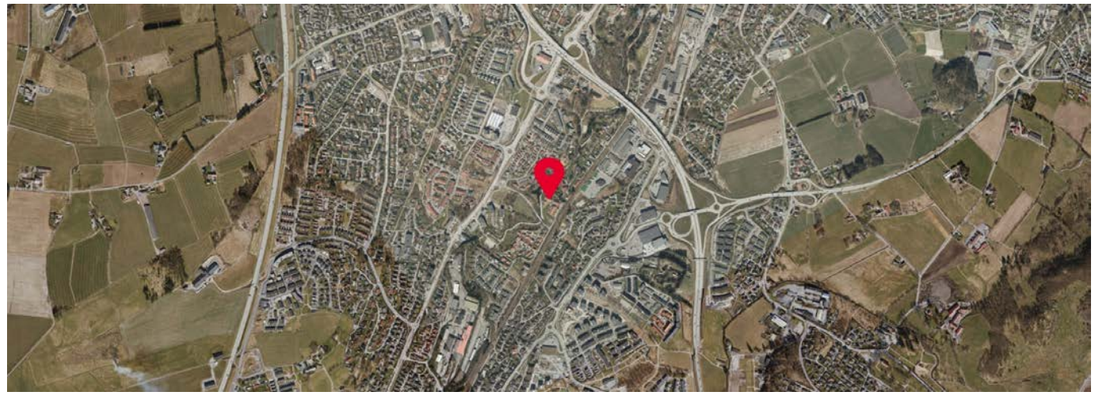
Dagligvare

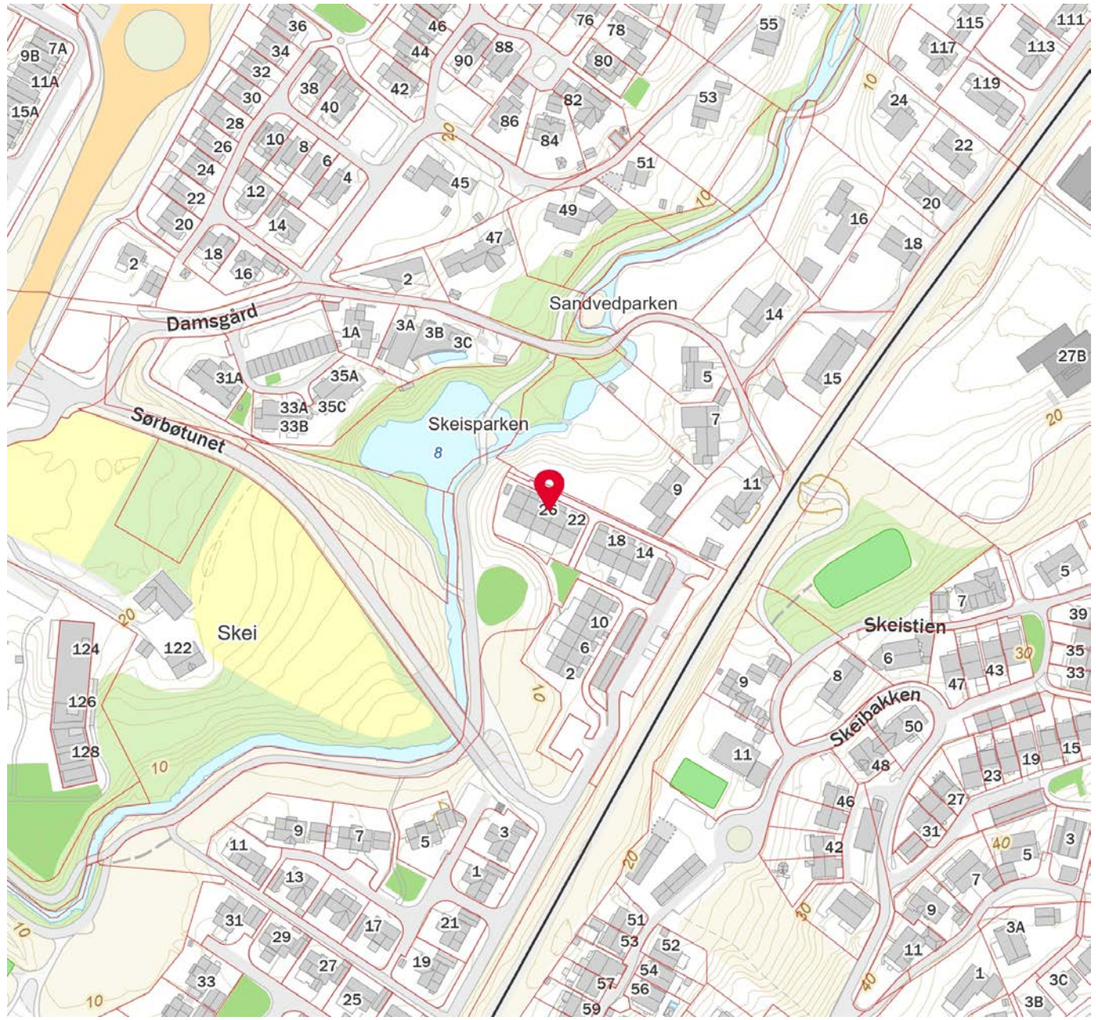
Rema 1000 Sandved PostNord	10 min 0.7 km
Kiwi Lundehaugen PostNord	10 min 0.8 km

Sport

Lunde-skeifeltet balløkke Ballspill	7 min 0.5 km
Sandvepark balløkke Ballspill	10 min 0.7 km
Synergi Treningssenter	13 min
Ganddal Terapi & Trening	14 min

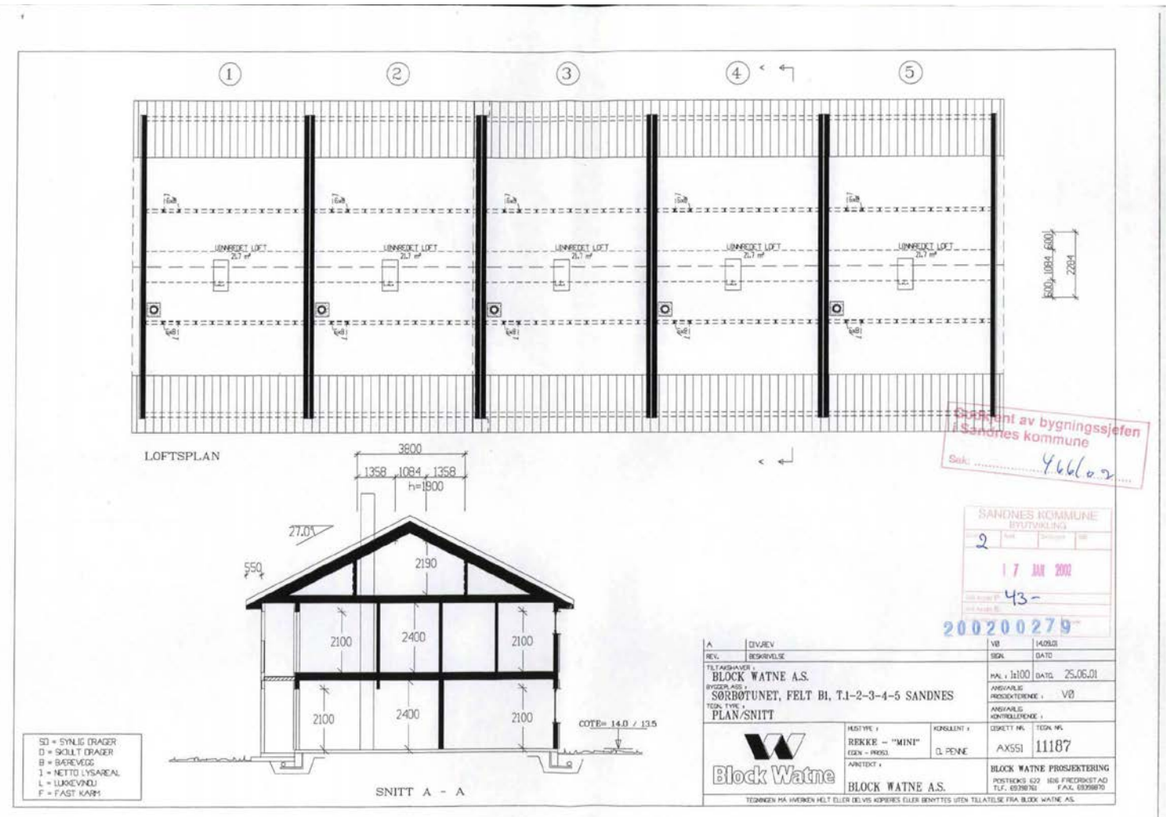
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN 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 2025

FASADE MOT SØR
STI
12
13
FASADE MOT ØST
STI 14.0
SPROSSER
VINDU
GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR
BALKONGDØR
TERRASSEDØR
GJENNOMGÅENDE
GJENNOMGÅENDE
HOVEDINGANGSDØR
GJENNOMGÅENDE
PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 466/02
SANDNES KOMMUNE
BYUTVIKLING
2
17 JUN 2002
43-
200200279
A
DIVJREV
VØ
14.09.01
REV.
BESKRIVELSE
SIGN.
DATO
TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE A.S.
BYGGEPLASS :
SØRBØTUNET, FELT BI, T.1-2-3-4-5 SANDNES
TEGN. TYPE :
FASADER
MÅL :
DATO. 25.06.01
ANSVARLIG PROSJECTERENDE : VØ
ANSVARLIG KONTROLLERENDE :
HUSTYPE :
REKKE - "MINI"
EGEN - PROD.
KONSULENT :
O. PENNE
DISKETT NR.
AX551
TEGN. NR.
11188
ARKITEKT :
Block Watne
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69398761 FAX. 69398870
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


1
2
3
4
5
UNNREDET LOFT
UNNREDET LOFT
UNNREDET LOFT
UNNREDET LOFT
UNNREDET LOFT
LOFTSPLAN
3800
1358
1084
1358
h=1800
27.0°
550
2190
2100
2400
2100
2100
2400
2100
COTE= 14.0 / 13.5
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
SNITT A - A
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 466/02
SANDNES KOMMUNE
BYUTVIKLING
2
17 JUN 2002
43-
200200279
A
DIVJREV
VØ
14.09.01
REV.
BESKRIVELSE
SIGN.
DATO
TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE A.S.
BYGGEPLASS :
SØRBØTUNET, FELT BI, T.1-2-3-4-5 SANDNES
TEGN. TYPE :
PLAN/SNITT
MÅL : 1:100
DATO. 25.06.01
ANSVARLIG PROSJECTERENDE : VØ
ANSVARLIG KONTROLLERENDE :
HUSTYPE :
REKKE - "MINI"
EGEN - PROD.
KONSULENT :
O. PENNE
DISKETT NR.
AX551
TEGN. NR.
11187
ARKITEKT :
BLOCK WATNE A.S.
Block Watne
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69398761 FAX. 69398870
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	DIV.REV	VØ	14.05.01

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE A.S.
BYGGEPLASS : SØRHOTUNET, FELT BI, T.1-2-3-4-5 SANDNES
TEGN. TYPE : PLANER

MAL : 1:100 DATO. 25.06.01
ANSVARLIG PROSJECTERENDE : VØ
ANSVARLIG KONTROLLERENDE :

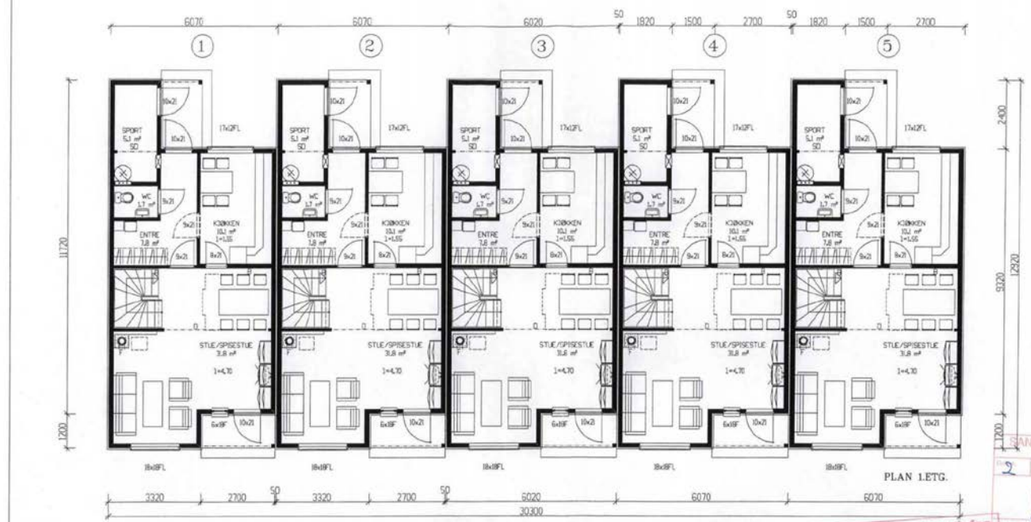
HUSTYPE : REKKE - "MINI"
KONSULENT : O. PENNE
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S.
DISKETT NR. AX551
TEGN. NR. 11186

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69298110 FAX. 69298110

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak 466/02
SANDNES KOMMUNE BYUTVIKLING
2
17 JAN 2002
43-
200200279



UTREGNING	BRA	F	BA
SPORTSBOD	5,1 m²	0,6	3,0 m²
HOVEDPLAN	53,0 m²	1,0	53,0 m²
2ETG.	55,0 m²	0,6	33,0 m²
LOFT (0,3)	13,0 m²	0,3	3,9 m²
TOTALT	126,1 m²		92,9 m²

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	DIV.REV	VØ	14.05.01

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE A.S.
BYGGEPLASS : SØRHOTUNET, FELT BI, T.1-2-3-4-5 SANDNES
TEGN. TYPE : PLANER

MAL : 1:100 DATO. 25.06.01
ANSVARLIG PROSJECTERENDE : VØ
ANSVARLIG KONTROLLERENDE :

HUSTYPE : REKKE - "MINI"
KONSULENT : O. PENNE
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S.
DISKETT NR. AX551
TEGN. NR. 11185

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69298110 FAX. 69298110

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak 466/02
SANDNES KOMMUNE BYUTVIKLING
2
17 JAN 2002
43-
200200279

Block Watne AS
Lagerveien 1
4033 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 18.02.2004

Deres ref.:
Saksbehandler: Even Auestad

Vår ref : 200200279-9
Arkivkode : O: GBNR: 43-328 TOMT 3

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 43/328 Byggeadresse: SØRBØTUNET 26

Tiltakets art:	Nybygg
Eventuell beskrivelse:	Del av rekkehus
Byggets/anleggets art:	Tomannsbolig/rekkehus
Ansvarlig søker m/adr:	Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver:	Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER

Søknad datert: 09.02.2004 D-sak nr: 466/2002

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 09.01.2004 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Ola T Solheim
Bygningssjef

E. Auestad
Even Auestad
Saksbehandler

Sendes til

[x] tiltakshaver	[x] ansv.søker	[ ] ansv. utførende	[ ] ansv. kontr.
[x] samordner	[ ] brannsjef/feier - v/ montert ildsted	[ ] rørleggerkontr.	

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137

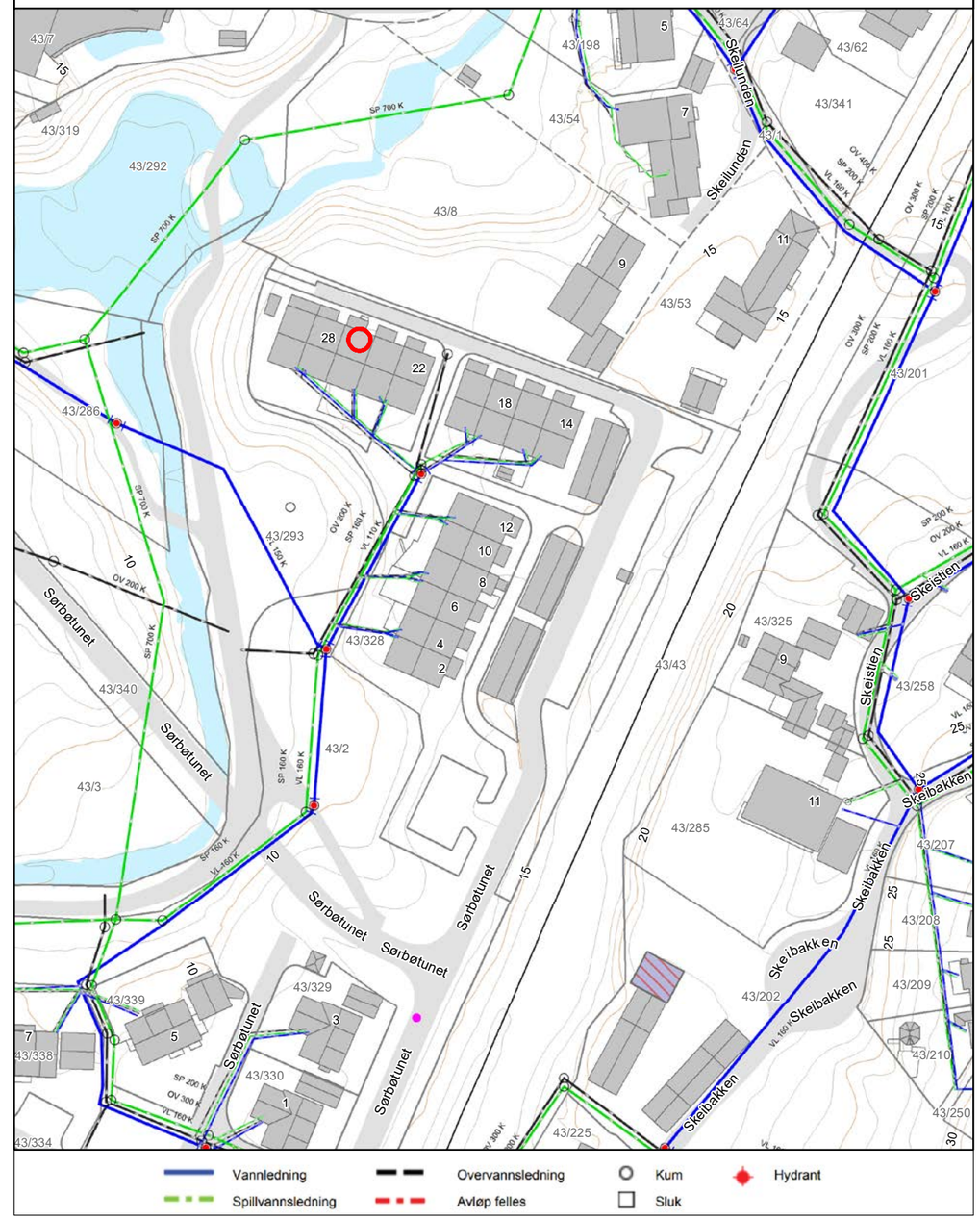
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Sørbøtunet 26, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 43/328/0/3
Dato: 2025-03-18
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 mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



Grunnkart

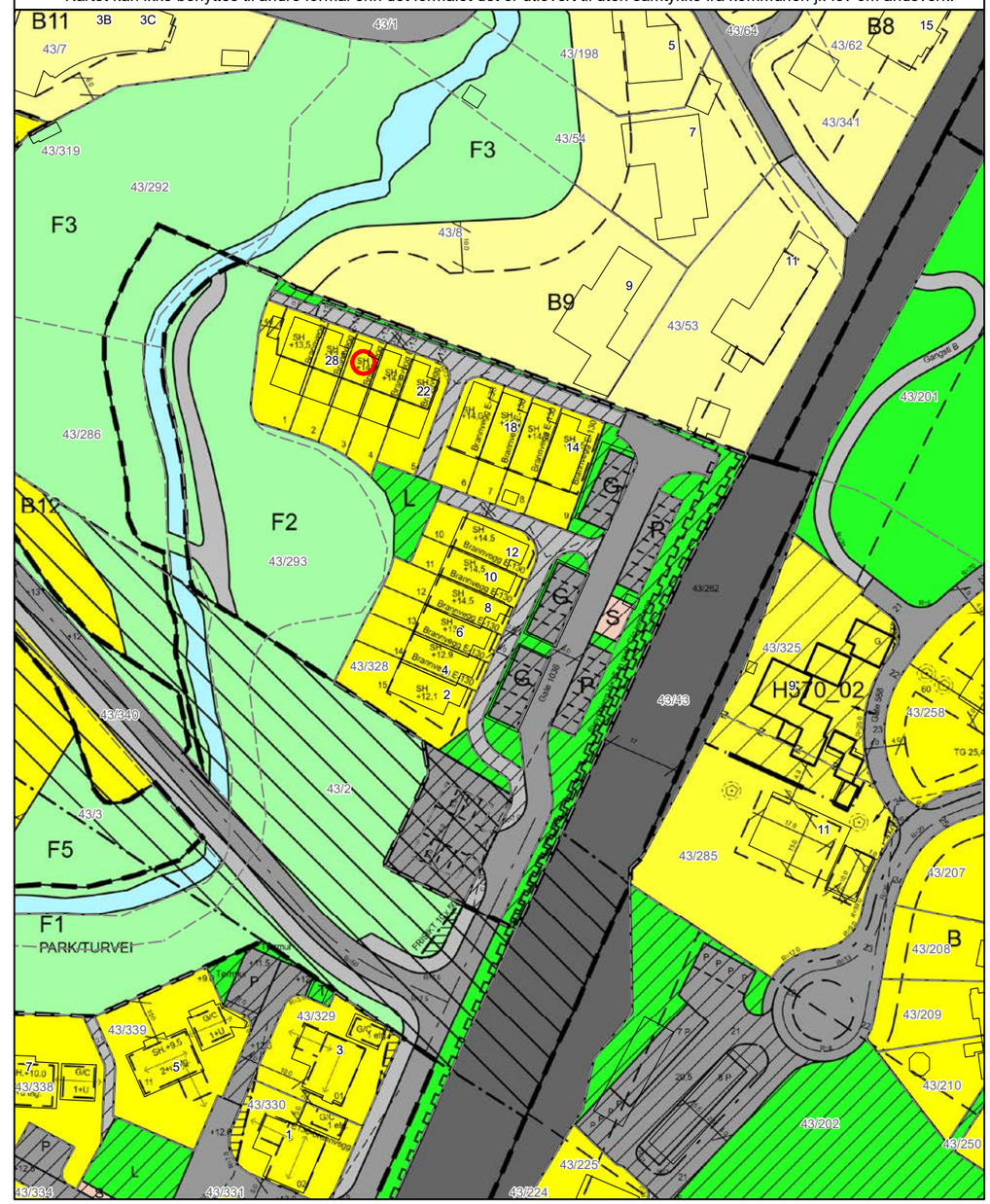
Adresse: Sørbøtunet 26, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 43/328/0/3
Dato: 2025-03-18
Målestokk: 1:1,000

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)

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sørbøtunet 26, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 43/328/0/3
Dato: 2025-03-18 Planident: 96302-01
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 17.2.1999

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.



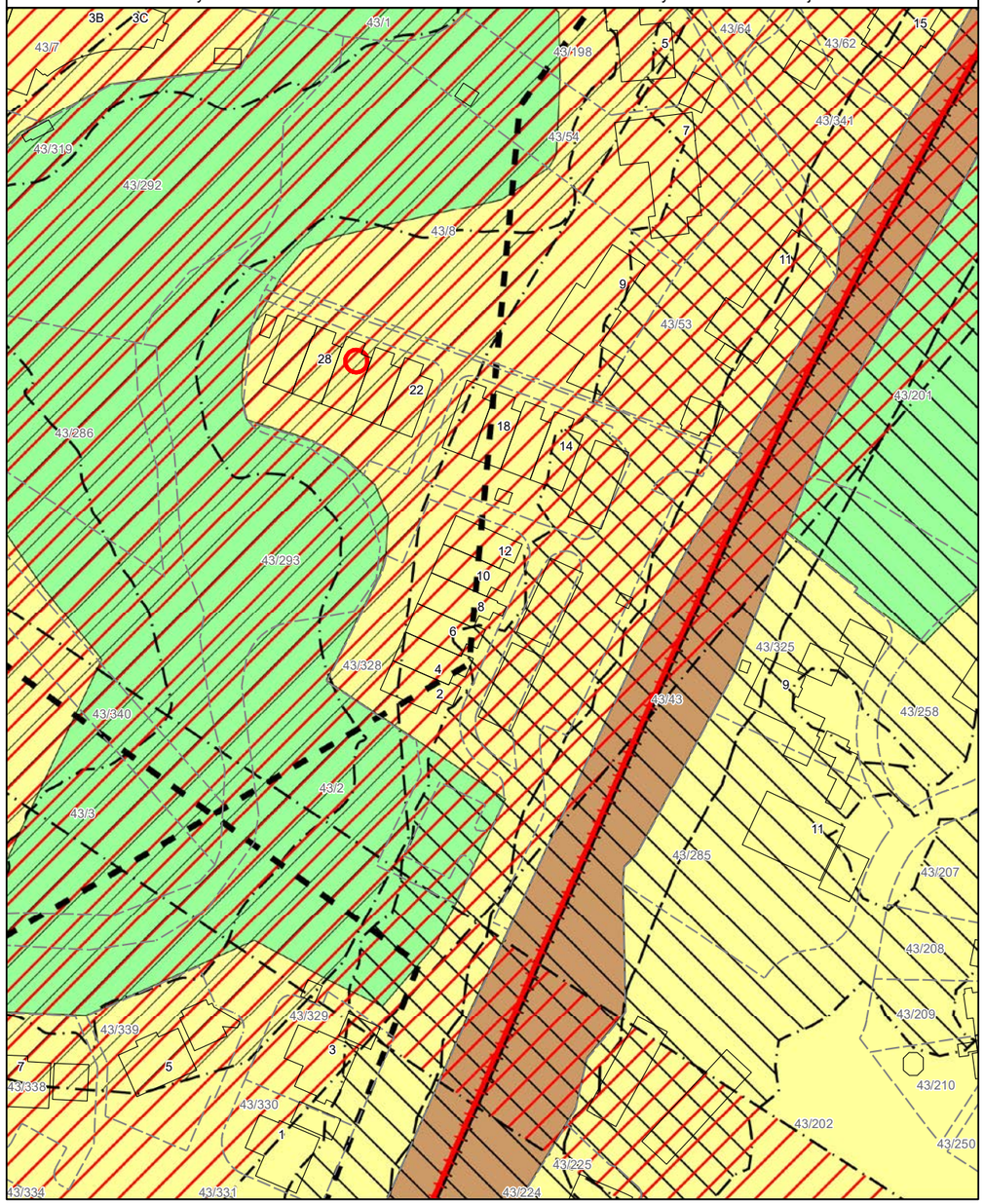
Kommuneplan

Adresse: Sørbøtunet 26, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 43/328/0/3
Dato: 2025-03-18 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

SANDNES KOMMUNE

N

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.



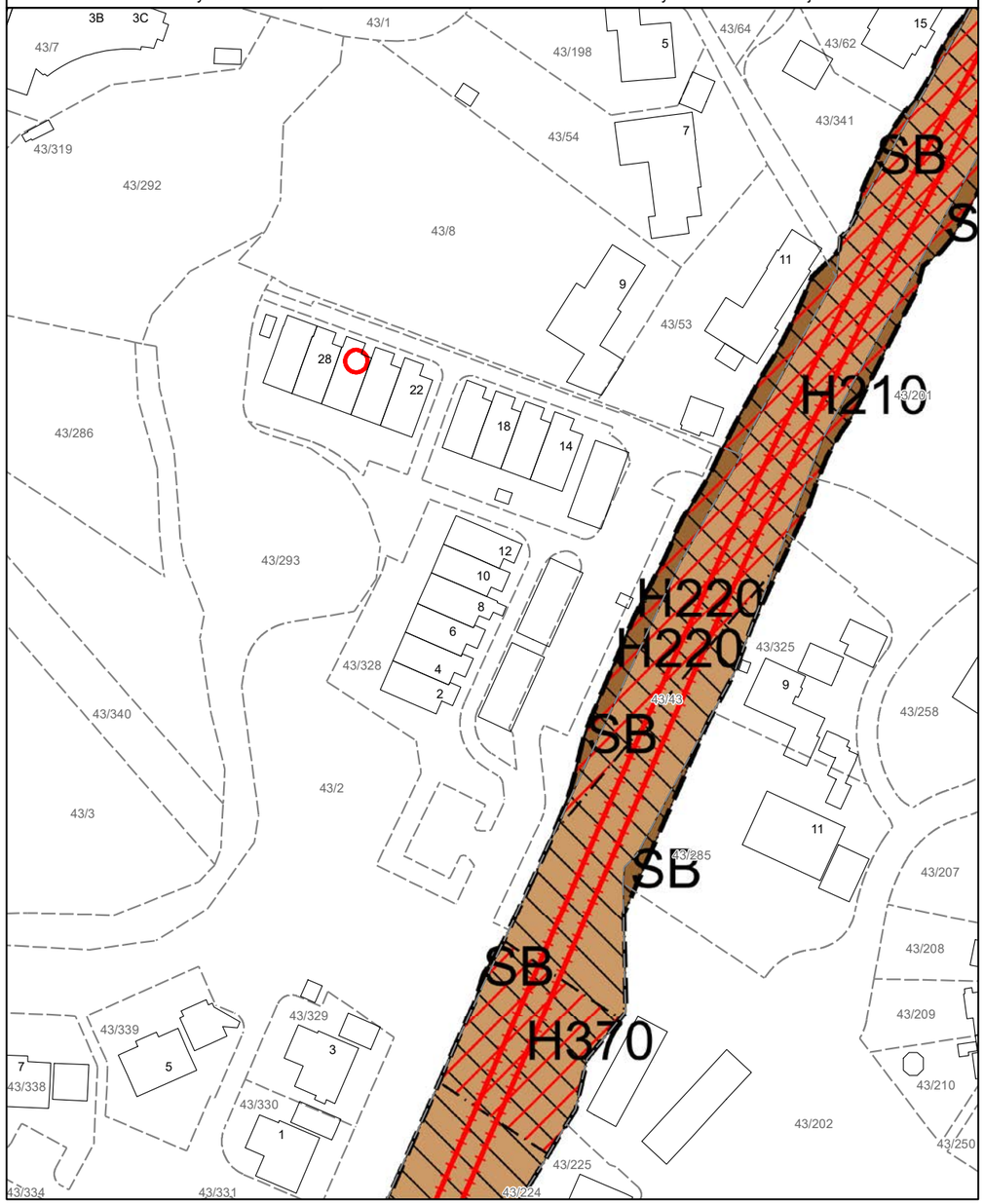
Kommuneplan under behandling

Adresse: Sørbøtunet 26, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 43/328/0/3
Dato: 2025-03-18 Planident: 202010
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

SANDNES KOMMUNE

N

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.



Returneres etter tinglysing til

Block Watne
Lagerveien 1, 4033 Stavanger
Tlf. 51 44 43 00 Fax 51 44 43 01

TINGLYST
21 JAN. 2003
SANDNES TINGRETT
DAGBOKNR.: 559/03

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1102	Sandnes	43	328		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
976841999	Harrison-Austbø AS	

Doknr: 559 Tinglyst: 21.01.2003 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	126	BG	13	B	126	"	25				37				49			
2	B	126	"	14	B	126	"	26				38				50			
3	B	126	"	15	B	126	"	27				39				51			
4	B	126	"	16				28				40				52			
5	B	126	"	17				29				41				53			
6	B	126	"	18				30				42				54			
7	B	126	"	19				31				43				55			
8	B	126	"	20				32				44				56			
9	B	126	"	21				33				45				57			
10	B	126	"	22				34				46				58			
11	B	126	"	23				35				47				59			
12	B	126	"	24				36				48				60			

Sum tellere: 1890 = nevner: 1890

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Plikt til medlemskap i velforening på feltet med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av alle adkomstveier,ledninger, fellesarealer og fellesanlegg. Sandnes Kommune har rett til å ha liggende ledninger for vann og avløp, samt vedlikehold og reparasjon. Elverk,gassleverandør og teleleverandør kan plassere kabelskap, gatelys og ledninger og vedlikeholde dette.
Gjerdeplikt mot nord og vedlikehold av gjerde/stauelinjen mot i

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 9/12 02	Harrison-Austbø AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

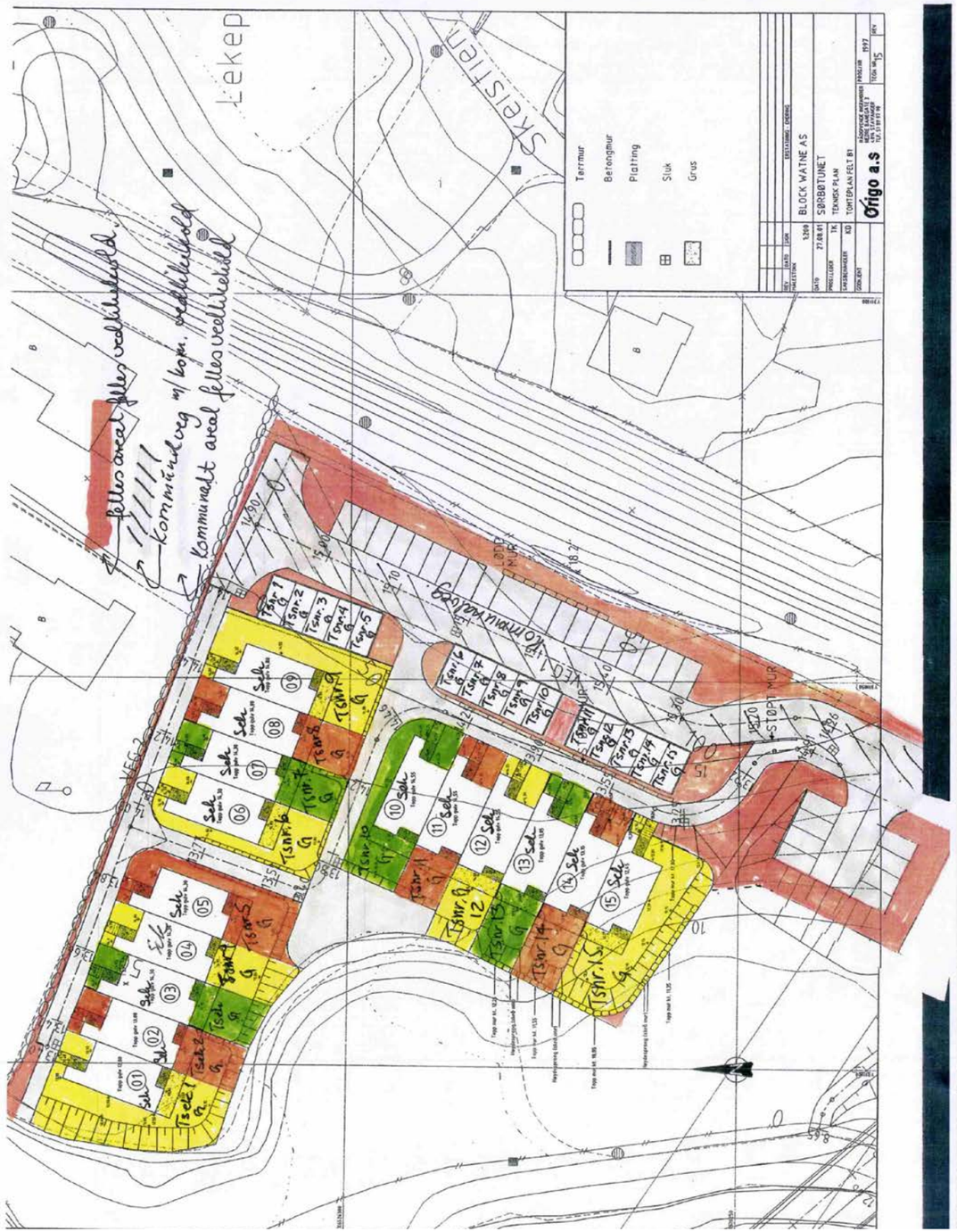
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

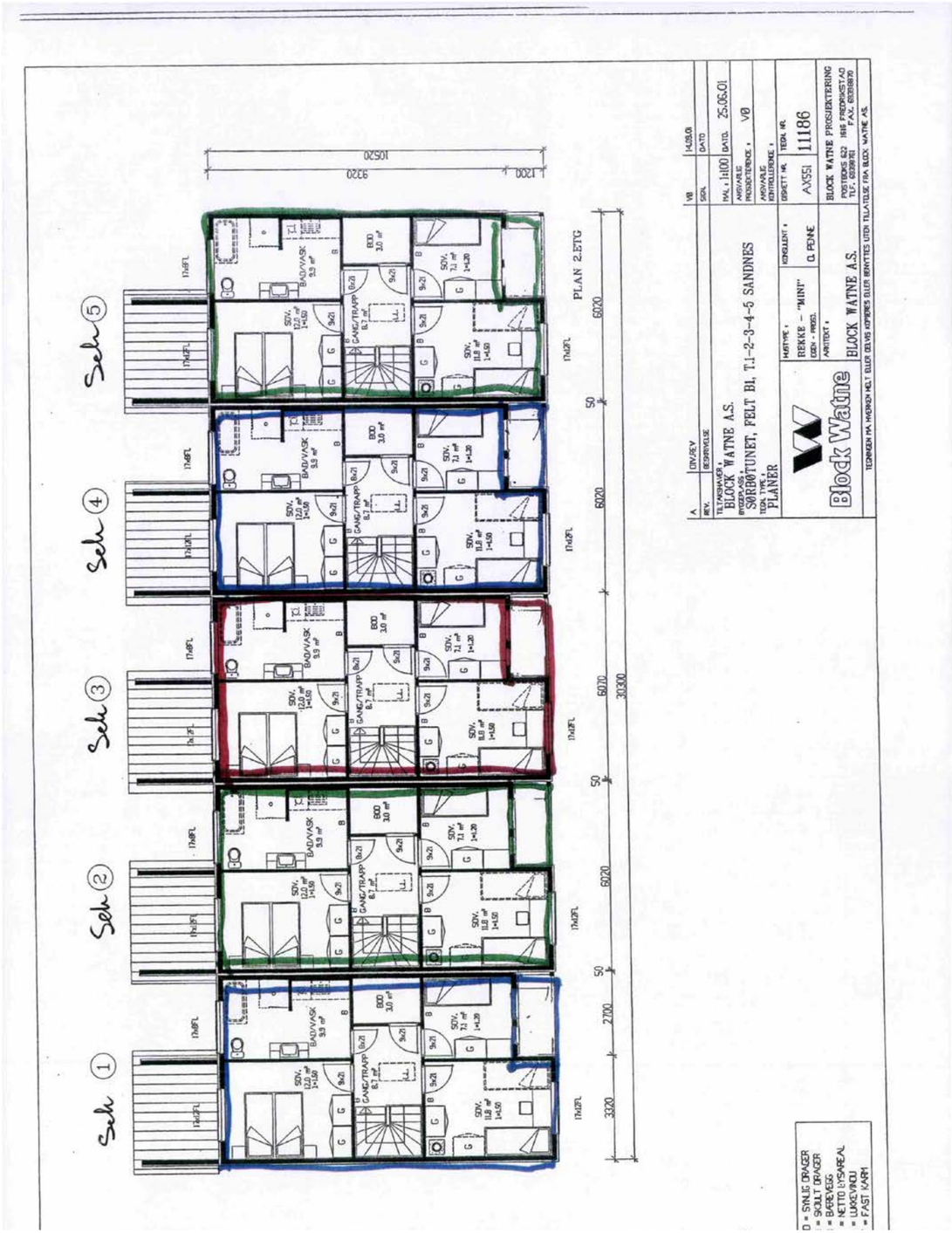
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
43	328			Sandnes kommune

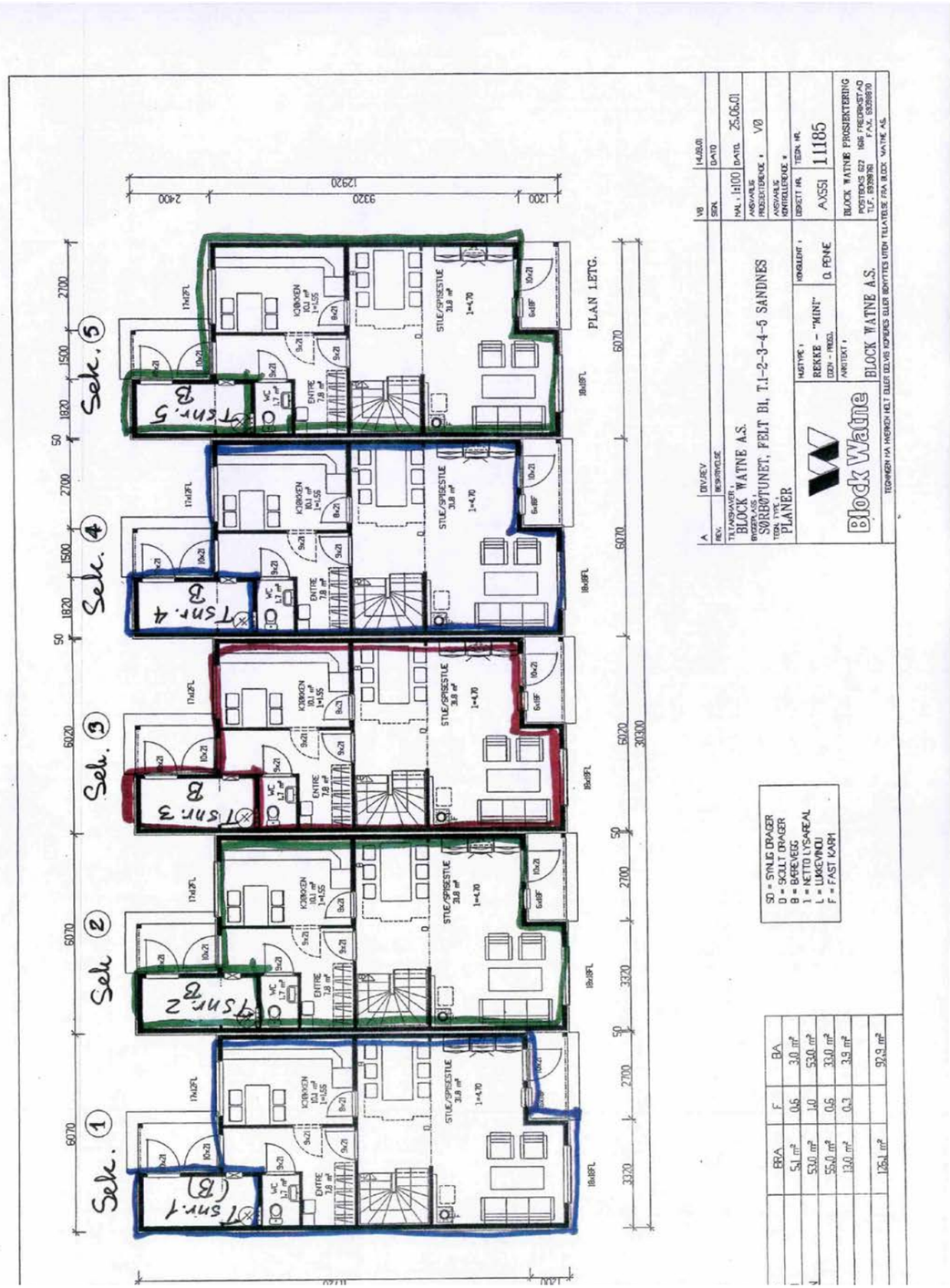
Dato	Stempel og underskrift
180103	Sandnes kommune Byplansjefen

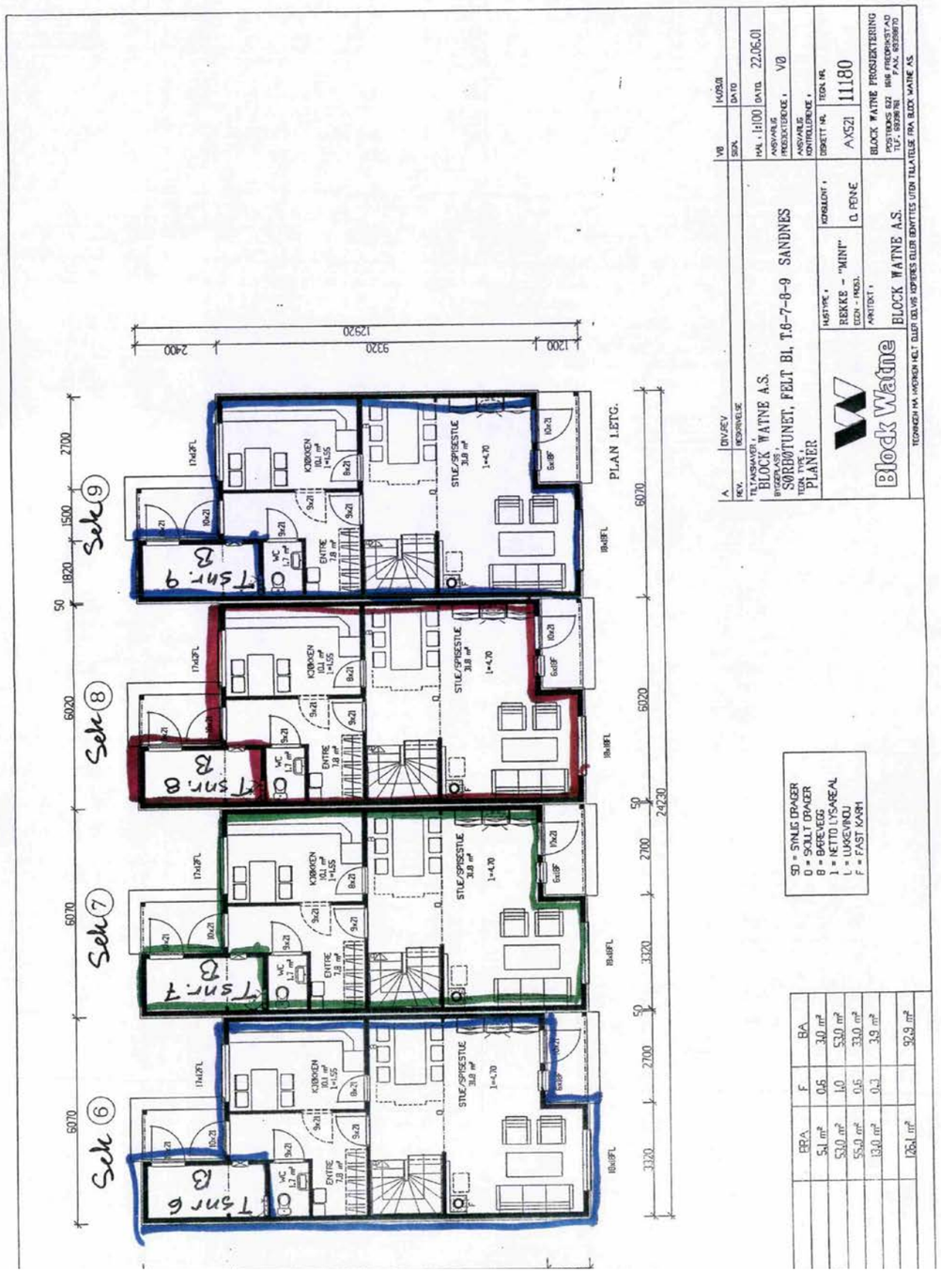
Noter:

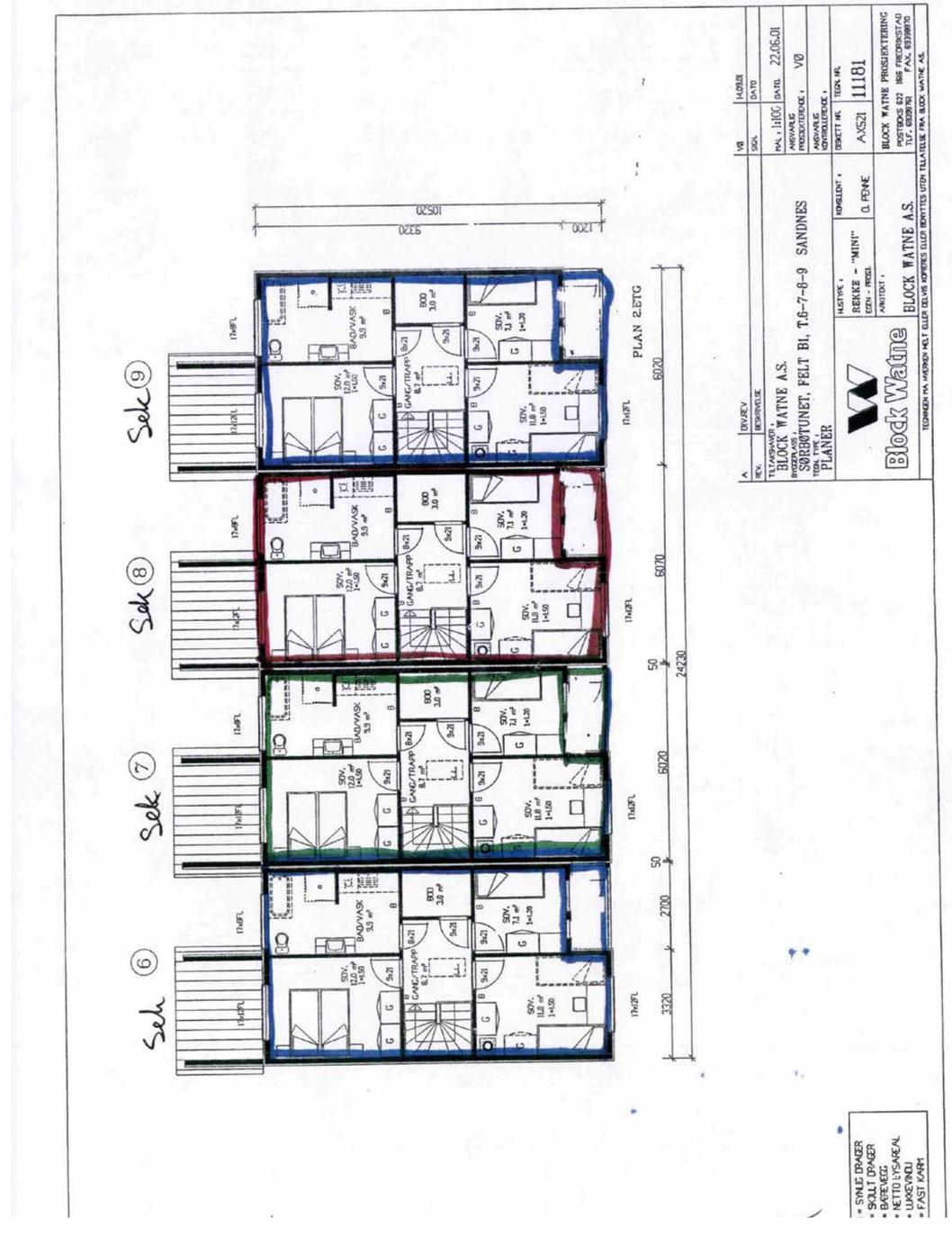
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

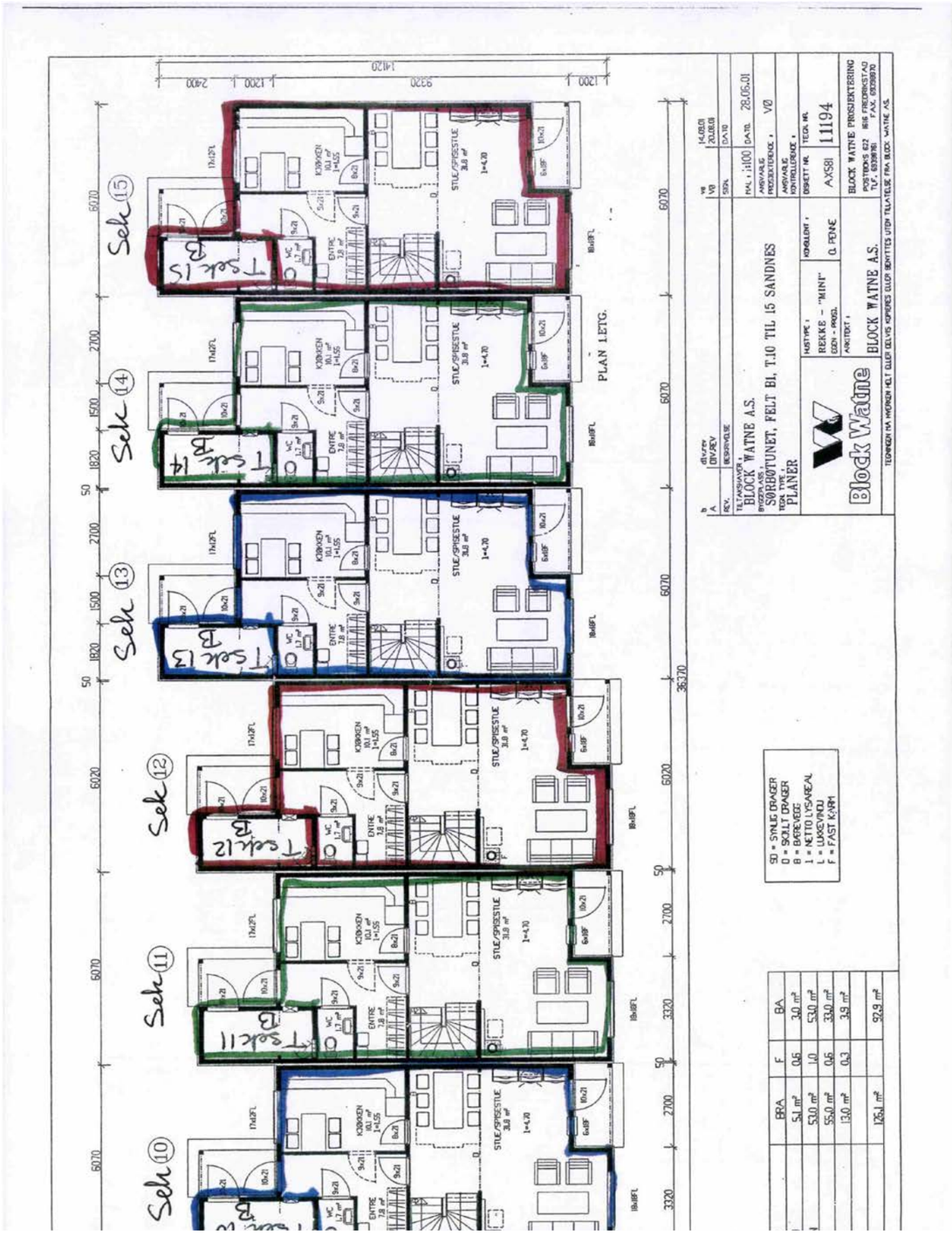

Lekep
Skeistien
Terrmur
Betongmur
Platting
Sluk
Grus
BLOCK WATNE AS
SØRBØTUNET
TEKNISK PLAN
TOMTEPLAN FELT B1
Origo a.s
Felles areal felleseiendom
Felles areal felleseiendom
Felles areal felleseiendom

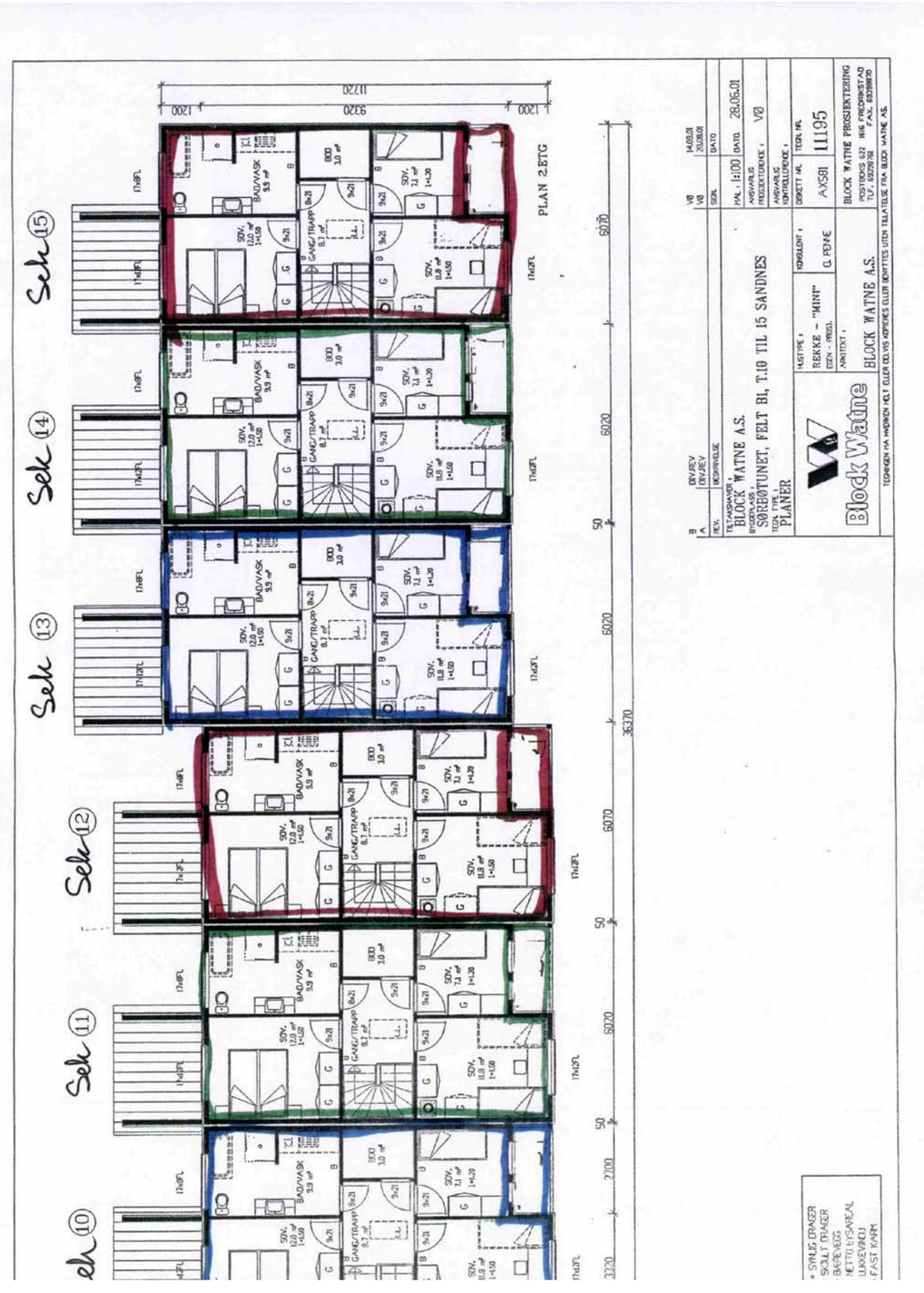

PLAN 2.ETG
Seh. 1
Seh. 2
Seh. 3
Seh. 4
Seh. 5
BLOCK WATNE A.S.
SØRBØTUNET, FELT B1, T.1-2-3-4-5 SANDNES
PLANER
Block Watne
AX551 11186
D = SYNLIG DRAGER
= SKJULT DRAGER
= BÆREVEGG
= NETTO LYSAREAL
= LUKSEVINDU
= FAST KARM


PLAN 1.ETG.
Seh. 1
Seh. 2
Seh. 3
Seh. 4
Seh. 5
BLOCK WATNE A.S.
SØRBØTUNET, FELT B1, T.1-2-3-4-5 SANDNES
PLANER
Block Watne
AX551 11185
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKSEVINDU
F = FAST KARM


PLAN 1.ETG.
Seks ⑥
Seks ⑦
Seks ⑧
Seks ⑨
Tsnr 6 B
Tsnr 7 B
Tsnr 8 B
Tsnr 9 B
KJØKKEN
STUE/SPISESTUE
ENTRE
WC
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKSEVINDU
F = FAST KARM
BRA
F
BA
54 m²
0,6
34,0 m²
530 m²
1,0
530 m²
55,0 m²
0,6
33,0 m²
13,0 m²
0,3
3,9 m²
1264 m²
92,9 m²
A
RIV.
DIV.REV
BESKRIVELSE
VØ
SIGN.
14.05.01
DATO
TILTANSVARER,
BLOCK WATNE A.S.
BYGGEVEIS,
SØRØTUNET, FELT B1, T.6-7-8-9 SANDNES
TEGN. TYPE,
PLANER
MÅL. 1:100
DATO. 22.06.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE, VØ
ANSVARLIG KONTROLLERENDE,
HUSTYPE, REKKE - "MINT" EGEN - PROSJ.
KONSULENT, G. FENNE
ARKITEKT,
TEGN. NR. A/521 11180
Block Watne
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1868 FREDRIKSTAD
TLF. 69398770 FAX. 69398770
TEGNINGEN MÅ IKKEREN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A.S.


PLAN 2.ETG
Seks ⑥
Seks ⑦
Seks ⑧
Seks ⑨
BAD/VASK
GANG/TRAPP
BOD
SOV.
= SYNLIG DRAGER
= SKJULT DRAGER
= BÆREVEGG
= NETTO LYSAREAL
= LUKSEVINDU
= FAST KARM
A
RIV.
DIV.REV
BESKRIVELSE
VØ
SIGN.
14.05.01
DATO
TILTANSVARER,
BLOCK WATNE A.S.
BYGGEVEIS,
SØRØTUNET, FELT B1, T.6-7-8-9 SANDNES
TEGN. TYPE,
PLANER
MÅL. 1:100
DATO. 22.06.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE, VØ
ANSVARLIG KONTROLLERENDE,
HUSTYPE, REKKE - "MINT" EGEN - PROSJ.
KONSULENT, G. FENNE
ARKITEKT,
TEGN. NR. A/521 11181
Block Watne
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1868 FREDRIKSTAD
TLF. 69398770 FAX. 69398770
TEGNINGEN MÅ IKKEREN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A.S.


PLAN 1ETG.
Seksjon 10
Seksjon 11
Seksjon 12
Seksjon 13
Seksjon 14
Seksjon 15
STUE/SPISESTUE
KJØKKEN
ENTRE
BADVASK
GANG/TRAPP
BOD
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKSEVRIDU
F = FAST KJØKKEN
BRA
F
BA
54 m²
0,5
3,0 m²
530 m²
1,0
53,0 m²
55,0 m²
0,6
33,0 m²
13,0 m²
0,3
3,9 m²
1264 m²
97,9 m²
B DIVREV
A DIVREV
REV. BESKRIVELSE
SIGN. DATO
TEGNSAVER : BLOCK WATNE A.S.
BYGGEN.NR. : SORBØTUNET, FELT B1, T.10 TIL 15 SANDNES
TEGN. TITTEL : PLANER
MÅLSTOKK : 1:100
DATO. 28.06.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : VØ
ANSVARLIG KONTROLLERENDE :
MÅLSTYPE : REKKE - "MINT" EGEN - PROGL.
KONSULENT : G. PENE
TEGN. NR. AX581 11194
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69398780 FAX. 69398970
TEGNINGEN MA INNEHOLDE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A.S.


PLAN 2.ETG
Seksjon 10
Seksjon 11
Seksjon 12
Seksjon 13
Seksjon 14
Seksjon 15
STUE/SPISESTUE
KJØKKEN
BADVASK
GANG/TRAPP
BOD
B DIVREV
A DIVREV
REV. BESKRIVELSE
SIGN. DATO
TEGNSAVER : BLOCK WATNE A.S.
BYGGEN.NR. : SORBØTUNET, FELT B1, T.10 TIL 15 SANDNES
TEGN. TITTEL : PLANER
MÅLSTOKK : 1:100
DATO. 28.06.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : VØ
ANSVARLIG KONTROLLERENDE :
MÅLSTYPE : REKKE - "MINT" EGEN - PROGL.
KONSULENT : G. PENE
TEGN. NR. AX581 11195
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69398780 FAX. 69398970
TEGNINGEN MA INNEHOLDE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A.S.

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sørbøtunet 26
4321 SANDNES

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Saksbehandler: Geir Helgeland

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@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 videreformidlet 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