

aktiv.



Vågsgata 20A, 4306 SANDNES

**Lækker og moderne 2-roms
selveierleilighet midt i Sandnes
sentrum - Parkering i lukket
anlegg**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld:	Kr 77 843,-
Omkostn.:	Kr 78 020,-
Total ink omk.:	Kr 3 145 863,-
Felleskostn.:	Kr 2 799,-
Selger:	Anders Welo
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2014
BRA-i/BRA Total	52/57 kvm
Tomtstr.:	8961.4 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 111, bnr. 1099
Snr.	3
Oppdragsnr.:	1403250085

Din nye leilighet?

Vi har gleden av å presentere en flott 2-roms selveierleilighet i Vågsgata 20A leil. H0408, beliggende i et svært ettertraktet område midt i "hertet" av Sandnes sentrum.

Leilighet inneholder:

4.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad, og bod.

Parkering i lukket felles garasjeanlegg. Sportsbod i kjeller.

Her har man alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet. Bystasjonen har en helt unik sammensetning av det moderne, det urbane og det historiske.

Flott tursti gjennom Sandved parken starter like sør for sentrum og fører deg til Ganddal og videre rundt Stokkelandsvannet om du ønsker en lenger tur.

I Vågen kan du slappe av på bryggekannten og skue utover Gandsfjorden.

Rett utenfor døren har du enkel tilgang til offentlig transport.

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	40
Budskjema	146

Om eiendommen

Areal: BRA - i: 52 m² | BRA - e: 5 m² | BRA totalt: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller - BRA-e: 5 m² Bod (Bod utenfor boenhet)

4. etasje - BRA-i: 52 m² Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 8961.4 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Tomten er seksjonert med eksklusiv bruksrett til hver enhet.

Beliggenhet

Våggata 20A ligger i "hjertet" av Sandnes Sentrum. Her har man alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Bystasjonen har en helt unik sammensetning av det moderne, det urbane og det historiske.

Her på tomten sto det gamle støperiet hvor vi i dag finner et topp moderne kjøpesenter og 131 leiligheter. Her vil du enkelt kunne gjøre daglige innkjøp, i tillegg er det spennende butikker, kafeer, apotek og mer som SATS. Du er bare en kort heistur unna det meste, med sentrum rett utenfor. Her bor du midt i byens puls, med rask tilgang til alt byen har å by på.

Flott tursti gjennom Sandved parken starter like sør for sentrum og fører deg til Ganddal og videre rundt Stokkelandsvannet om du ønsker en lenger tur.

I Vågen kan du slappe av på bryggekannten og skue utover Gandsfjorden. Her ligger Sandnes kulturhus med bibliotek, restauranter, Havnespeilet, Sandnes Rådhus, m.m.

Leiligheten har en perfekt beliggenhet med umiddelbar nærhet til kollektivtransport. Buss og tog er lett tilgjengelig, noe som gir raske og enkle reiser både innen byen og til naboerområder. Ideelt for en fleksibel og effektiv hverdag.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse samt næringsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig / Type takst

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2014.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning/fasade plater.

Etasjeskiller av betong.

Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg.

Leilighet er i god stand og uten påvist direkte skader.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Innhold

Vi har gledet oss til å presentere en flott 2-roms selveierleilighet i Vågsgata 20A leil. H0408, beliggende i et svært ettertraktet område midt i "hertet" av Sandnes sentrum.

Leilighet inneholder:

4.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad, og bod.

Parkering i lukket felles garasjeanlegg. Sportsbod i kjeller.

Her har man alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet. Bystasjonen har en helt unik sammensetning av det moderne, det urbane og det historiske. Flott tursti gjennom Sandved parken starter like sør for sentrum og fører deg til Ganddal og videre rundt Stokkelandsvannet om du ønsker en lenger tur. I Vågen kan du slappe av på bryggekannten og skue utover Gandsfjorden. Rett utenfor døren har du enkel tilgang til offentlig transport.

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

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. Ingen TG 3 registrert ifølge vedlagt tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Terrasse

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Dør til fryseskap har synlig skruer som kommer gjennom overflate.

Sokkel er knekt ved ventilerings ventil under kjøleskap.

Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse/Altibox.

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox.

Parkering

Parkering i lukket felles garasjeanlegg med 1 plass pr bolig med rett til parkering, jf. sameiets vedtekter pkt 4. parkering, 2. avsnitt.

5 plasser tilrettelagt for el-biler. Disse er forbeholdt seksjonseierne av leilighet:

- Vågsgata 20 B H0408
- Vågsgata 20 B H0601
- Vågsgata 18 H0603
- Vågsgata 20 A H0605
- Vågsgata 20 A H0606

Se vedtektene pkt. 4-1, 4. avsnitt.

Forsikringsselskap / Polisenummer

Gjensidige Bank ASA / 90360328

Diverse

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

Se i vedtekter under punkt 5 for sameiets og sameiernes vedlikeholdsplikt.

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

NB:

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

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

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom og radiator i stue. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter / Energifarge

B / Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Formuesverdi primær 2023

Kr 813 123

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 3 252 490

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

1205486 / 653222125

Felleskostnader inkluderer

- Filteravtale
- Honorar til styret, forretningsfører og revisor
- Vaktmestertjenester
- Drift og vedlikehold
- Tv- og internettpakke

- Renovering
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Strøm fellesareal
- Administrasjonskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 799

Andel Fellesgjeld pr. 29.01.2025

Kr 77 843

Sameiet

Sameienavn / Organisasjonsnummer

Støperikvartalet / Bystasjonen / 914283779

Om sameiet

- Sameiet består av 5 blokker med tilsammen 131 leiligheter og 2 næringsseksjoner som er kjøpesenter og parkeringsanlegg.
- Bygget har 5 heiser.
- Parkering i lukket felles garasjeanlegg med 1 plass pr bolig med rett til parkering, jf. sameiets vedtekter pkt 4. parkering.
- 5 plasser tilrettelagt for el-biler, se vedtektene §19, 3 ledd.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Avtale om vaktmestertjenester og renhold av trapper og fellesarealer.
- Kommunale avgifter betales gjennom månedlige felleskostnader.
- Vedrørende dyrehold: alle som har dyr i sameiet må signere på skjema for ansvarlig dyrehold. De som ikke vil signere, har ikke rett til å holde dyr i sameiet.
- Hjemmeside med innlogging for seksjonseiere som gir tilgang til oppdatert informasjon.
- Sameiet har tatt opp felles lån.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Styreleder: Andre Lindtner Oaland

Telefon: Mob.: 98475095

E-post: stoperikvartalet@gmail.com

Webside: www.stoperikvartalet.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16366701129, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.01.2025: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 29.01.2025: 14 840 219

Andel av saldo: 77 843

Første termin/første avdrag: 28.03.2023 (siste termin 28.12.2042)

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis sameiet lider tap som følge av at en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre seksjonseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har sameiet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Vedrørende dyrehold: alle som har dyr i sameiet må signere på skjema for ansvarlig dyrehold. De som ikke vil signere, har ikke rett til å holde dyr i sameiet, jf. ordensregler punkt 9.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 1099, 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:

1108/111/1099/3:

27.10.1931 - Dokumentnr: 900107 - Bestemmelse om gjerde

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1099

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1956 - Dokumentnr: 901 - Skjønn

Rettighetshaver: NORGES STATSBANER

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1099

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1987 - Dokumentnr: 3773 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver Sandnes kommune

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: KNR:1108 GNR:111 BNR:1099

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1995 - Dokumentnr: 129 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1099

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2000 - Dokumentnr: 5118 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1099

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2014 - Dokumentnr: 247762 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Avtale om nettstasjon i bygg
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1099
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2014 - Dokumentnr: 247771 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Avtale om nettstasjon i bygg
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1099
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2014 - Dokumentnr: 836995 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1261
Avtale om vedlikeholdsplikt og ansvarsfraskrivelse
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2014 - Dokumentnr: 868424 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:217
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:219
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:220
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:539
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1095
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2014 - Dokumentnr: 666728 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1205486/653222125

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 16.04.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:
Reguleringsplan (id 2000110) - Detaljregulering for kvartalet Reguleringsplan for kvartalet Vågsgrt/Ole Bullsgt/Gjesdalv/Jernbanen, ikrafttredelse 08.30.2005.

Reguleringsplan (id 2013111) - Områderegulering for Ruten, ikrafttredelse 05.29.2017.

Reguleringsplan (id 2014123) - Detaljregulering for kvartalet Elvegt, Ivar Aasensgt, Vågsgt, Julie Ege's gt, Sentrum, ikrafttredelse 06.19.2023.

Kommuneplan for Sandnes sentrum, ikrafttredelses, 15.05.2023.

Hensynsonenavn h320 - Flomfare

Hensynsonenavn H410 - Krav vedr. infrastr.

Hensynsonenavn H190 - Andre sikringssoner

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

2 990 000 (Prisantydning)

77 843 (Andel av fellesgjeld)

3 067 843 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

76 670 (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))

78 020 (Omkostninger totalt)

88 920 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 720 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 145 863 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 156 763 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 159 563 (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 78 020

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og visninger kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,-.

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

Oppdragsansvarlig / Ansvarlig megler

Jonas Le

Eiendomsmegler MNEF

jonas.le@aktiv.no

Tlf: 941 66 646

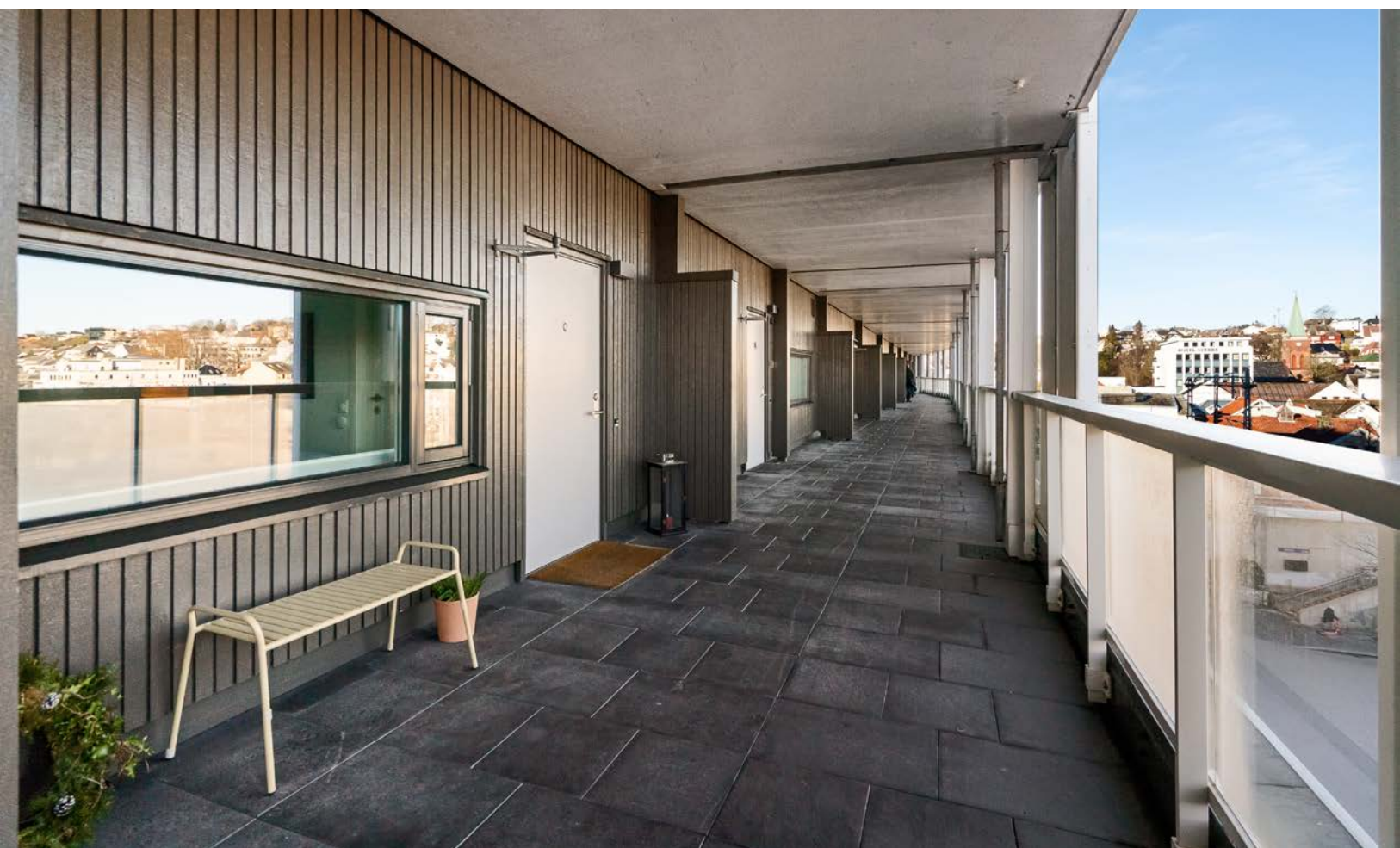
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

06.02.2025













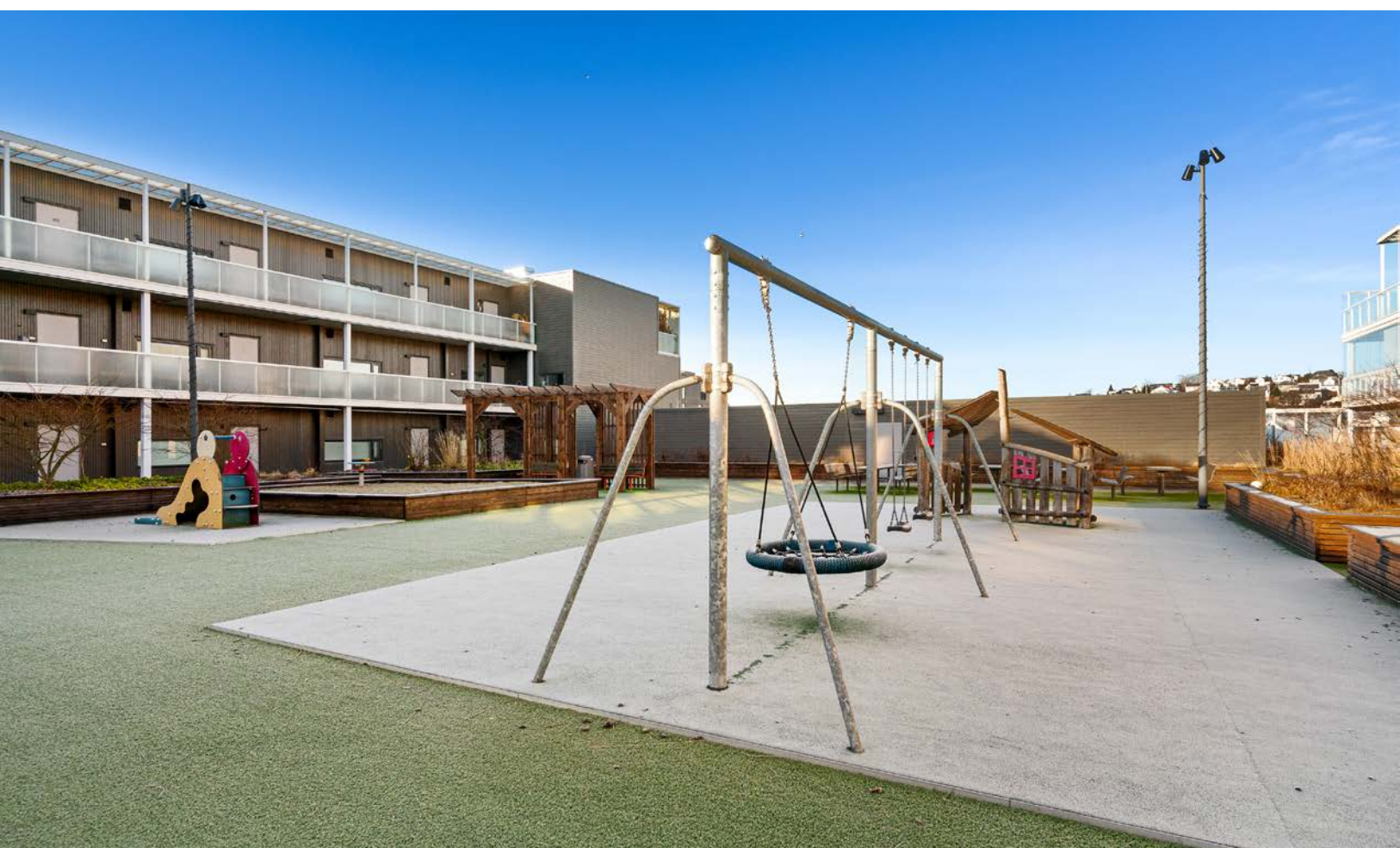




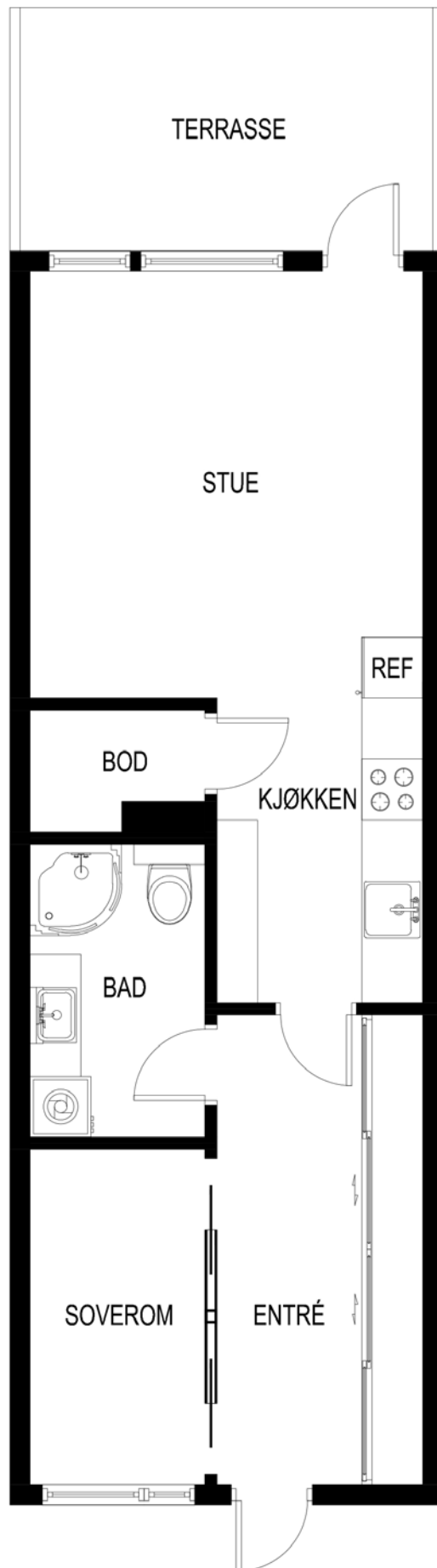












Nabolagsprofil

Våggsgata 20A - Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Eldre



Offentlig transport

Sandnes bussterminal Ruten Totalt 25 ulike linjer	1 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 15.5 km
Stavanger Sola	17 min

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 451 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Austrått skole (1-7 kl.) 253 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 28 klasser	18 min 1.4 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 287 elever, 12 klasser	16 min 1.1 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 493 elever, 33 klasser	17 min 1.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	4 min 0.3 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 0.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

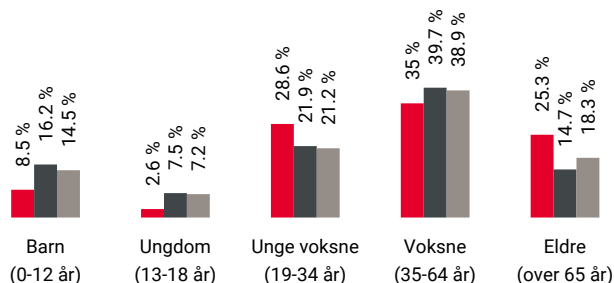
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rutebilstasjonen/Sandnes...	1 954	1 338
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	9 min 0.6 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	12 min 0.9 km



Dagligvare


Coop Extra Bystasjonen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Rema 1000 Elvegata	4 min





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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Tog

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 82/100

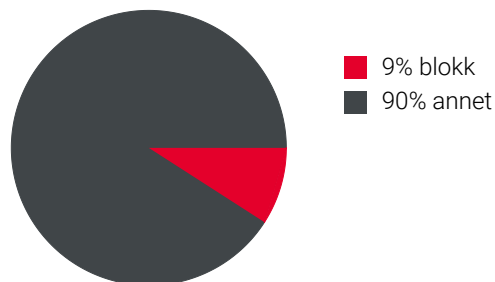
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 79/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 78/100





Sport

-  Vågen videregående 7 min 
Aktivitetshall, turnhall 0.5 km
-  Skeianeparken balløkke 11 min 
Ballspill 0.8 km
-  SATS Sandnes 1 min 
-  EVO Sandnes 5 min 

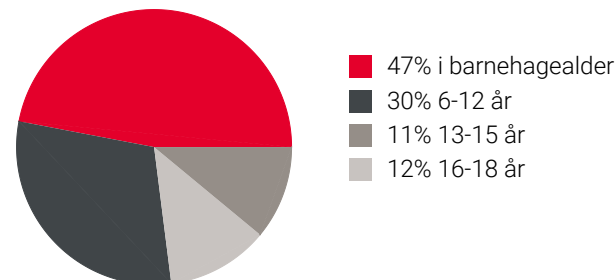
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Bystasjonen Sandnes 2 min 
-  Ditt apotek Kjosavik 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

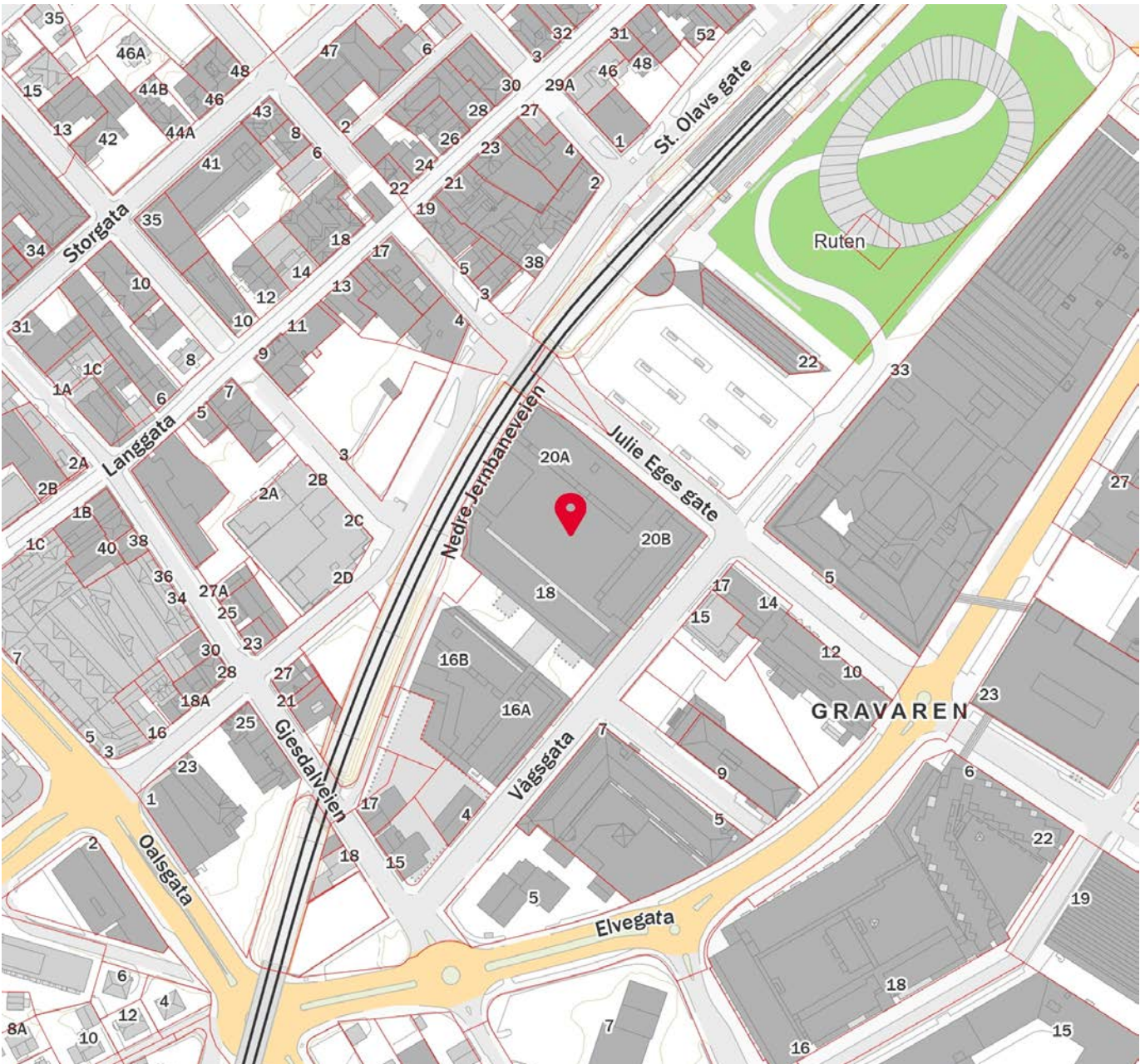
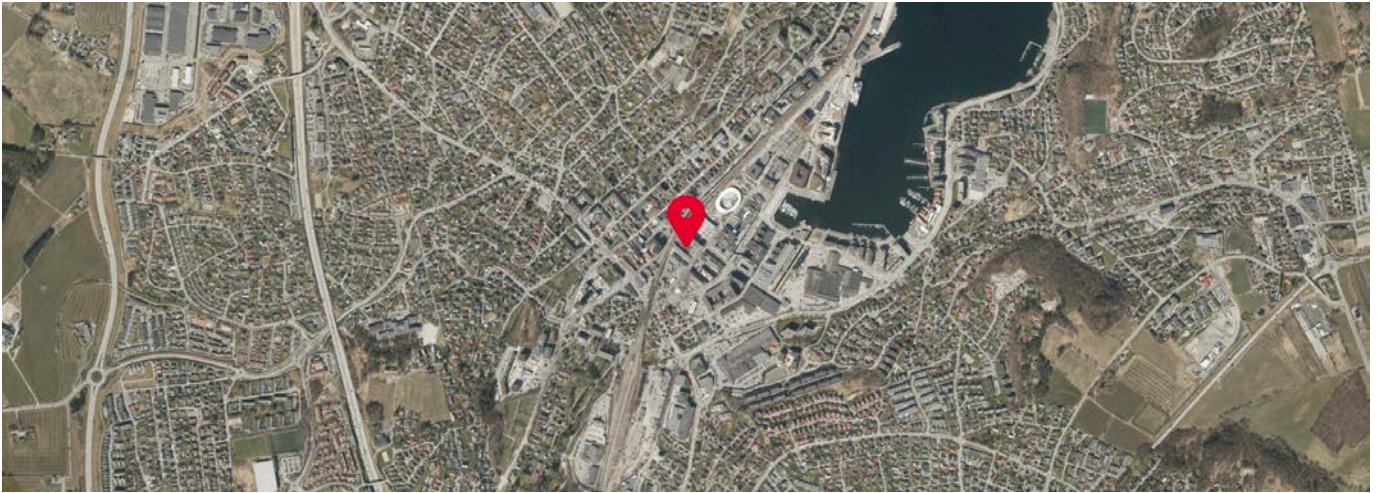


0% 65%

-  Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum
-  Stavanger/Sandnes
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250085	
Selger 1 navn	
Anders Welo	
Gateadresse	
Vågsgata 20A	
Poststed	Postnr
SANDNES	4306
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250085

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

Initialer selger: AW

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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, tømmerarbeid 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
- 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

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1403250085

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Våggata 20 A, 4306 SANDNES

 SANDNES kommune

 # gnr. 111, bnr. 1099, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 31.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 19998-2351

Referansenummer: NI2438

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogaland ByggTakst AS

Vår takstmann i Rogaland ByggTakst AS er autorisert og godkjent for boligtaksering gjennom NORSK TAKST.

Takstmann har 30 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

Rogaland ByggTakst har fokus på faglig kvalitet, og taksering utføres i henhold til NORSK TAKST sine retningslinjer.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2014.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning/fasade plater.

Etasjeskiller av betong.

Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg.

Leilighet er i god stand og uten påvist direkte skader.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Leiligheten er en del av et sameie.

Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.

Som oftest holder Sameie maling. etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

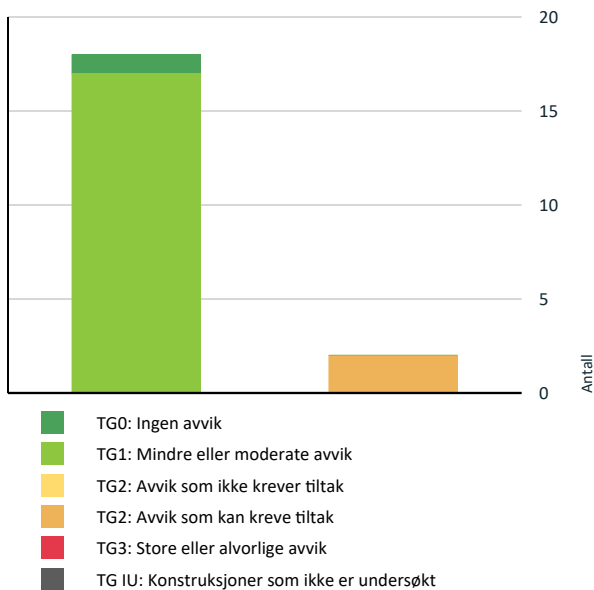
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2014). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 2010. Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringens tidspunkt, uavhengig av bygge godkjenninger. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen. Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og det er ikke flyttet tunge møbler/hvitevarer. Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter. Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bod som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert.

Rapport for dette oppdraget er ut arbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Terrasse

Konstruksjonene har skjevheter.

[Gå til side](#)



Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Dør til fryseskap har synlig skruer som kommer gjennom overflate.
Sokkel er knekt ved ventilerings ventil under kjøleskap.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Terrasse

Terrasse med løst utlagt betong heller, med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong elementer, oppforet med type Granab lignende system.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner.

Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer. Kontrollen er utført ihht. avhendingslovens forskrift og Ns 3600 som henviser til punktvis kontroll av etasje skille og tilstands grad deretter.

Til Orientering.

Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille. Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført ihht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran er synlig i sluk og klem med klemring.

Lokalt fall i dusjsone.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket lakkerte stålplater.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.

Lokalt fall i dusj sone.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Dør til fryseskap har synlig skruer som kommer gjennom overflate. Sokkel er knekt ved ventilerings ventil under kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringdag.

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



Fordeler skap for vannrør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Leilighet i bygning er tilknyttet fjernvarme anlegg som forsyner leilighet med varmt forbruksvann og oppvarming av bade gulv og radiator i stue.



Fordelerskap for fjernvarme.

Elektrisk anlegg

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

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.

El installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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



El skap.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

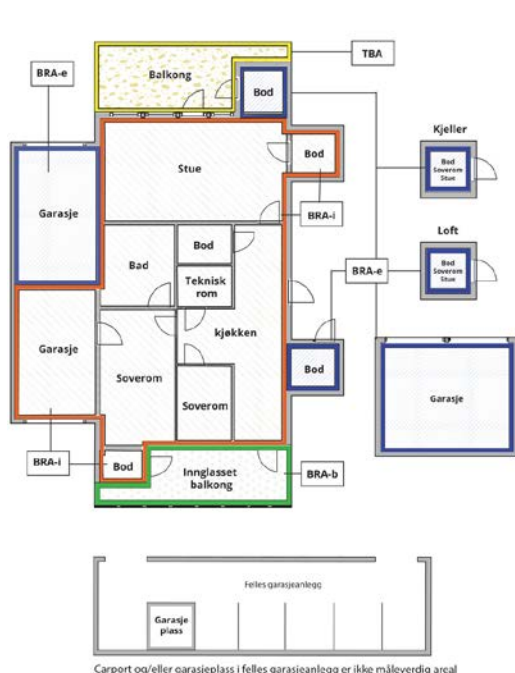
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 Etasje	52	5		57	17
SUM	52	5			17
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Entré/gang, Bod	Bod (Bod utenfor boenhet)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Anders Welo	Kunde
	Anders Welo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	1099		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vågsgata 20 A

Hjemmelshaver
Welo Anders

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2025	Mottatt 30.01.2025	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.04.2015	Mottatt 30.01.2025 Ferdigattest erstatter midl. brukstillatelse fra 07.10.2014	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.05.2012	Mottatt 30.01.2025	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

PRISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NI2438>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Grunnkart



Adresse: Vågsgata 20A, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1099/0/3
Dato: 2025-01-29
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)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 29.01.25 Side 1 av 2

Sameiet Stjperikvartalet / Bystasjonen	V ³ r ref.:	1448/3
V ³ gsgata 20 A	Type:	Eierseksjonssameie
4306 SANDNES	Eiere:	Anders Welo
Organisasjonsnr: 914 283 779	Seksjonsnr:	3

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	2 799		
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 300
Tilleggsytelser:	Altibox 200 Flex		499
Objekt:	Filteravtale - 1 levering (6062 - 3) (forfall hver 12. md.)	(405,00 i Feb. 24)	0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	77 843	Gjeld siste ³ rsoppg.:	78 450
Klient ajourf. l ³ n:	14 840 219,05	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	14 955 987

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16366701129, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 29.01.2025: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 29.01.2025: 14 840 219

Andel av saldo: 77 843

Fnrste termin/fnrste avdrag: 28.03.2023 (siste termin 28.12.2042)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Andre Lindtner Oaland
Adresse: i sveien 146 B
Postnr/-sted: 4328 SANDNES
Telefon: Mob.: 98475095
E-post: stoperikvartalet@gmail.com
Webseite: www.stoperikvartalet.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.01.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	78 450	Andre inntekter:	782
Annen formue:	0	Utgifter:	5 334	

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 3		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2014
G³ rds/bruksnr: 111/1099
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Bank ASA	Polisenr:	90360328
--------------	---------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.10.2014	Fnrste innflytting:	06.10.2014	SSBnr:	H0408
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 29.01.25 Side 2 av 2

Sameiet Stjperikvartalet / Bystasjonen	V ³ r ref.:	1448/3
V ³ gsgata 20 A	Type:	Eierseksjonssameie
4306 SANDNES	Eiere:	Anders Welo
Organisasjonsnr:	914 283 779	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System ³ s:	Nei	Antall rom:	BRA	53
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Brnk	53

Fasiliteter:

- Sameiet best³ r av 5 blokker med tilsammen 131 leiligheter og 2 nN ringsseksjoner som er kjpresenter og parkeringsanlegg.
- Bygget har 5 heiser.
- Parkering i lukket felles garasjeanlegg med 1 plass pr bolig med rett til parkering, jf. sameiets vedtekter pkt 4. parkering.
- 5 plasser tilrettelagt for el-biler, se vedtektene í 19, 3 ledd.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Avtale om vaktmestertjenester og renhold av trapper og fellesarealer.
- Kommunale avgifter betales gjennom m³ nedlige felleskostnader.
- Vedrjrende dyrehold: alle som har dyr i sameiet m³ signere p³ skjema for ansvarlig dyrehold. De som ikke vil signere, har ikke rett til ³ holde dyr i sameiet.
- Hjemmeside med innlogging for seksjonseiere som gir tilgang til oppdatert informasjon.
- Sameiet har tatt opp felles l³ n.
- Eierseksjonsloven í 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrnk. Dette innebN rer at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjpper ved eierskifter. Kjpper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Støperikvartalet / Bystasjonen.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Torsdag 21.03.2024, kl. 16:30

Vågen Videregående skole, rom C306

Registrering av fremmøtte: 16:30 - 17:00

Møtet starter: 17:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Årsmøtets møteform (Saksmelder: Per Rasmus Oftedal)

6 Garasjelegget (Saksmelder: Johannes Bjarne Fatnes)

7 Valg

7.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret

Sameiet Støperikvartalet / Bystasjonen

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 285.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Årsmøtets møteform (Saksmelder: Per Rasmus Oftedal)

Årsmøtet skal i hovedsak avholdes fysisk, fordi:

- det vil minske avstanden mellom styret og beboerne.
- man vil kunne ha en mer uformell dialog mellom styret og beboere.
- man vil kunne reagere spontant på utsagn og informasjon.
- det vil gjøre at alle beboerne lærer hverandre bedre å kjenne.
- digitale vektøy/møter virker passiviserende og upersonlige og mye av dynamikken i møtene forsvinner.

Forslag til vedtak: Årsmøtet i Sameie Støperikvartalet/Bystasjonen skal i hovedsak avholdes fysisk.

Styrets innstilling: Kompetansen til å velge om årsmøtet skal være digitalt eller fysisk er etter eierseksjonsloven og vedtektene lagt til styret. Samtidig er det begge steder regulert inn en mulighet for seksjonseierne til å kreve fysisk møte. Loven åpner ikke for at årsmøtet kan vedta en annen løsning for hvem som avgjør møtets form, og i lovforarbeidene står det tydelig at det ikke er adgang for sameiet til å ha avvikende bestemmelser på dette. Det innebærer at et vedtak som avgjør form på fremtidige årsmøter ikke vil være gyldig.

Forslaget kan med andre ord ikke vedtas av årsmøtet, da det strider mot både eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Styret tar imidlertid med seg signaler som sendes fra enkelte av seksjonseierne på ønske om fysisk møte, og styret vil ha med seg dette i vurderinger av møteform. Styret ønsker samtidig å presisere at hensikten med årsmøtet er å behandle sakene i innkallingen (herunder innmeldte saker som denne). Beboere, seksjonseiere, og styret, har anledning til å be om eller organisere "beboermøter", "møter med styret", eller andre sammenkomster uavhengig av årsmøtet, og til enhver tid. Slike møter kan være bedre egnet enn et årsmøte til å oppnå mange av de ønskene som saksmelder har til møteform.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer **mot** saksmelders forslag.

6. Garasjeanlegget (Saksmelder: Johannes Bjarne Fatnes)

Jeg kan ikke godta lukket garasjeanlegg slik det fungerer nå. Jeg har i løpet av de siste ukene opplevd å møte røde lys i systemene jeg har hatt bilen parkert i, hele seks ganger. I de fleste av tilfellene har jeg ikke fått ut bilen før dagen etter, og i tre tilfeller har jeg blitt tvunget til å bruke drosje. I alle seks tilfeller har jeg hatt behov for bilen for å rekke inngåtte avtaler, enten til fastlege, sykehus, øyenlege i Hillevåg eller andre avtaler hvor jeg i alle tilfeller må betale gebyr hvis vi ikke møter. De gangene jeg ikke har måttet bruke drosje har jeg benyttet venner, men det er ikke alltid det lar seg gjøre. Dette kan ikke fortsette lenger. Vi betaler flere hundre tusen kroner for å holde anlegget i drift. Da må vi minimum kunne forlange at det er vi som skal bestemme når vi har behov for bilen og ikke anlegget. Så ustabil som anlegget er nå, skaper det stor frustrasjon hos mange brukere. Dette må en gang ta slutt.

Forslag til vedtak: De seksjonseiere som ønsker det kan vederlagsfritt parkere hvor de ønsker i parkeringsseksjon U2, eller refunderes beløp til vedlikehold av lukket parkeringsanlegg tilsvarende avgift som kreves av Sandnes Parkering for parkering utenfor lukket anlegg.

Styrets innstilling: 9-8 Beslutninger på årsmøtet

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseiere;

- *tiltak som går ut over seksjonseieres bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg medfører for de enkelte seksjonseierne*

Seksjonseiere med parkeringsrett (126 seksjonseiere) har kjøpt parkeringsrett i lukket del av parkeringsanlegget (beboerparkeringen). Årsmøtet kan ikke uten at alle eiere sier seg enige vedta saksmelders forslag, jfr sameiets vedtekter seksjon 9-8, punkt 5. Det er med andre ord ikke mulig for årsmøtet å fatte et vedtak som innskrenker de rettighetene den enkelte seksjonseier har til parkering uten at hver enkelt av disse samtykker.

Sandnes Parkering har per 12.02 indikert at de ikke kan garantere parkeringsplasser til samtlige seksjonseiere med parkeringsrett (126 seksjonseiere), og har samtidig informert om at årets gjeldende priser for rabattert parkering/abonnement er på kr 9.100 + mva 25% (per år).

Styret forstår at det skaper frustrasjon når det er problemer med parkeringsheisen. Vi har likevel ikke noen mulighet til å omdisponere parkeringsrettene uten at hver enkelt seksjonseier samtykker til dette. Parkeringsanlegget for øvrig er heller ikke fellesareal for sameiet, men en egen seksjon som eies av næring, og forvaltes av styret.

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer **mot** saksmelders forslag.

7. Valg

7.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Styremedlem (næring) Trond Løge er på valg, og stiller til gjenvalg.

Styremedlem (næring) Sondre Hordnes Lundhaug er på valg, og stiller til gjenvalg.

Styremedlem (bolig) Tor Gunnar Rostad er på valg, men stiller ikke til gjenvalg.

Irfan Ul Haq stiller til valg som styremedlem (bolig) for 2 år.

Forslag til vedtak: Trond Løge velges som styremedlem (næring) for 2 år.

Sondre Hordnes Lundhaug velges som styremedlem (næring) for 2 år.

Irfan Ul Haq velges som styremedlem (bolig) for 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem (næring) Britt Iren Osmundsen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Varamedlem (bolig) Helge Vatne er på valg, og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Britt Iren Osmundsen velges som varamedlem (næring) for 1 år.

Helge Vatne velges som varamedlem (bolig) for 1 år.

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato: 2024

.....
(seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av seksjonseier.

1448 Sameiet Stjperikvartalet / Bystasjonen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 607 776	3 607 776	4 329 286
Innbetalt felleskostnader nY ring		542 268	542 268	650 712
Leieinntekt garasje		0	0	60 000
Tillegg felleskostnader		27 921	20 726	31 700
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		784 428	784 428	784 428
Tilskudd		0	51 200	0
Sum Inntekter		4 962 393	5 006 398	5 856 126
Kostnader				
Styrehonorar, lynn etc.	1	365 120	221 084	330 005
Forretningsfjrerhonorar		188 184	181 475	193 700
Tilleggstjenester forretningsfjrer		40 346	38 384	37 715
Revisjonshonorar	2	15 939	6 334	23 300
Vaktmestertjenester		223 650	196 765	180 000
Drift og vedlikehold	3	2 170 105	3 334 437	2 790 155
TV og/eller internett		785 054	784 669	784 428
Renovering	4	7 379 490	753 136	3 024 999
Forsikringer		413 556	366 778	451 768
Kommunale avgifter		937 886	861 223	1 125 000
Energi/strym		50 065	48 224	216 000
Administrasjonskostnader	5	718 057	547 160	110 049
Sum kostnader		13 287 453	7 339 669	9 267 119
Driftsresultat		-8 325 060	-2 333 271	-3 410 993
Finansielle poster				
Renteinntekter		107 905	17 011	40 000
Kundeutbytte		39 948	173	39 000
Rentekostnader		540 375	79 503	1 062 000
Netto finanskostnader		392 522	62 319	983 000
Resultat	6	-8 717 581	-2 395 590	-4 393 993

1448 Sameiet Stjperikvartalet / Bystasjonen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 542	2 293
Forskuddsbetalte kostnader		493 477	548 370
Andre fordringer		47 260	53 513
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		5 183 560	818 420
Sum omlpsmidler		5 726 839	1 422 595
SUM EIENDELER		5 726 839	1 422 595

1448 Sameiet Stjperikvartalet / Bystasjonen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		-10 867 234	-2 149 653
Sum egenkapital	7	-10 867 234	-2 149 653
 <u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	8	15 251 456	2 120 077
Sum langsiktig gjeld		15 251 456	2 120 077
 <u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 862	19 944
Leverandjrgjeld		1 212 103	1 252 727
P ³ l ³ pne renter		10 864	1 173
Annen kortsiktig gjeld		105 788	178 327
Sum kortsiktig gjeld		1 342 618	1 452 171
 Sum gjeld		 16 594 073	 3 572 248
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 5 726 839	 1 422 595

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Andre Lindtner Oaland
Styreleder

Sondre Hordnes Lundhaug
Styremedlem

Trond Lnge
Styremedlem

Tor Gunnar Rostad
Styremedlem

Hallfridur Bjarnadottir
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omljpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Andre poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omljpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beljpp ved etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppfjrt i balansen til beljpp lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap fjres p grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter fjrt i regnskapet fjlgjer opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i sNj rskilt note. Med arbeidskapital menes omljpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital fjlgjer fjlgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foreg3 ende 3 rregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital 3 rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lynn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	320 000	193 725
Arbeidsgiveravgift	45 120	27 321
Andre ytelser	0	39
Sum personalkostnader	365 120	221 084

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	204 813	202 578
6500 Verktøy	0	3 041
6580 Andre driftsmidler	0	80 663
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 454 502	2 217 336
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	23 500
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	21 007	92 994
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	23 117	30 990
6695 Utbedring skade-utett bygning	16 845	20 971
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning	132 984	107 788
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	314 101	552 027
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 736	2 550
Sum	2 170 105	3 334 437

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Utett bygg problematikk	7 076 468	753 136
Avdekking lekkasjer/ mangler	303 022	
Kr.56 063,- Oppfjlgning lekkasjer, inng³ r i kostnadene p³ konto 6730		
Sum	7 379 490	753 136

Note 5 - Administrasjonskostnader

Hovedposten her gjelder honorar til advokat ifm lekkasje problematikk

Note 6 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-8 717 581	-2 395 590
Opptak av l ³ n	15 520 077	0
Avdrag p ³ l ³ n	-2 388 698	-214 944
Endring arbeidskapital	4 413 797	-2 610 534
Omlgpsmidler	5 726 839	1 422 595
Kortsiktig gjeld	1 342 618	1 452 171
Arbeidskapital	4 384 222	-29 576

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, nN ring	-6 052 285	-4 321 714	-1 730 571
Sameiekapital, seksjonseiere	-924 074	-1 422 838	498 764
Sameiekapital, andre	-3 890 876	-2 973 030	-917 846
Sum Egenkapital	-10 867 234	-8 717 581	-2 149 653

Negativ egenkapital fremkommer som frlge av l³ nefinansiert renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Sameiet har fokus p³ vedlikehold av bygningsmassen og bevisst nkonomistyring for ³ sikre sameiets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	16366701129	16363962665
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023	2021
Rentesats:	6.50 %	5.30 %
Beregnet innfridd:	28.12.2042	10.02.2023
Opprinnelig l ³ nebel ³ p:	15 520 077	2 500 000
L ³ nesaldo 01.01:	0	2 120 077
Avdrag i perioden:	268 621	2 120 077
Opptak i perioden:	15 520 077	0
L ³ nesaldo 31.12:	15 251 456	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	12 890 019	0

Avdelingsregnskap

	Bolig	Kjnpesenter	Parkering	Total
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader	3 607 776	0	0	3 607 776
Innbetalt felleskostnader nY ring	0	328 044	214 224	542 268
Tillegg felleskostnader	27 921	0	0	27 921
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	784 428	0	0	784 428
Sum Inntekter	4 420 125	328 044	214 224	4 962 393
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lynn etc.	75 507	170 621	118 993	365 120
Forretningsfjrerhonorar	185 361	1 411	1 411	188 184
Tilleggstjenester forretningsfjrer	18 414	12 921	9 011	40 346
Revisjonshonorar	3 296	7 448	5 194	15 939
Vaktmestertjenester	223 650	0	0	223 650
Drift og vedlikehold	1 566 895	355 371	247 839	2 170 105
TV og/eller internett	785 054	0	0	785 054
Renovering	1 616 404	3 395 211	2 367 875	7 379 490
Forsikringer	216 248	149 131	48 178	413 556
Kommunale avgifter	937 886	0	0	937 886
Energi/strym	11 407	22 773	15 885	50 065
Administrasjonskostnader	205 713	301 787	210 557	718 057
Sum kostnader	5 845 834	4 416 674	3 024 944	13 287 453
Driftsresultat	-1 425 709	-4 088 630	-2 810 720	-8 325 060
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter	106 287	809	809	107 905
Kundeutbytte	8 261	18 668	13 019	39 948
Rentekostnader	111 676	252 561	176 139	540 375
Netto finanskostnader	-2 872	233 084	162 310	392 522
Resultat	-1 422 837	-4 321 714	-2 973 030	-8 717 581

Resultat og balanse med noter for Sameiet Støperikvartalet / Bystasjonen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Støperikvartalet / Bystasjonen

Styreleder	Andre Lindtner Oaland (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Sondre Hordnes Lundhaug (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Tor Gunnar Rostad (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Hallfridur Bjarnadottir (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Trond Løge (sign.)	21.02.2024



Til årsmøtet i Sameiet Støperikvartalet/Bystasjonen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Støperikvartalet/Bystasjonen som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-22 17:15:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TUK44-FBE4B-OUXO7-1061WF-HEEGK-LAFTY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Sameiet Støperikvartalet / Bystasjonen

Sameiet Støperikvartalet / Bystasjonen ligger i Sandnes kommune og består av 133 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 914283779.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Andre Lindtner Oaland

Styremedlem, Trond Løge

Styremedlem, Sondre Lundhaug (Vålgsgaten Handel AS)

Styremedlem, Hallfridur Bjarnadottir

Styremedlem, Tor Gunnar Rostad

Varamedlem, Britt Iren Osmundsen

Varamedlem, Helge Vatne

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i perioden 21.04.2023 til 19.02.2024 vært avholdt 7 ordinære styremøter. Styrets arbeid og møtevirksomhet ut over dette har i all hovedsak vært knyttet til regress og resulterende forliksavtale mellom Sameiet og Skanska Norge AS Videre har det blitt avholdt flere koordinering og statusmøter med BK Bygg AS som har bistår Sameiet med rehabiliterings- og vedlikeholdsarbeider. Styret har også hatt flere møter med Making Place og Sameiet Workinntoppen i Tromsø (i forbindelse med konkurs av P-Plan). Oversikten er ikke uttømmende.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Rettslig prosess og forlik mellom Sameiet og Skanska Norge AS
- Oppfølging av rehabiliteringsarbeid og endringsmeldinger
- Øvrig lekkasjeprosblematikk fellesområder, bolig, næring
- Forsikringssaker (skyvedører, innbrudd og hærverk, lekkasje)
- Forlikssak mellom seksjoneier og sameiet (skade på parkeringsanlegg)
- Parkeringssituasjon og forvaltning av beoerparkering
- Leverandør oppfølging (herunder også avtale med ny vaktmester, Montasjelaget)
- Videre innføring av LED-installasjoner i fellesområder
- Konkurs av P-Plan og arbeid ifbm videreføring av serviceavtale(r) i beoerparkering
- Utbedringer av varmtvannsanlegg
- Forlengelse av fellesavtale for boligseksjonene (Altibox)

HMS arbeid:

- Styret har montert ytterligere sikkerhetsinstallasjoner i forbindelse med vedvarende forsøk på innbrudd og tilfeller av uvedkommen ferdsel på eiendommen.
- Opplæring av brukere i bruk av parkeringsanlegg/heis
- Håndtere filteravtale for abonnenter og leveranse rundt disse
- Tiltak for bedring av teledekning i U2/beboerparkering
- Avtale med Gulv&Tak for å utbedre lekkasjeproblematikk mellom U1/U2 (forekomst av vann)
- Gjennomgang, revisjon og oppfølging av øvrig vedlikeholdsprogram
- Innkjøp av reservedeler (varmtvannsvekslere)

Økonomi**Fellesutgifter:**

Etter å ha utsatt økning siden 2022, besluttet styret økning av felleskostnader for året 2024. Årsak for at kostandene ikke ble økt i 2023 var som vi også på årsmøtet i 2023 informerte om; uoversiktlige økonomiske konsekvenser jfr. eventuelt utfall av regress mot Skanska.

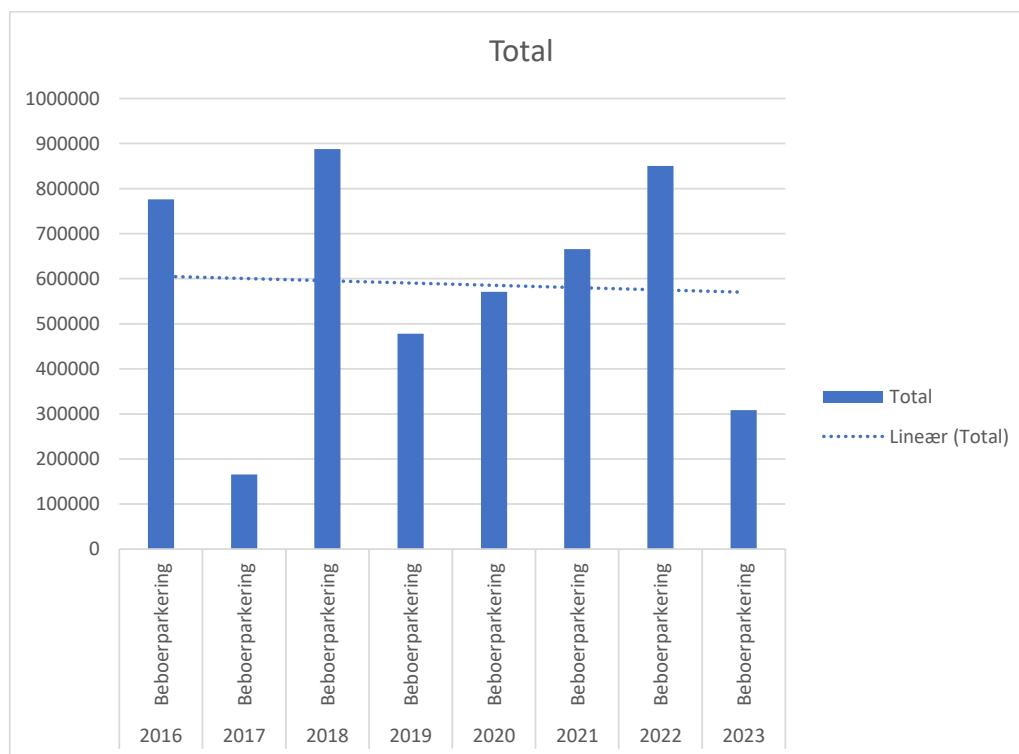
Rehabiliteringsarbeid og teknisk bistand fra BK Bygg med fler:

Sameiet har brukt i underkant av 7.000.000 kroner på nødvendig rehabiliteringsarbeid i 2023 gjennom BK Bygg. Noe mindre arbeid gjenstår i 2024, inklusiv lekkasje- og tekkeproblematikk enkelte steder i sameiet.

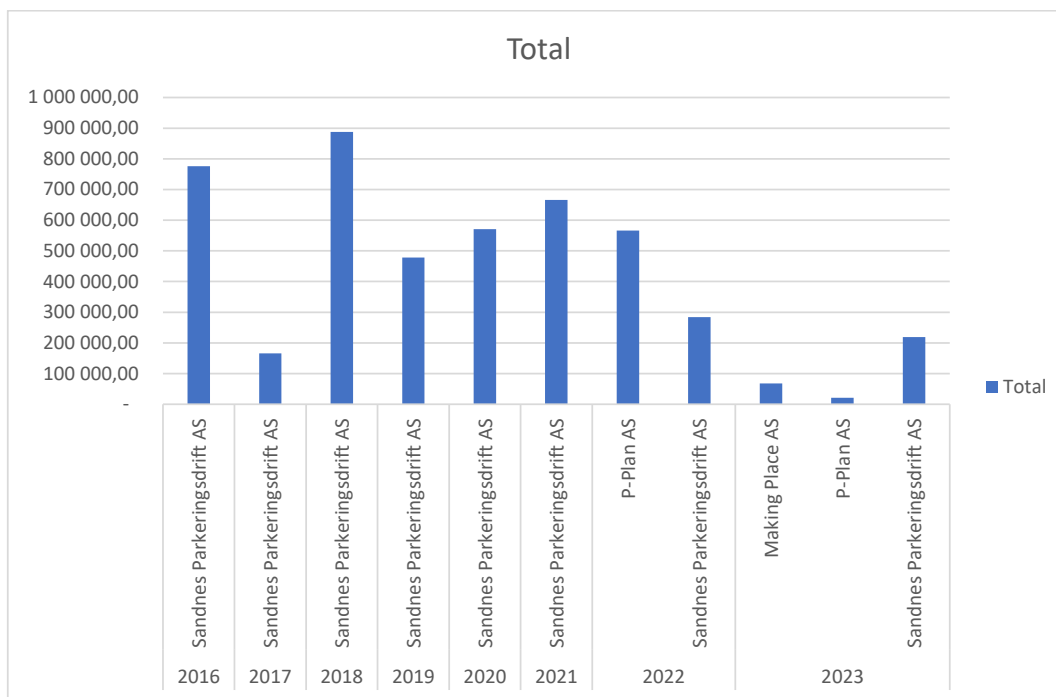
Økonomi og parkering:

Styret har også fått flere henvendelser fra beboere som har vært bekymret og/eller interesserte i hvilke økonomiske kostnader parkeringsanlegget (beboerparkeringen), og flere har hatt en generell formening om at disse har «økt og økt» over tid. Styret har derfor satt sammen en oppstilling under som viser de faktiske kostnadene knyttet til parkeringsanlegget de siste årene, som ikke er riktig.

1) Stolpediagrammet under viser kostnadsførte kostnader for beboerparkeringen i årene fra 2016 til og med 2023.



2) Stolpediagrammet under viser hvordan kostandene i den første digrammet tilegnes de ulike aktørerne (leverandørene) i den samme tidsperioden;



Merknad:

Fram til april 2022 har Sandnes Parkeringsdrift AS fakturert alle kostander forbundet med parkeringsanlegg (beboerparkering) samt andel av drift i åpen del direkte til sameiet, inklusive fakturaer fra underleverandører og partnere, samt strøm.

Fra og med april 2022 så har sameiet kun ansvar for å betale utgifter i forbindelse med drift av beboerparkering. Beboerparkeringen har egen strømmåler, LED-belysning, og eget renhold. I tillegg betaler sameiet sin respektive brøk for strømforbruket av eksosavtrekkssystemet.

I 2023 er andel fra Sandnes Parkeringsdrift AS indikativ av strømforbruk i anlegget, og andel strøm for eksosavtrekkssystemet.

Styrets planer fremover

Hovedfokus for neste periode står per i dag som følger;

- Få på plass en mer stabil driftsituasjon når det gjelder beboerparkering, i samråd med Making Place og/eller eventuelle partnere (service, renhold, programmeringstjenester, utrykninger)
- Ferdigstille eventuelle pågående rehabiliteringsarbeider
- Iverksette fremleie/utleie av ledig kapasitet i beboerparkering som tidligere varslet
- Undersøke mulighet for samarbeidspartner (leverandør) ifbm glassfasader og innglassing
- Utføre ny fasadevask (skal gjøres hvert 2. til 3. år, men har blitt utsatt siden 2020).
- Nye opplæringsrunder med beboere i bruk av parkeringsanlegg
- Energikartlegging med ENOVA eller andre

Gjennomførte rehabiliteringer og vedlikeholdsarbeider (utvalg):

#001 - Takvann ACU-drens

Takvann har nå blitt tilkoblet ACU-drens med nødvendige justeringer på nedløp og gjennomføringer. Dette gjelder ved samtlige fasader mot atriene.

#002 - Testseksjon rekkverk

Som en del av rettslig prosess mot Skanska ble det også besluttet at rekkverk av typen mot Vågsgata skulle undersøkes grundig. Dette innebar demontering av rekkverk og åpning av konstruksjon for å avdekke konstruksjons oppbygning og nødvendige tiltak for utbedring her. Dette ble utført på endevegg blokk C, som har kun en kort seksjon med rekkverk mot ett ubenyttet terrasseareal (takflate).

#003 - Kontroll og utbedringer av skillevegger balkonger

Skillevegger på mellom svalganger og privatiserte balkonger/svalganger har blitt utbedret og rehabiliterte, og beslått.

#004 - Skillevegger svalganger

Skillevegger i atrier har vært feilmontert og trukket til seg vann fra miljø og svalgang. Flere av disse har hatt betydelige råteskader, men samtlige har nå blitt bygget på ny med bruk av riktige materialer, riktig avstand fra betongheller, og beslått med beslag med dryppkant.

#005 - Boder - utbedring vindtetting og kledning

Fellesboder i 16 og 18/20 ble allerede i forrige periode avdekket som utett. Videre ble det avdekket at de ikke hadde tilstrekkelig lufting. Luftespalte og rehabilitering av beslag gjennomført på begge fellesboder.

#010 - Utskifting kledning, gips og isolasjon i gavlvegg V20B

Det ble avdekket omfattende råteskader på gavlvegg. Årsak til dette var at bunn av ventilasjonssjakt hadde hatt en årelang lekkasje på innside med mye stående vann.

#011 - Utskifting av diverse ytterdører og boddører

Flere ytterdører i sameiet har vært skadet. Disse har blitt byttet ut fortløpende som skader har blitt avdekket.

#015 - Vågsgata 18 - utbedre sprekk i vegg i inngang mot Julie Eges gate

Stor vertikal sprekk (setningsskade) i vegg/maling på inngangspartier til 18 ble endelig utbedret i fjor.

#018 - Utbedring takkonstruksjon svalganger med råteskadet drager

Drager som var montert med feil materiale (ikke impregnert og uten lufting) har blitt utskiftet på samtlige berørte svalganger.

#020 - Utbedre nedløp på svalgang 5.etg med rister 16A

Nedløp på svalganger har stedvis vært i konflikt med nærliggende trekledninger, som har forårsaket både sjalusi og råtedannelser. Disse nedløpene har nå fått montert tilhørende rister i betongheller for å mitigere disse konsekvensene.

#021 - 16A rehabilitering av bodbygg under balkong

Tett sluk kombinert med suboptimal tekking har over tid resultert i råtedannelser på både innside og utside av utendørs bodbygg i 16A. Bod har nå blitt rekonstruert.

#022 - lekkasje fra balkong 16A 6 etasje

Flere balkonger i sameiet har utfordringer med lekkasjer fra overliggende balkongdekker. Dette skyldes som oftest en kombinasjon av utilstrekkelig fuging mellom betongskjøt, varierende kvalitet på beslagsløsninger, og ikke minst mangel på påkrevd vedlikehold av sluker fra seksjonseiere.

Den eneste fullgode løsningen på utsatte balkonger av denne typen er helhetlig tekking, men her er kostnadene av en størrelsesorden som gjør det vanskelig på nåværende tidspunkt å gå videre. Sameiet har besluttet i samråd med byggeteknisk støttespiller å gjennomføre mitigerende tiltak og deretter se situasjonen an, etter behov.

#023 - Utskifting eksisterende takrenner på svalganger

I 2016 ble det, etter avtale med Skanska, installert en takrenneløsning som tidlig viste seg å være svært lite vedlikeholdsvennlig og kostnadseffektiv. Sameiet har nå satt opp helstøpte 4 toms takrenner over alle utvendige svalganger. Renneren lar seg rengjøre og både fanger og leder bort vann.

#024 - Kassetter på svalganger (6. etasje)

Enkelte beboere i 6. etasje av blokk 18 og 20A (i hovedsak) har over flere år vært plaget med vann like over inngangspartier. Her har det i tidligere år blitt fuget (fug på fug) flere ganger uten at dette har ordnet opp i selve årsakene. I fjor ble det installert beslagskassetter i 20A som fører vann bort fra vegg og ned mot takrenner.

#025 - Lekkasjesøk 16A fra 5etg balkong

Lekkasje oppstod på senhøsten i 2023 og det ble omsider avdekket både feil i ordinær tekking og feil i tekking utført i 2021 av Frøiland Bygg Skade (rekvirert av daværende forsikringsselskap Protector). Sameiet følger opp med Gjensidige ifbm eventuell regress.

#026 – Avstiving av rekkverk (ledd i forliksavtale)

Flere rekkverk mot hhv Julie Eges gate og Vågsgata har blitt utbedret med bredere håndløper og/eller avstivinger for å hindre bevegelser og slitasje ved bruk, vær og vind.

#027 – Utbedring og rehabilitering av utkragede balkonger (ledd i forliksavtale)

Som en del av undersøkelsene gjort under regress mot Skanska ble det avdekket alvorlige skader på konstruksjonen av disse, og kontroll og eventuell utbedring ble tatt med som et ledd i den påfølgende forliksavtalen mellom Sameiet og Skanska. De utgravde balkongene ble funnet å være i ekstremt dårlig forfatning med fare for både liv og helse, og samtlige av disse balkongene ble fullstendig rehabiliterte og bygget som prosjektert.

#028 – Tekking av membrantekkede svalganger, balkonger og gangveier (ledd i forliksavtale)

Skanska har gjennomført arbeider påkrevd iht. forliksavtale, og har tydelig dokumentert hvor og når avvik på tekkerarbeidet har blitt funnet. Flere tekkinger har ikke vært gode, og det har stått vann under tekking flere steder. Alle områder innebefattet av forliksavtalen har blitt utbedret og friskmeldt av Skanska, og overlevert til sameiet.

#029 – Rehabilitering av fasade og pyntekasser 18, retning Ivar Aasensgate (ledd i forliksavtale)

Omfattende restaurering og rehabilitering av fasadene og balkonger i Vågsgata 18. Flere steder med stående vann, lekkasjer og råte har blitt utbedret. Konstruksjon er nå iht. prosjektering.

#030– Rehabilitering og maling av kledning (stående og liggende)

BK Bygg ved RSM fasade har gjennomført omfattede rehabilitering og maling av trefasader i sameiet. Mye av treverket (både liggende og stående kledning) var i dårlig forfatning med utilstrekkelig maling og/eller lufting.

Øvrig

Styret ønsker å takke seksjonseiere for det gode samarbeidet i perioden som har gått, og vil gi en spesiell takk til de av dere som tar seg tid til å påpeke feil og mangler, stort eller lite. Videre vil vi takke for tålmodigheten dere har hatt i en relativ krevende periode med tanke på aktivitet rundt både parkeringssituasjon og byggeaktiviteter.

Løpende avtaler (ikke uttømmende, i bevegelse)

Type	Leverandør/samarbeidspartner
Forretningsførsel	Bate
Vedlikehold	Bate (BevarVedlikehold)
HMS	Bate (BevarHMS)
Nøkkeladministrasjon	Bate/Låssenteret
Forsikring	Gjensidige AS
TV/Bredbånd	Altibox AS
Vaktmester	Montasjelaget AS
VVS	Teknisk Bureau AS
Sprinklersystemer	Teknisk Bureau AS
Røykvent. anlegg	KK Byggsystemer (Tangen RVA)
Røykvarslere/slukking	Schou-Andreassen AS
Låsesystemet	Låssenteret AS
Renhold	Lima Renhold
Fasadevask	Elite Vinduspuss
Energi (varmtvann)	Lyse energisalg (tidl. Smartly)
Strøm og fjernvarme	Lyse AS
Heiser og alarmer	OTIS AS
El-kontroll og el-arbeid	Sinus Elektro
Takkontroller	Inotek AS
Kameraovervåkning	Neowit AS
Rehabilitering	BK Bygg AS
Skadedyrbekjempelse	Anticimex AS
Filter (bolig)	Filteravtalen AS
Ventilasjon (inspeksjon)	Ventera AS
Spyling/rens av nedløp	Stene Renovasjon AS
Innglassede balkonger	Explore Innglassing
Vedlikehold og assistanse p-anlegg	Making Place AS
Vedlikehold av åpent anlegg (inkl. port)	Sandnes Parkeringsdrift AS
Digitale parkeringstillatelser	Autopay

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Støperikvartalet / Bystasjonen torsdag 21.03.2024 kl. 17:00
- Vågen Videregående skole, rom C306.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Andre Lindtner Oaland ble valgt til møteleder og Eirik Strand ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Johan Husebø ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 37 seksjoner og 17 godkjente fullmakter representert. Totalt 54 stemmeberettigede, som til sammen utgjør 184 stemmer.

Mellom sak 5 og 6 gikk to seksjonseiere, slik at fra sak 6 var det 35 seksjoner og 17 godkjente fullmakter representert. Totalt 52 stemmeberettigede, som til sammen utgjør 182 stemmer.

Dessuten møtte Eirik Strand fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023, mot 9 stemmer.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 285 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Årsmøtets møteform (Saksmelder: Per Rasmus Oftedal)

Forslag til vedtak var:

Årsmøtet i Sameie Støperikvartalet/Bystasjonen skal i hovedsak avholdes fysisk.

Saken ble diskutert, og det ble informert om at det er lovstridig å fatte vedtak om at fremtidige årsmøter skal avholdes fysisk. Et flertall av seksjonseierne uttrykte et sterkt ønske om at fremtidige årsmøter skal avholdes fysisk, noe styret tar til etterretning.

Vedtak:

Siden forslag til vedtak var lovstridig, ble det ikke fattet vedtak i saken. Men det ble uttrykt et sterkt ønske fra seksjonseierne om at fremtidige årsmøter skal avholdes fysisk, noe styret tar til etterretning.

6. Garasjeanlegget (Saksmelder: Johannes Bjarne Fatnes)

Forslag til vedtak var:

De seksjonseiere som ønsker det kan vederlagsfritt parkere hvor de ønsker i parkeringsseksjon U2, eller refunderes beløp til vedlikehold av lukket parkeringsanlegg tilsvarende avgift som kreves av Sandnes Parkering for parkering utenfor lukket anlegg.

Saken ble diskutert, og det ble lagt frem et nytt forslag til vedtak, som ble stemt over.

Vedtak:

Nytt forslag til vedtak var:

Styret arbeider med sikt på å finne ordninger som tar opp i seg Johannes Fatnes sitt forslag, og som næring kan være med på.

Enstemmig vedtatt

7. Valg

7.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Trond Løge (næring), Sondre Hordnes Lundhaug (næring) og Irfan Ul-Haq (bolig) ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Britt Iren Osmundsen (næring) og Helge Vatne (bolig) ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Andre Lindtner Oaland - valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Hallfridur Bjarnadottir - valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Irfan Ul Haq - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Trond Løge - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Sondre Hordnes Lundhaug - valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Helge Vatne - valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Britt Iren Osmundsen - valgt for 1 år i 2024

Ordensregler for boligseksjonene
Sameiet Støperikvartalet/Bystasjonen
Vedtatt 01.02.2015, sist oppdatert 17.04.2023

Innhold

1. Formål og omfang.....	3
2. Aktiviteter og støynivå	3
3. Fellesarealer.....	3
4. Avfallshåndtering.....	3
5. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer.....	4
6. Kjøring og parkering	4
7. Sykkelparkering	5
8. Brannvern	5
9. Dyrehold	5
10. Brudd på ordensreglene	5
11. Søknad og erklæring om dyrehold i Sameiet (vedlegg)	6

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligsameiet. Seksjonseiere er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på andre beboere.

Det skal være ro i boligsameiet mellom klokken 23:00 og 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende bolig i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates at arbeid blir gjort i tidsrommene;

- Klokken 07:00 - 20:00 på hverdager
- Klokken 10:00 - 18:00 i helg og på helligdager

3. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligsameiet eiendom, inklusive fellesarealene.

- Fellessarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
- Mat skal ikke legges ut på boligsameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter, mus, fugler og andre skadedyr til boligene og sameiets områder.
- Fellesdører skal alltid være låste.
- Annonsering er tillatt på felles oppslagstavler i postrom.
- Bruk nøkkel når heisen skal stoppes for å holde oppe dørene ved innlasting. Nøkkel til heis kan lånes av styret.

4. Avfallshåndtering

Sameiets boligdel har nedgravd søppelstasjon tilrettelagt for kildesortering. Avfall skal ikke settes utenfor søppelsjaktene, på gateplan, eller i fellesområder.

5. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboere skal sørge for:

- a) At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- b) At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- c) Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligsameiet.
- d) Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- e) At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- f) At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- g) At ristene (slukene) på balkongen må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- h) Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontroller hvorvidt bygningen kan være skadet.
- i) Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- j) Å søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, legger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Beboere oppfordres til:

- k) Å være oppmerksom når gjenstander tas med fra bod til leilighet.
- l) Å plassere det som oppbevares i bod i oppbevaringskasser av plast eller i plastemballasje (unngå bruk av papp og papir).
- m) Å sette gjenstander i hyller slik at det er hevet opp fra gulvet i bod.

6. Kjøring og parkering

Boligseksjonen har parkering i halvautomatisk anlegg i U2. 20 parkeringsplasser ligger i forrommet.

Plasser i forrommet kan tildeles etter følgende kriterier:

- Personer med HC-kort

For de øvrige ledige parkeringsplassene i forrommet gjelder korttidsparkering, 1 døgn.

Styret har fullmakt til å tilrettelegge for midlertidige oppstillinger ved særskilte behov.

7. Sykkelparkering

Sameiet har disposisjonsrett på 8 sykkelboder. For oppbevaring av annet en sykler (for eksempel motorsykler, mobilitetsscooter og lignende), skal det søkes om tillatelse fra styret.

8. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal beboer sørge for at boligen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

- a) Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av seksjonseier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
- b) Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.
- c) Det er ikke tillat å tukle med brannalarmen i egen bolig. Hvis det skjer, blir regningen belastet seksjonseier.
- d) Ved salg av boligen skal pålagt brannvernsutstyr stå igjen i boligen.
- e) Beboere skal til enhver tid være kjent med sameiets gjeldende orienteringsplaner/rømningsplaner og branninstruks.

9. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at det leveres signert søknad og erklæring om dyrehold til sameiets styre, og at denne godkjennes. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig og være berettiget. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner. Gjentatte eller alvorlige brudd på ordensreglene, kan i likhet med brudd på vedtekter, føre til krav om salgspålegg eller fravikelse av seksjonen, i tråd med Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

11. Søknad og erklæring om dyrehold i Sameiet (vedlegg)

Seksjonseiers/leietakers navn: _____ Adresse: _____
Dyr (beskrivelse): _____
Begrunnelse: _____

Signert erklæring innebærer forpliktelse til å overholde følgende regler:

1. Eier av dyret/dyrene er kjent med politivedtekter angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. For hundehold gjelder særskilt Lov om hundehold (hundeloven).
2. Dyret skal til enhver tid føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område, og skal aldri være alene uten eier på boligsameiets områder.
3. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomstender, grøntanlegg, fellesområder, og lignende.
4. Lufting av dyr skal ikke foregå på sameiets områder og jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr kan komme til å måtte etterlate i boligsameiets områder. Dyr skal holdes borte fra grøntområder og lekeplasser.
5. Dyr skal ikke være alene i leiligheten lenger enn det som regnes som forsvarlig dyrehold.
6. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klage over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvisttilfeller avgjør styret etter dialog og/eller forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget og/eller om dyret må fjernes.
7. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
8. Denne erklæring betraktes som en del av sameiets ordensregler, og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen er å betrakte som mislighold.

Undertegnende erklærer med dette dyrehold i boligselskapet, og forplikter med denne underskrift å etterleve boligselskapets ordensregler om dyrehold, samt reglene som er angitt i denne erklæringen.

Sted og dato

Signatur

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STØPERIKVARTALET/BYSTASJONEN

Org.nr. 914 283 779

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn og opprettelse	4
1-1 Navn og opprettelse	4
1-2 Hva sameiet omfatter	4
1-3 Formål	4
2 Rettslig råderett	5
2-1 Rettslig råderett	5
2-2 Salg og utleie	5
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	5
3-1 Rett til bruk	5
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
3-3 Ordensregler	6
3-4 Avfallshåndtering	6
3-5 Energisentral	6
3-6 Sykkelparkering	6
3-7 Utomhusarealer	6
3-8 Ferdseisrett for naboeiendom	6
3-9 Profilering av næringsseksjonene	7
4 Parkering	7
4-1 Organisering	7
4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	8
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	8
4-4 Opplæring	8
5 Vedlikehold	9
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	9
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	10
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	10
6-1 Felleskostnader	10
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	11
6-3 Heftelsesform	11
6-4 Forsikring	11
7 Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold	12
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	12
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	12
8 Styret og dets vedtak	12
8-1 Styret - sammensetning	12

8-2 Styrets oppgaver.....	12
8-3 Representasjon og fullmakt.....	13
9 Årsmøtet.....	13
9-1 Myndighet.....	13
9-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	13
9-3 Årsmøtets form.....	13
9-4 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	14
9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	14
9-6 Møteledelse og protokoll.....	14
9-7 Stemmerett og fullmakt.....	14
9-8 Beslutninger på årsmøtet.....	14
10 Elektronisk kommunikasjon.....	15
11 Ugildhet og mindretallsvern.....	16
11-1 Ugildhet.....	16
11-2 Mindretallsvern.....	16

1 Navn og opprettelse

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Støperikvartalet/Bystasjonen. Sameiet er opprettet ved konstituerende sameiermøte 22.09.14 og i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 20. mars 2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 131 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (kjøpesenter (seksjon 132 og parkeringsanlegg (seksjon 133)) på eiendommen gnr. 111 bnr. 1099 i Sandnes kommune.

Ved seksjoneringen er verdien av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken, ikke arealet. Dette medfører at 31/100 av grunneiendommen eies av boligseksjonene, mens 69/100 eies av næringsseksjonene. En liste over seksjonene hvor eierbrøk og andel av totalareal er angitt følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Hver eierseksjon består av en ideell eierandel av hele sameiets eiendom, representert ved en eierbrøk. Til hver seksjon knytter det seg en eksklusiv bruksrett med eventuelle tilleggsarealer. Hvilke arealer som omfattes av den enkelte seksjons eksklusive bruksrett er nærmere bestemt i tegningsvedlegg til seksjoneringsbegjæringen, se vedlegg 2 til vedtektene. Seksjonseierens eksklusive bruksrett kan ikke skilles fra den enkeltes eierandel.

Til hver boligseksjon følger en tilleggsdel i form av én bod. Hvilke boder som hører til den enkelte seksjon, fremgår av seksjonsbegjæringen med tegningsvedlegg.

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

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og sikre en forsvarlig administrasjon og drift og et forsvarlig vedlikehold av eiendommen og fellesarealene.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Næringsseksjonene skal brukes til handels,- service – eller kontorvirksomhet. Slik virksomhet kan innebære døgntilvarelig drift av varemtak, samt drift av kjøle- og vifteanlegg med avtrekk fra næringslokaler. Langs Ivar Aasens gate vil det bli serveringssteder som kan holde åpent etter at kjøpesenteret er stengt.

Bruken av den enkelte seksjon kan ikke endres til andre formål enn det som er angitt i seksjoneringsbegjæringen uten at det først foretas en reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

Driften av et boligsameie og et næringssameie er i utgangspunktet svært forskjellig. I prinsippet er det to adskilte bygninger hvor næringsseksjonene utgjør 2-3 etasjer over bakken (seksjon 132), og 2 etasjer under bakken (seksjon 133), mens boligseksjonene (seksjonene 1-131) er oppført på taket til næringsseksjonene. Så langt det er mulig skal derfor driften av boligseksjonene og næringsseksjonene holdes adskilt. Beslutninger og tiltak som kun gjelder én del av sameiet skal kunne gjennomføres og bekostes uavhengig av den andre delen.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantssettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Hverken årsmøtet eller styret kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

2-2 Salg og utleie

Ved salg og utleie av en boligseksjon og/eller tilhørende parkeringsrett, skal styret underrettes skriftlig. Utleier skal opplyse styret om navn og kontaktinformasjon på leietaker.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon eller parkeringsplass, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av årsmøtet eller styret.

Forretningsfører gis rett til å kreve inn gebyr for eventuelt arbeid i forbindelse med eierskifte og/eller utleie av boligseksjoner.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle innvendige og utvendige bygningsmessige endringer skal meldes skriftlig til styret. Styrets skriftlige godkjenning må foreligge før arbeidet kan igangsettes. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og antenner, herunder parabolantenne og lignende på byggets fasade, skal skje etter en samlet plan og krever forhåndsstillatelse fra styret. Unnlatelse av å innhente tillatelse medfører at styret kan kreve tiltaket tilbakestilt, eventuelt tilbake stille tiltaket for seksjonseierens regning.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dersom det vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Eventuelt dyrehold krever at styret mottar og godkjenner søknad om dyrehold, samt at styret mottar en signert erklæring om dyrehold fra den som ønsker å holde dyr.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

3-4 Avfallshåndtering

Boligseksjonene har egne nedgravde søppelbeholdere som kun skal benyttes av boligseksjonene.

Næringsseksjonene har et eget avfallsrom og komprimatorer som kun skal benyttes av næringsseksjonene.

3-5 Energisentral

Det er etablert energisentraler for strøm, varme og kjøling. Det er etablert én nettstasjon i Vågsgaten 16 og én nettstasjon i Vågsgaten 18 – 20. Sameiet er tilknyttet fjernvarmenett.

3-6 Sykkelparkering

Styret skal anviserom i etasjene U1 og U2 som utelukkende skal benyttes til sykkelparkering for boligseksjonene. Rom som er seksjonert til fellesareal kan avsettes til dette formål. Rommene kan holdes låst for å hindre tilgang for andre enn boligseksjonene. Bruken kan bringes til opphør av årsmøtet med to tredjedels flertall.

3-7 Utomhusarealer

Sameiets utomhusarealer er delt i to deler, slik det fremgår av kartet som følger som vedlegg 3 til vedtektene.

Delen av utomhusarealene som er lagt til næringsseksjonen som omfatter butikkene, har denne seksjonen ansvar for, herunder plikt til å utføre og bekoste nødvendig vedlikehold.

Delen av utomhusarealene som er lagt til boligseksjonene skal ikke benyttes av næringsseksjonene, med mindre dette er nødvendig for å utføre arbeid eller vedlikehold på disse, herunder på dagslyskuppel som hører til næringsseksjonen for butikker. Boligseksjonene har ansvaret for denne delen av utomhusarealene, herunder plikt til å utføre og bekoste nødvendig vedlikehold.

Fordelingen av utomhusarealene som beskrevet over kan endres eller bringes til opphør av årsmøtet med 2/3 flertall.

3-8 Ferdseisrett for naboeiendom

På eiendommen er det tinglyst en rett for naboeiendommene gnr. 111 bnr. 217, 219, 220, 539 og 1095 til å kjøre gjennom sameiets parkeringsanlegg til parkeringsanlegg på naboeiendommen. Rettigheten omfatter bruk av kjørebanelen, samt rett til å knytte parkeringsanleggene sammen ved inngrep i bygningskroppen. Rettigheten er evigvarende.

3-9 Profilering av næringsseksjonene

Det er tillatt for næringsseksjonene å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innvendig i næringsseksjonene og utvendig på næringsseksjonenes fasade. Profilering på fasaden skal skje i henhold til offentlig godkjent skiltplan. Med retten følger en alminnelig plikt til vedlikehold av skiltene.

4 Parkering

4-1 Organisering

Næringsseksjonen for parkering (seksjon 133) består av to deler, en lukket og en åpen. Hele parkeringsanlegget driftes av næringsseksjonens avtalepart(er).

I lukket del har boligseksjonene som har parkeringsrett anledning til å benytte én plass hver vederlagsfritt. Plasser reserveres ikke, slik at det som er ledig må benyttes. Bruk utover én plass kan avtalepart(er) avkreve leie for, også i lukket del. Boligseksjonene har fortrinnsrett til å benytte plassene i den lukkede delen. Ved behov kan boligseksjonene også benytte plassene i den åpne delen vederlagsfritt innenfor sin rett til én vederlagsfri plass.

Innenfor rammen av de 126 tinglyste parkeringsplassene i lukket del, kan styret, mot et vederlag og etter avtale med seksjonseier, leie ut ledig kapasitet i lukket del til boligseksjonseiere. Utleie kan ikke gå på bekostning av noen boligseksjonseiers rettigheter eller næringsseksjonens forvaltning av den åpne delen.

Parkeringsheisen i lukket del omfatter minst fem plasser tilrettelagt for el-biler. Disse er forbeholdt seksjonseierne av leilighet:

- Vågsgata 20 B H0408
- Vågsgata 20 B H0601
- Vågsgata 18 H0603
- Vågsgata 20 A H0605
- Vågsgata 20 A H0606

Næringsseksjonens og dens avtalepart(er) kan benytte ledig kapasitet i lukket del, forutsatt at dette ikke går på bekostning av boligseksjonseierens rettigheter.

Kostnadene ved driften av hele parkeringsanlegget dekkes i første omgang av næringsseksjonen, eller den avtalepart(er), som deretter kan kreve sameiet for en forholdsmessig andel tilsvarende antall plasser sameiet har rett til å benytte som andel av samlet antall plasser.

Næringsseksjonen, herunder dens avtalepart(er), kan bare kreve kostnader som påløper uavhengig av driften av åpen del, dekket av sameiets aktuelle boligseksjoner (som rettighetshavere i lukket del). Kostnader som ikke direkte kan henføres til enten åpen eller lukket del skal fordeles mellom disse og belastes en forholdsmessig andel tilsvarende antall plasser i lukket del som en andel av samlet antall parkeringsplasser (126/471), dersom ikke annet er avtalt. Eventuelle reduksjoner av parkeringsplasser i åpen del har ikke en tilbakevirkende kraft på dette fordelingsprinsippet.

Næringsseksjonen, herunder den avtalepart(er), kan bare kreve dekket av sameiet omkostninger som ville ha påløpt uavhengig av dens/deres drift. Det vil si at alle av næringsseksjonens, herunder den avtaleparts, interne driftskostnader skal holdes utenfor.

Eventuelle avtaler inngått mellom eier av næringsseksjonen og dens avtalepart(er) skal til enhver tid være tilgjengelig for styret i sameiet.

Parkeringsanlegget kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er ikke tillatt å drive annen næringsvirksomhet i eller fra parkeringsanlegget enn parkeringsdrift og el-bil lading. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedlignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i anlegget.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret, basert på betingelser fra eier av næringsseksjonen og styret i sameiet, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Styret kan, etter avtale med seksjonseier, leie ut ledig kapasitet i lukket del av parkeringsanlegget til boligseksjonseiere mot et vederlag. Utleie kan ikke gå på bekostning av noen boligseksjonseieres rettigheter eller av næringsseksjonens, eller dens avtaleparts, forvaltning av den åpne delen.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4-4 Opplæring

Seksjonseier plikter ved salg eller utleie av boligseksjon å gi skriftlig informasjon til sameiets styre om ny eier/leietaker. Videre å informere ny eier/bruker om at det ikke er tillatt å parkere i lukket parkeringsanlegg uten opplæring. Slik opplæring vil bli gitt ved å kontakte og avtale tid med styret.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vindusglass og utvendige deler av bruksenhetens vinduskarm – og rammer
- j) inngangsdør med utvendig karm
- k) innvendige flater av eventuell balkong og sluk på balkong
- l) membraner og isolasjon
- m) rørføring fra stigeledning til radiator

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser eller skader oppstår.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Ytre vedlikehold av eiendommen og fellesarealer er sameiets ansvar. Næringsseksjonene skal bekoste ytre vedlikehold av vegger og utearealer på sine seksjoner. Boligseksjonene skal bekoste ytre vedlikehold av vegger og utearealer på sine seksjoner. Vedlikehold av takteking over næringsseksjonene dekkes av disse i forhold til areal. Vedlikehold av takteking over boligseksjonene dekkes av disse i forhold til areal.

Ytre vedlikehold innebærer også:

- Utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass
- Utskifting av ytterdører
- Reparasjon/utskifting av bjelkelag
- Reparasjon/utskifting av bærende veggkonstruksjoner
- Reparasjon/utskifting av sluk
- Reparasjon/utskifting av rør eller ledning som er bygd inn i bærende konstruksjoner

(2) På taket over næringsseksjonene er det anlagt grønt/uteareal. Bruken av disse arealene er nærmere beskrevet i punkt 3-7. Boligseksjonene og næringsseksjonene er gitt bruksrett til hver sin del av grøntarealene og øvrige utomhusarealer. Fordelingen fremgår av bilag 3. Vedlikeholdsplikten knyttet til arealene som er tillagt boligseksjonene, påligger disse. Vedlikeholdsplikten knyttet til arealene som er tillagt næringsseksjonene, påligger disse. Vedlikeholdspliktens grense nedover, mellom grøntarealene som boligseksjonen skal vedlikeholde og taktekingen over næringsseksjonene som disse skal vedlikeholde, går over betongkonstruksjonen og membranen.

(3) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter areal, selv om denne fordelingen avviker fra fordeling etter sameierbrøk. Felleskostnader omfatter blant annet forsikring, offentlige skatter og avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, samt honorarer til forretningsfører og andre tjenesteleverandører.

(2) Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig – eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. De kostnader som er nevnt eksplisitt i dette punktet er kun eksempler, det vil si at prinsippet kan komme til anvendelse også andre steder.

(3) Ved behandlingen av spørsmål om å pådra sameiet felleskostnader skal det være uavhengighet mellom boligdelen og næringsdelen, slik at spørsmål som i det vesentlige bare angår enten bolig – eller næringsdelen, skal avgjøres av de seksjonseierne som representerer den respektive del.

(4) Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstarealer eller utearealer som kun benyttes av boligseksjonene. Boligseksjonene skal ikke belastes for kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstarealer eller utearealer som kun benyttes av næringsseksjonene.

(5) Sameiets energikostnader måles separat for henholdsvis næringsseksjonene og boligseksjonene.

(6) Vedlikeholdskostnader som ikke lar seg allokere kun til nærings- eller boligseksjonene, skal fordeles på samtlige seksjonseiere etter areal.

(7) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(8) Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgiftene (forskudd eller avregning) anses som mislighold og tvangsdekning vil bli igangsatt.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

I næringsseksjonene har de andre seksjonseierne panterett for krav på felleskostnader for et samlet beløp oppad begrenset til tolv ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning eventuelt besluttet gjennomført, jf. eierseksjonsloven § 31 tredje ledd.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6-4 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Innboforsikring for alle seksjoner og drifts – avbruddsforsikring for næringsseksjonene, dekkes av den enkelte seksjon.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseierens uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til

eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

7 Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

7-1 Pålegg om salg- eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret- sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av fem medlemmer og to varamedlemmer.

Styret bør bestå av to medlemmer og ett varamedlem fra nærings-/parkeringsseksjonene og tre medlemmer og ett varamedlem fra boligseksjonene.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Seksjonseiere som er selskaper, kan være representert i styret ved utpekte representanter.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret er ansvarlig for at det blir ført regnskap.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(6) Styret skal tilstrebe en saksbehandling hvor saker som kun berører boligseksjonene behandles i egne møter. Dersom saker som berører næringsseksjonene skal behandles, skal disse være først på dagsorden.

(7) Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette egen valgkomité.

(8) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

(9) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseierens innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektene.

(10) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører og til å engasjere vaktmester ved behov.

8-3 Representasjon og fullmakt

Tre styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele fullmakt.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

(3) Alle seksjonseierne har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Rådgiver kan medbringes i møtet. Dersom en seksjon eies av et selskap, representeres seksjonseieren av selskapets styre.

(4) Dersom flere eier en seksjon sammen, må de før årsmøtets begynnelse utpeke hvem som skal utøve stemmeretten på seksjonens vegne.

9-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Slik frist kan tidligst begynne å løpe når seksjonseierne har fått oversikt over hvilke saker årsmøtet skal behandle.

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og fastsette styrets godtgjørelse
- velge revisor og fastsette revisors godtgjørelse

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som deltar på møtet.

9-7 Stemmerett og fullmakt

- (1) Hver boligseksjon har én stemme. Næringsseksjonen som omfatter butikklokalene har 82 stemmer, og næringsseksjonen som omfatter parkeringsanlegget har 50 stemmer.
- (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Skriftlig fullmakt må fremlegges.

9-8 Beslutninger på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6

(7) Næringsseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som kun angår boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene. Boligseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som kun angår næringsseksjonene.

10 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.

(2) Styret har egen e-post: stoperikvartalet@gmail.com

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	111	Bruksnr	1099	Festenr	0	Seksjonsnr	3
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner bunn
Bebyggelsesplaner over bakken
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid
Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken
Bebyggelsesplaner
Kommunedelplaner
Reguleringsplaner over bakken
Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201712
Navn	kommunedelplan for Sandnes sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/16/2019 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende Bestemmelser 201712.pdf
Delarealer	
Areal	8961.41 kvm
Bestemmelseomravn	#2
Kpbestemmelsehjemmel	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Areal	8961.41 kvm
Hensynsonenavn	h320
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	8961.41 kvm
Hensynsonenavn	H320
Kpfare	320 - Flomfare
Areal	8961.41 kvm
Hensynsonenavn	H410
Kpinfrastruktur	410 - Krav vedr. infrastr.
Areal	7704.57 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	2564.19 kvm
Omrnavn	S23
Kparealformal	1130 - Sentrumsformål
Areal	5366.34 kvm
Omrnavn	S26
Kparealformal	1130 - Sentrumsformål
Areal	1030.89 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	2010 - Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000110
Navn	Reguleringsplan for kvartalet Vågsøgt/Ole Bullsgt/Gjesdalv/Jernbanen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08/30/2005 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2000110.pdf
Delarealer	
Areal	5.73 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	30.11 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	17.3 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	2537.89 kvm
Feltnavn	
Regform	990 - Annet kombinert formål
Areal	5391.46 kvm
Feltnavn	
Regform	990 - Annet kombinert formål

Areal	1031.83 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

Id	2013111
Navn	Områderegulering for Ruten
Plantype	34 - Områderegulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/29/2017 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2013111.pdf

Delarealer	
Areal	0.09 kvm
Feltnavn	o_SKT
Rparealformal	2072 - Kollektivterminal

Id	2014123
Navn	Detaljregulering for kvartalet Elvegt, Ivar Aasensgt, Vågsst, Julie Ege's gt, Sentrum
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/19/2023 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2014123.pdf

Delarealer	
Areal	0.12 kvm
Bestemmelseomravn	#4
Rpbestemmelsehjemmel	4 - Funksj.- og kvalitetskrav
Areal	0 kvm
Feltnavn	o_FO1
Rparealformal	2012 - Gate med fortau
Areal	0.18 kvm
Feltnavn	o_GT2
Rparealformal	2014 - Gatetun/gågate

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202120
Navn	Detaljregulering for gnr 111 bnr 571 - Oalsgata 1 m.fl.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Id	202307
Navn	Detaljregulering for Høylandskvartalet, Kvartalet Elveplassen-Gjesdalveien-Holbergsgate-Høylandsgate, Sentrum
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Id	202414
Navn	Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Vågsgata 20A, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/1099/0/3

Dato: 2025-01-29

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2000110

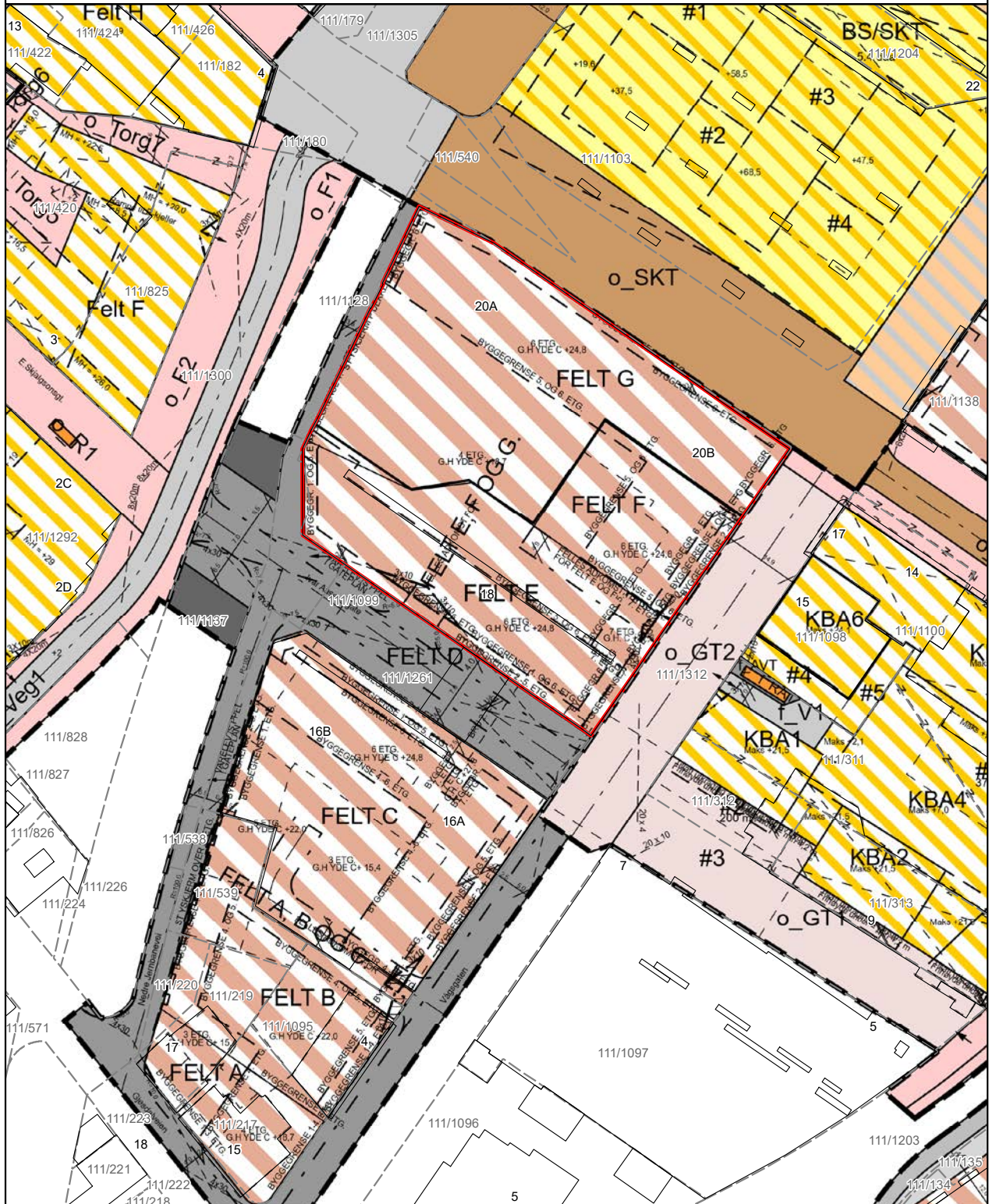
Ikrafttredelsesdato: 30.8.2005



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	111	Bnr:	1099	Fnr:		Snr:	3
Adresse:	Vågsgata 20A, 4306 Sandnes						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja Nei Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei Opplysninger om avløp er separert mangler:

Pålegg om separering må påberegnes:

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer :

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: Eiendommen har privat vannkilde:
Ja Nei Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

AKTIV EIENDOMSMEGLING SANDNES
RÅDHUSGATA 3
4306 SANDNES

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 56-22-0035 (Geir Helgeland)
Vår referanse: 2749886/17700869
Bestilling: C3 2022-02-03 108

Dato
03.02.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
666728	200	11.8.2014	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	111	1099	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

201403142

Ref.nr. 119

Melding til tinglysingRett kopi bekreftes
Anders Dihle *A.D.*Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: SeksjoneringLøpenummer for forretning: 601606243
Vedlegg: Nei**Rekvirent av tinglysing**Organisasjonsnr 964965137
Navn SANDNES KOMMUNEAdresse
Postboks 583, 4305 SANDNES**Rekvirent(er) av forretning**Fødselsdato/Orgnr 940752132
Navn VÅGSGATEN HANDEL ASBruksenhet
Adresse
Postboks 485, 1373 ASKER**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**Knr 1102
Gnr 111
Bnr 1099**Nye seksjoner**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1102	111	1099	0	1	1205486 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	2	1205486 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	3	1205486 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	4	2024306 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	5	1023526 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	6	1728621 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	7	1614896 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	8	1614896 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	9	1614896 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	10	2229011 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	11	1205486 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 666728 Tinglyst: 11.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

07.08.2014 09.40

Side 1 av 8

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sametebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	111	1099	0	12	1205486 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	13	1205486 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	14	2024306 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	15	1023526 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	16	1728621 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	17	1614896 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	18	1614896 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	19	1614896 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	20	2229011 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	21	1205486 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	22	1205486 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	23	1205486 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	24	2388226 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	25	2456461 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	26	1614896 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	27	2297246 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	28	2570187 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	29	1159996 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	30	864311 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei



07.08.2014 09:40



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1102	111	1099	0	31	1410191 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	32	1410191 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	33	1410191 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	34	1432936 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	35	1569406 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	36	1569406 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	37	1614896 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	38	1159996 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	39	1182741 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	40	1683131 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	41	1182741 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	42	1182741 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	43	1637641 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	44	1637641 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	45	1205486 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	46	1114506 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	47	2388226 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	48	2319991 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	49	2319991 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Shr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utefareal
1102	111	1099	0	50	1819601 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	51	1023526 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	52	1023526 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	53	1023526 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	54	1751366 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	55	1364701 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	56	1751366 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	57	1387446 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	58	1478426 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	59	1387446 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	60	2797637 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	61	1205486 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	62	1023526 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	63	1023526 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	64	1023526 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	65	1751366 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	66	1341956 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	67	1751366 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	68	1387446 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei





Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	111	1099	0	69	1478426 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	70	1387446 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	71	2797637 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	72	1683131 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	73	1023526 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	74	1023526 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	75	1751366 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	76	1341956 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	77	1751366 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	78	1387446 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	79	1478426 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	80	1387446 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	81	1978816 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	82	2638422 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	83	2456461 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	84	1273721 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	85	1273721 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	86	1319211 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	87	796075 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	111	1099	0	88	2638422 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	89	2456461 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	90	1273721 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	91	1273721 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	92	2160776 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	93	2638422 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	94	2456461 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	95	1250976 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	96	1250976 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	97	2138031 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	98	2251756 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	99	1614896 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	100	1956071 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	101	1637641 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	102	545880 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	103	909801 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	104	909801 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	105	1432936 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	106	1432936 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei





Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	111	1099	0	107	1432936 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	108	1592151 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	109	1592151 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	110	1432936 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	111	523135 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	112	887056 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	113	909801 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	114	1432936 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	115	1432936 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	116	1432936 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	117	1569406 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	118	1592151 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	119	1432936 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	120	1159996 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	121	1137251 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	122	1455681 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	123	1205486 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	124	1660386 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	125	1182741 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei



07.08.2014 09.40

Side 7 av 8

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	111	1099	0	126	1182741 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	127	1637641 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	128	1114506 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	129	2160776 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	130	2319991 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	131	1910581 / 653222125	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	132	280885507 / 653222125	Næringseksjon	Ja	Nei
1102	111	1099	0	133	169837749 / 653222125	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til
 Org.nr.: 964965137
 Sandnes kommune Byplan
 Postboks 583, 4305 SANDNES

Begjæring om oppdeling
 i eierseksjoner
 Begjæring om reseksjonering

Refnr. 119 Saksnr.: 14/03142

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruttnr.	Festnr.	Seksjonnr.
1102	SANDNES	111	1099		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
940 752 132	Vågs-gaten Handel AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

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

se vedlegg 1

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
 Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.
 Eiendommen er seksjonert basert på verdi.



Utsæders datering/signatur

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.

20/3-14 [Signature]

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) bruksenheterens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig 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) 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.

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

h) 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) det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDETEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URKTTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

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

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)

d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter hjemmelshavere(e) eller den/de som lovlig representerer eiendommen (MÅ fylles ut)

Sted og dato	Underskrift ^{*)}	Navn må gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ^{*)}
Asker 20/10-14	<i>[Handwritten signature]</i>	ODD-EINAR CHRISTOPHERSEN	
Asker 20/10-14	<i>[Handwritten signature]</i>	LASSE LUNDHAG	

Utsteders datering/signatur

Da skjemaet består av løse ark kreves datering/signatur her.

20/10-14 *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹¹⁾

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller

Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokat.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor. (Det gjøres oppmerksom på at denne tillatelsen gis etter vurdering av regler i eierseksjonsloven og ikke innebærer tillatelser etter annet regelverk. I praksis betyr dette for eksempel at det ikke er tatt stilling til eventuelle ulovligheter i forhold til regler i plan- og bygningsloven)

Tillatelsen følger vedlagt

Sandnes kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
111	1099			i Sandnes kommune

Dato	Underskrift	Stempel
11.6.2014	<i>Åge E. Djur</i>	SANDNES KOMMUNE GEODATA

- Noter:**
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
 - 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom 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. I rubrikken angis kun telleren (som heiltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
 - 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
 - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
 - 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
 - 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
 - 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
 - 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Utstederens datering/signatur

Dokumentet består av innsett, kreves datering/signatur her

2013-14 *Åge E. Djur*



1/26

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierskjesjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1205486	B	46	B	1114506	B	91	B	1273721	B
2	B	1205486	B	47	B	2388226	B	92	B	2160776	B
3	B	1205486	B	48	B	2319991	B	93	B	2638422	B
4	B	2024306	B	49	B	2319991	B	94	B	2456461	B
5	B	1023526	B	50	B	1819601	B	95	B	1250976	B
6	B	1728621	B	51	B	1023526	B	96	B	1250976	B
7	B	1614896	B	52	B	1023526	B	97	B	2138031	B
8	B	1614896	B	53	B	1023526	B	98	B	2251756	B
9	B	1614896	B	54	B	1751366	B	99	B	1614896	B
10	B	2229011	B	55	B	1364701	B	100	B	1956071	B
11	B	1205486	B	56	B	1751366	B	101	B	1637641	B
12	B	1205486	B	57	B	1387446	B	102	B	545880	B
13	B	1205486	B	58	B	1478426	B	103	B	909801	B
14	B	2024306	B	59	B	1387446	B	104	B	909801	B
15	B	1023526	B	60	B	2797637	B	105	B	1432936	B
16	B	1728621	B	61	B	1205486	B	106	B	1432936	B
17	B	1614896	B	62	B	1023526	B	107	B	1432936	B
18	B	1614896	B	63	B	1023526	B	108	B	1592151	B
19	B	1614896	B	64	B	1023526	B	109	B	1592151	B
20	B	2229011	B	65	B	1751366	B	110	B	1432936	B
21	B	1205486	B	66	B	1341956	B	111	B	523135	B
22	B	1205486	B	67	B	1751366	B	112	B	887056	B
23	B	1205486	B	68	B	1387446	B	113	B	909801	B
24	B	2388226	B	69	B	1478426	B	114	B	1432936	B
25	B	2456461	B	70	B	1387446	B	115	B	1432936	B
26	B	1614896	B	71	B	2797637	B	116	B	1432936	B
27	B	2297246	B	72	B	1683131	B	117	B	1569406	B
28	B	2570187	B	73	B	1023526	B	118	B	1592151	B
29	B	1159996	B	74	B	1023526	B	119	B	1432936	B
30	B	864311	B	75	B	1751366	B	120	B	1159996	B
31	B	1410191	B	76	B	1341956	B	121	B	1137251	B
32	B	1410191	B	77	B	1751366	B	122	B	1455681	B
33	B	1410191	B	78	B	1387446	B	123	B	1205486	B
34	B	1432936	B	79	B	1478426	B	124	B	1660386	B
35	B	1569406	B	80	B	1387446	B	125	B	1182741	B
36	B	1569406	B	81	B	1978816	B	126	B	1182741	B
37	B	1614896	B	82	B	2638422	B	127	B	1637641	B
38	B	1159996	B	83	B	2456461	B	128	B	1114506	B
39	B	1182741	B	84	B	1273721	B	129	B	2160776	B
40	B	1683131	B	85	B	1273721	B	130	B	2319991	B
41	B	1182741	B	86	B	1319211	B	131	B	1910581	B
42	B	1182741	B	87	B	796075	B	132	N	28088507	B
43	B	1637641	B	88	B	2638422	B	133	N	169837749	B
44	B	1637641	B	89	B	2456461	B				
45	B	1205486	B	90	B	1273721	B				

Sum brøk
(teller):

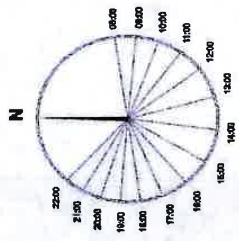
= nevner i
smeiebrøken

653222125

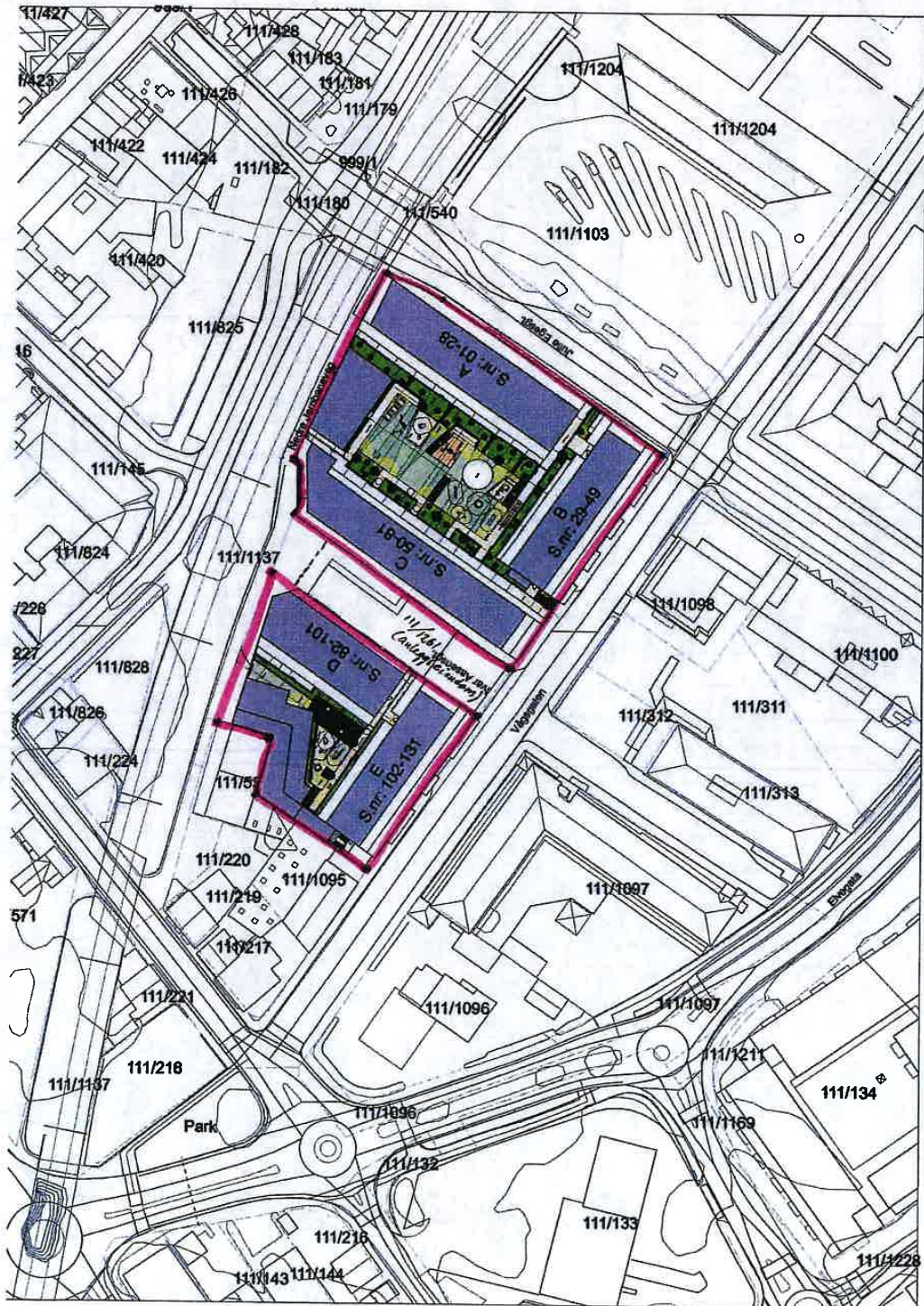
12/3-14 *Andreas Christophersen*
Andreas



2/26



Skala: 1:1000
Dato: 21.03.2014

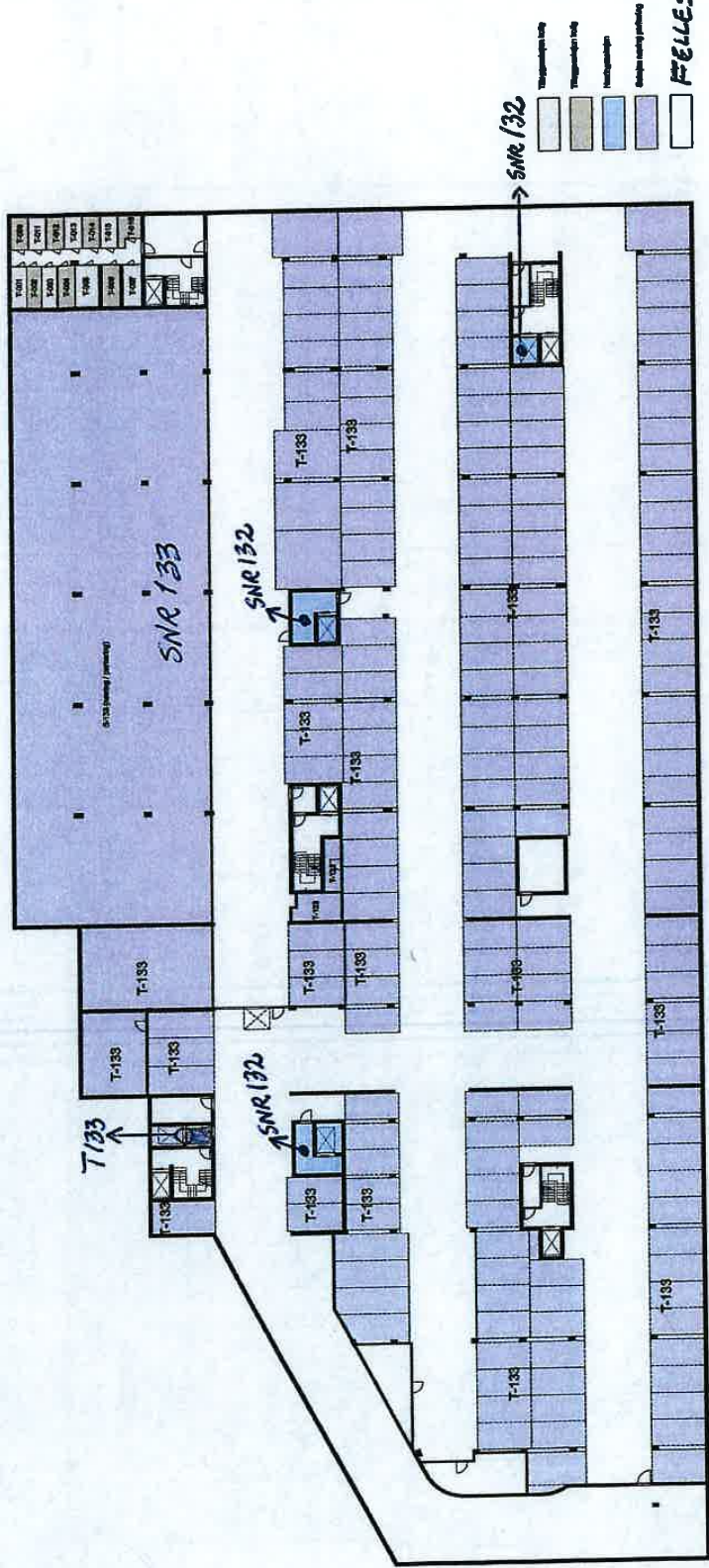


Situasjonsplan seksjonering 11/1699

Støperikvartalet bolig og Bystasjonen handel
Væggsgaten 16-20
G.nr. 11 | B.nr. 1099

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

Markering T133 = tilleggssjansal bygging snr. 133 (grå farge)



3/26 N

Bystasjonen parkering
 Våggsgåten 16-20
 Gr.nr. 111 B.nr. 1099

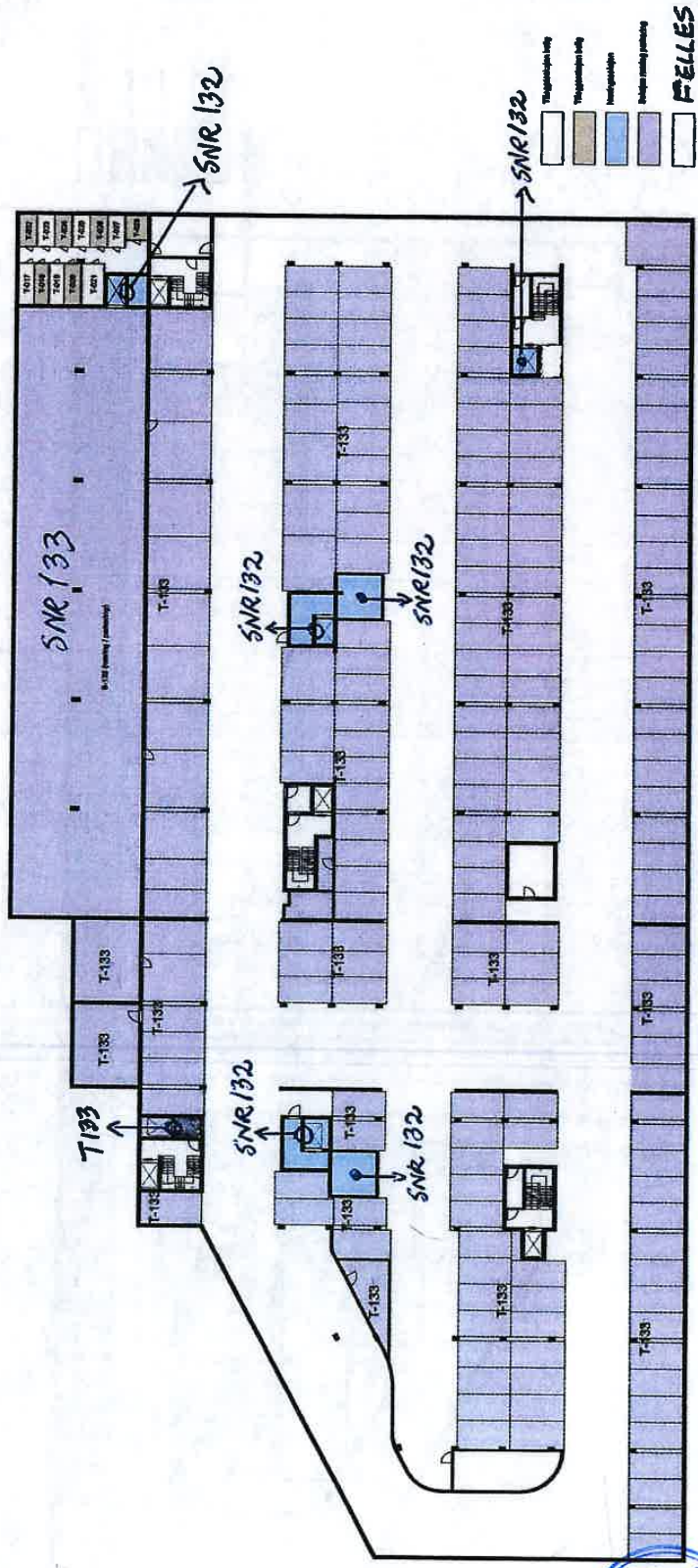
Seksjoneringsstegning

U2

Skala: 1:400
 Dato: 24.02.2014

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

Markering T133 = tilleggssoneal beplugging snr. 133 (grø farge)
 Markering T017-T028 = tilleggssoneal beplugging boliger (markert m/lyngaur i gult)



4/26



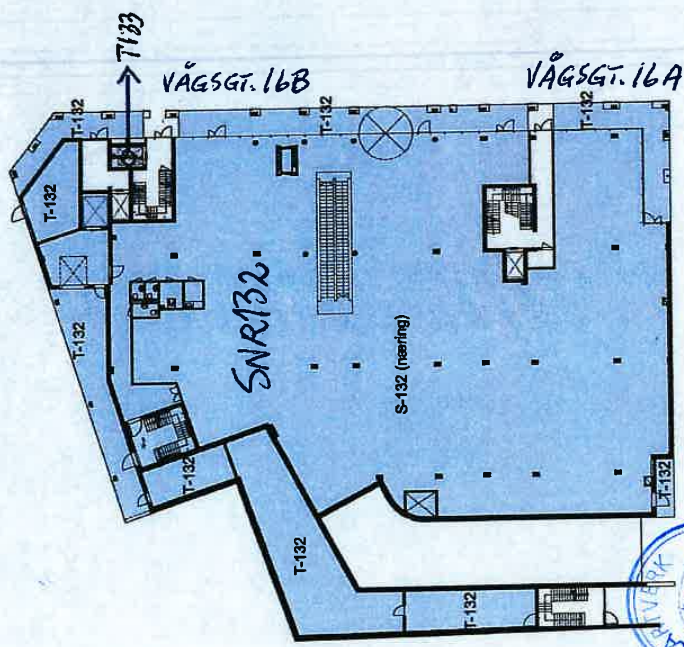
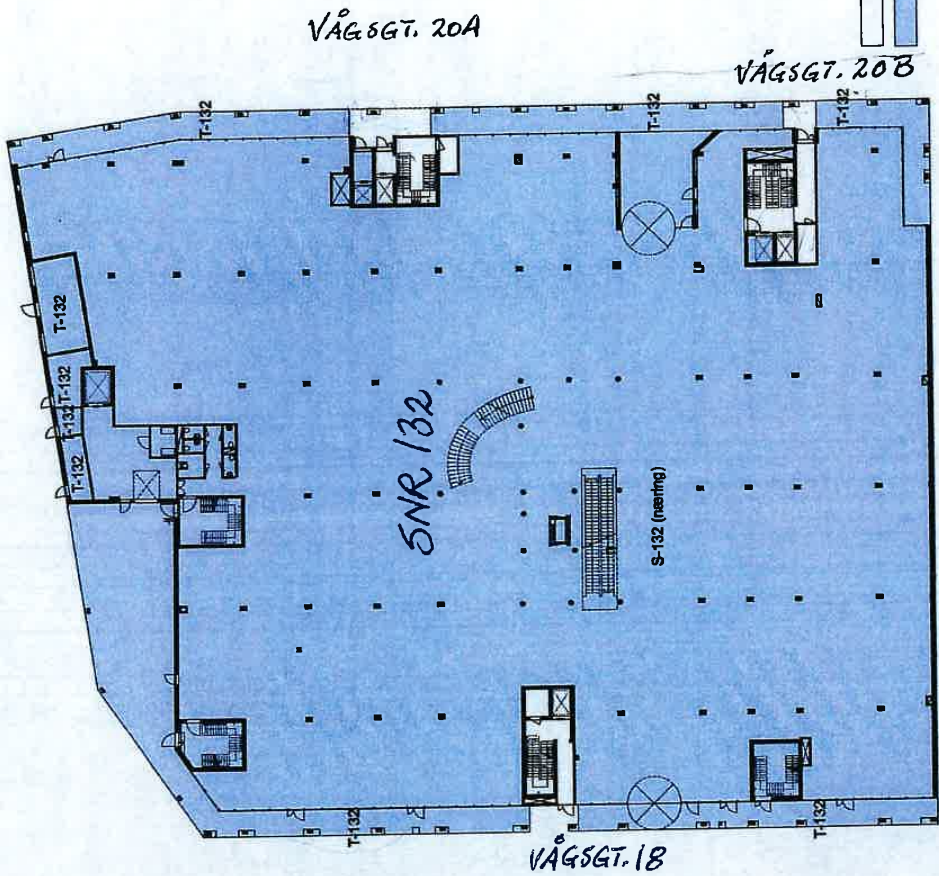
Bystasjonen parkering
 Væggstien 16-20
 G.nr: 111 B.nr: 1099

Seksjoneringsstegning

B1

Skala: 1:400
 Dato: 24.02.2014

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER



Skala: 1:400
 Dato: 11.03.2014

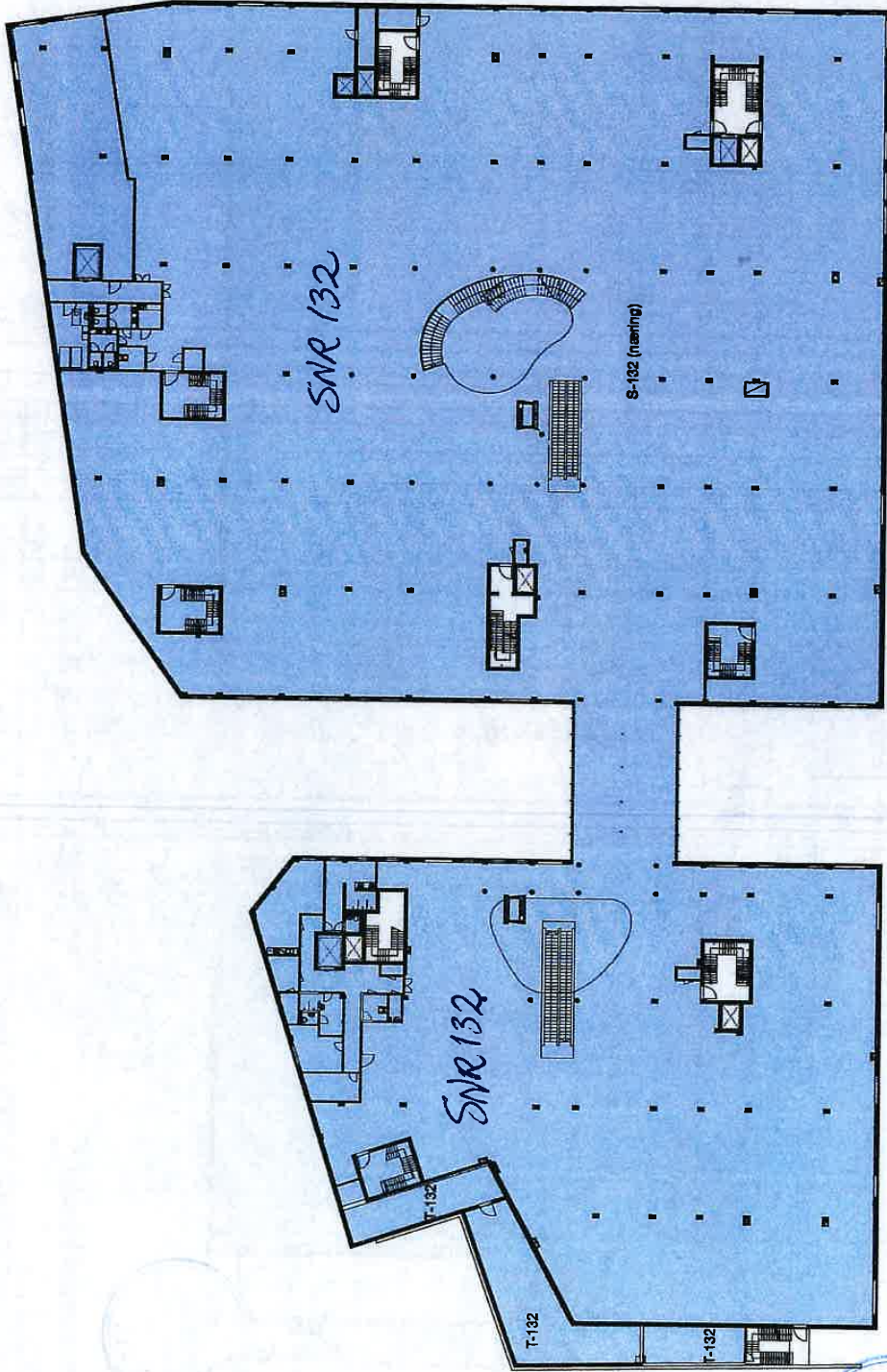
Seksjoneringsstegning

1.etg

Bystasjonen handel
 Vågsøgt. 16-20
 G.nr. 11 | B.nr. 1099



BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER



PELES
Hvergangsplass

6/26 =



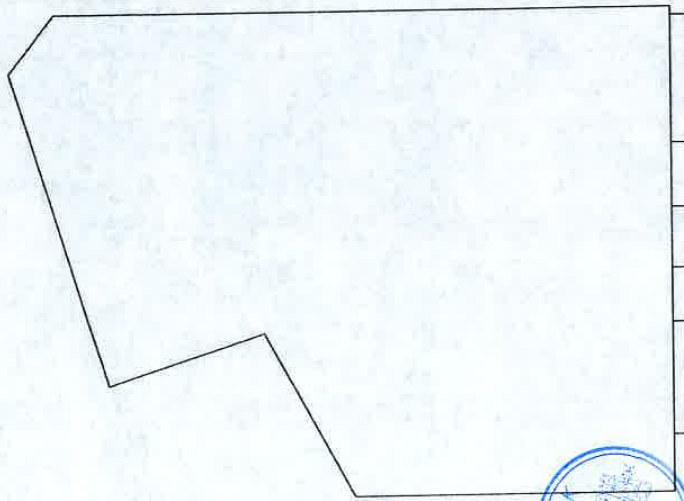
Skala: 1:400
Dato: 11.03.2014

Seksjoneringsstegning
2.etg



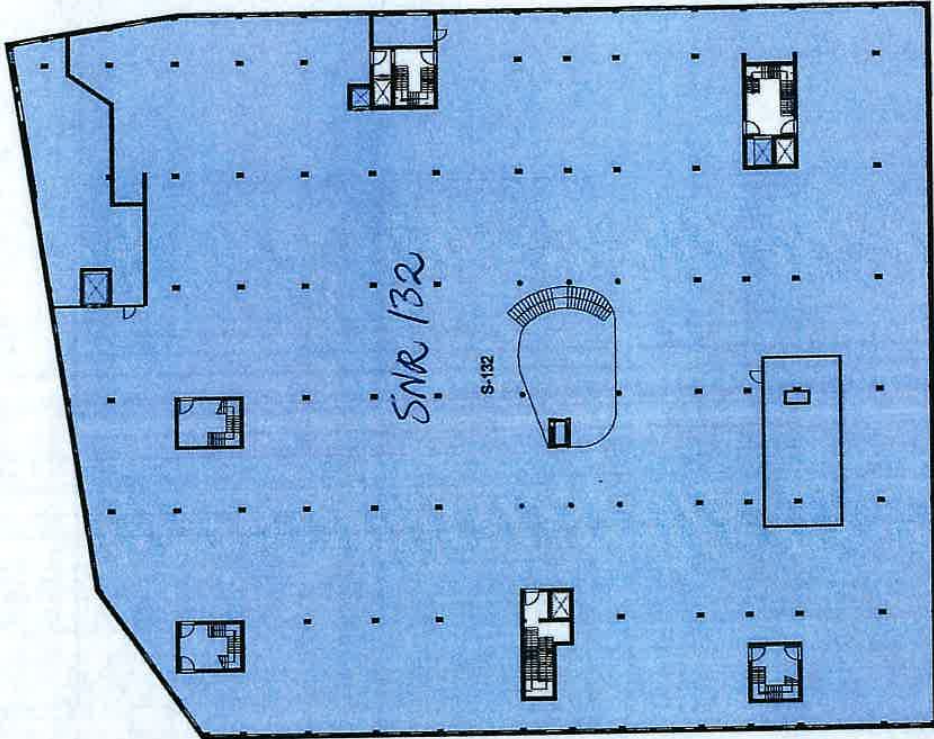
Bystasjonen handel
Vägsgaten 16-20
G.nr. 117 B.nr. 1099

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER



Bystasjonen handel
 Væggsgaten 16-20
 G.nr. 11/B.nr. 1099

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER



□ FELLE

□ Høydepunkt

7/26



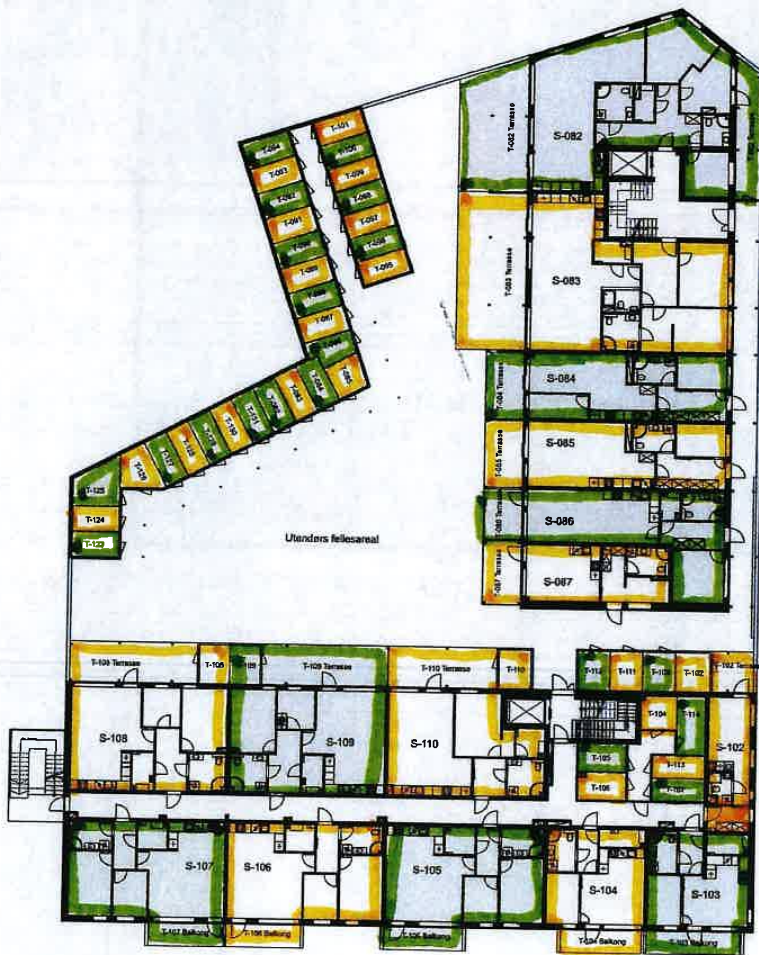
Seksjoneringstegning
 3.etg næringsseksjon

Skala: 1:400
 Dato: 11.09.2014

8/26

S-xxx = Sur

T-xxx = Tilleggsareal sur



Bystasjonen handel/ Støperikvartalet bolig (E og D)

Vågsgaten 16-20
G.nr: 11/ B.nr: 1099

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

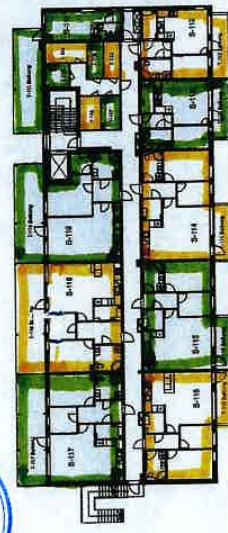
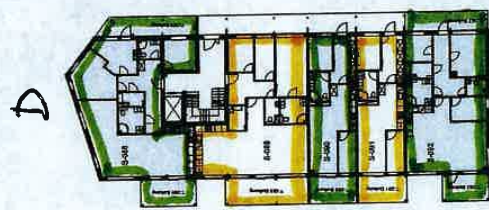
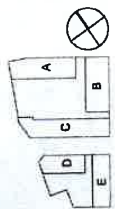
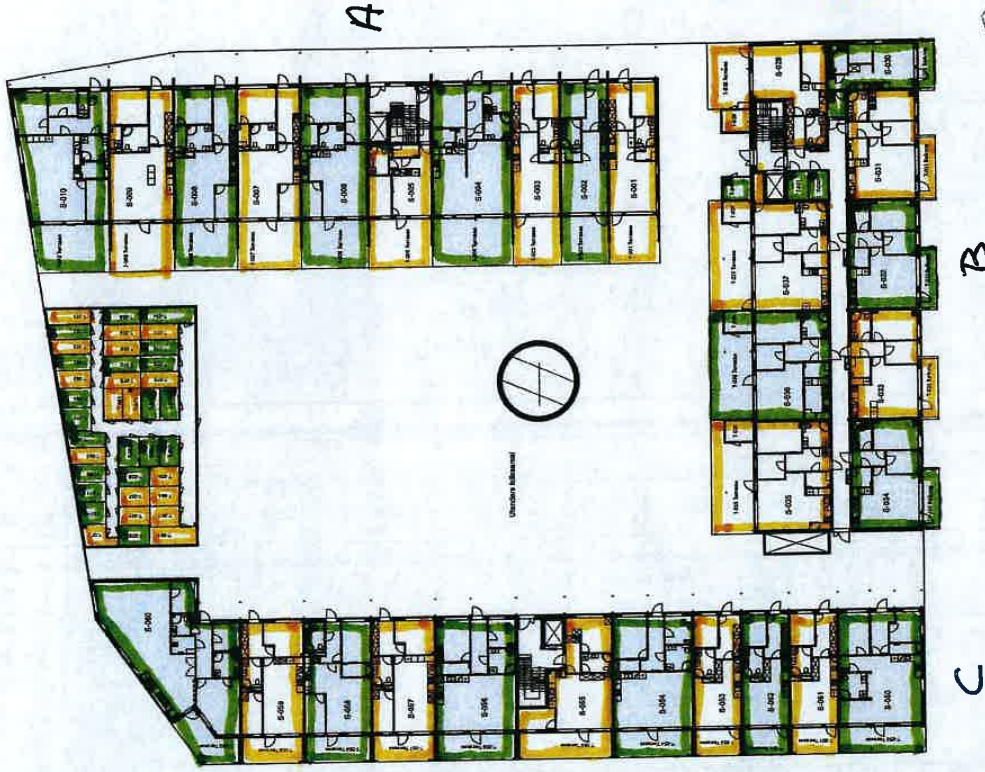
3. utg

S-xxx = Snr
T-xxx = Tilleggsareal snr.



Støperikvarlet bolig
Våggaten 16-20
G.nr. 11/B.nr. 1099

 BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER



9/26

Seksjoneringsstegning

Skala: 1:400
Dato: 24.02.2014

4.etg

10/26

Blokk A

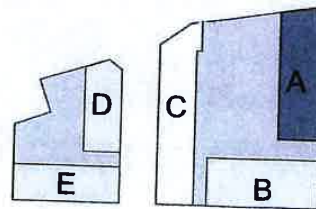
A



S-xxx = Sui
 T-xxx = Tilleggsareal sui.



Seksjon	Areal, m ²
S-001	53
S-002	53
S-003	53
S-004	89
S-005	45
S-006	76
S-007	71
S-008	71
S-009	71
S-010	86



Støperikvartalet bolig

Vågsgaten 16-20
G.nr: 11 / B.nr: 1099

Detaljert seksjoneringstegning

4.etg

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

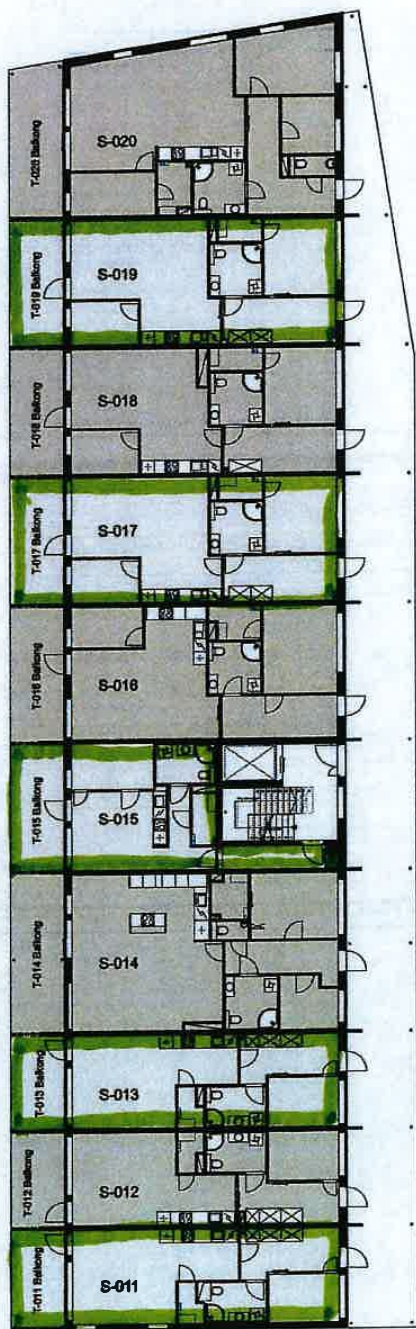
Skala: 1:200

Dato: 06.02.2014

11/26

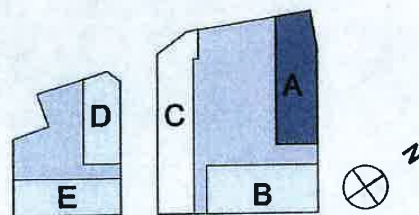
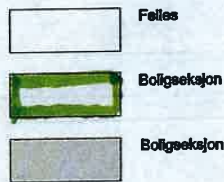
Blokk A

A



S-xxx = Sur.
 T-xxx = Tilleggsareal sur.

Seksjon	Areal, m ²
S-011	53
S-012	53
S-013	53
S-014	89
S-015	49
S-016	76
S-017	71
S-018	71
S-019	71
S-020	88



Støperikvartalet bolig
 Vågesgaten 16-20
 G.nr. 11| B.nr. 1099

Detaljert seksjoneringstegning

5.etg

Skala: 1:200

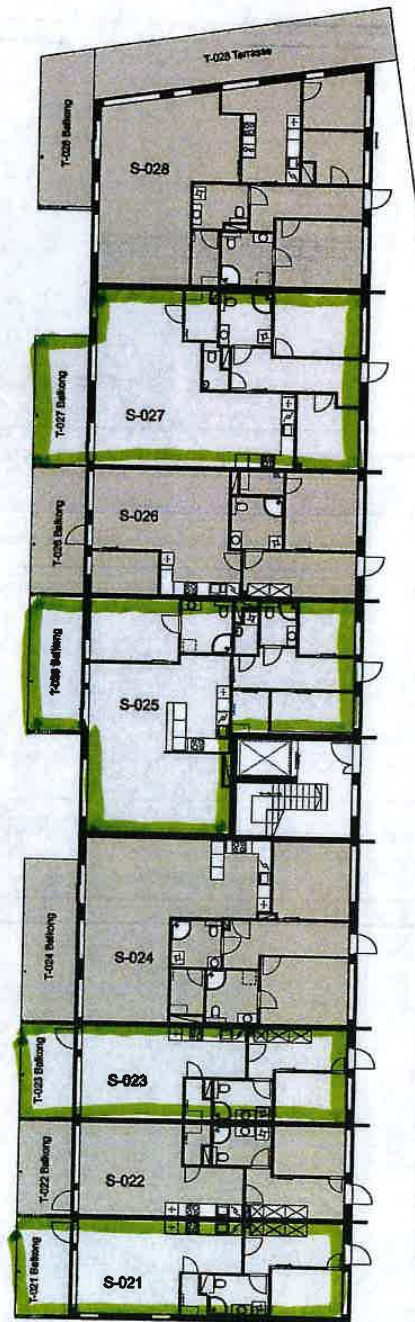
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

Dato: 06.02.2014

12/26

Blokk A

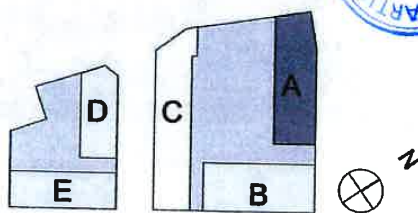
A



S-XXX = Svr
 T-XXX = Tilleggsareal svr.

-  Felles
-  Boligækjøen
-  Boligækjøen

Seksjon	Areall, m2
S-021	53
S-022	53
S-023	53
S-024	105
S-025	108
S-026	71
S-027	101
S-028	113



Støperikvartalet bolig

Vågsgaten 16-20
G.nr: 11 | B.nr: 1099

Detaljert seksjoneringstegning

6.etg

Skala: 1:200

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

Dato: 06.02.2014



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel 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.



PLUS dekkes 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 gis.
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 for budgiver 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.

For eiendommen:

Adresse: Vågsgata 20A
4306 SANDNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas LeTelefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre