

aktiv.



Sørbøbakken 8B, 4323 SANDNES

**Pen selveierleilighet med sentral  
og attraktiv plassering |  
Sørvestvendt terrasse | 200 m fra  
Sandvedparken**



Eiendomsmegler MNEF

## Jonas Le

**Mobil** 941 66 646

**E-post** jonas.le@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 96 690,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 386 690,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 935,-  
**Selger:** Marit Rosland Skretting

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2010  
**BRA-i/BRA Total** 63/68 kvm  
**Tomtstr.:** 485.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 45, bnr. 260  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1403240263

# Selveierleilighet med attraktiv plassering Sørvestvendt terrasse 200m fra Sandvedparken

Vi i Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere en flott selveierleilighet på bakkeplan i Sørøbakken 8B, beliggende i et etablert og populært boligområde på Sørø i Sandnes.

Leilighet inneholder:

U. etasje: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Bod i kjelleretasjen.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Leilighet på bakkeplan
- Parkering i garasjeanlegg
- Romslig og skjermet uteområde på bakkeplan
- Sameiet har tilrettelagt for lading av el-bil.

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	26
Tilstandsrapport .....	30
Nabolagsprofil .....	103
Andre vedlegg .....	106
Budskjema .....	132

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 63 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 68 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

U. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod (utenfor boenhet)

## Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 485.9 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

## Beliggenhet

Boligen ligger i et populært og attraktivt område på Sørbø i Sandnes. Dette området er også kjent for sitt gode naboforhold.

Dagligvarehandelen, Kiwi og Rema 1000 ligger i gå-/sykkelavstand. Og litt lenger fra boligen finner du Sandnes sentrum med alle servicetilbud, og kjøpesentre som Maxi, Amfi Vågen, Bystasjonen og Sandnes gågate i Langgata kan tilby shopping- og kafémuligheter. Kvadrat kjøpesenter er en kort biltur unna.

Stokkalandsvatnet er et populært turområde som ligger i nærheten av boligen. Det er ca. 4.1 km rundt hele vannet. Det flotte turområdet har et rikt fugleliv, og er en viktig rasteplass for trekkfugler. Sandvedparken er også et flott turområde, som er ca 3,5 kilometer fra Ganddal til Sandnes sentrum.

Gode skole- og barnehagetilbud med kort avstand fra eiendommen.

Kollektivtilbud er det rikelig med busser som går inn til sentrum av Sandnes, samt togstopp på Ganddal som tar deg enten til Stavanger eller i retning mot Bryne. Kort vei til bussholdeplass.

For ytterligere informasjon se nabolagsprofil vedlagt salgoppgave.

### **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**

Enebolig, rekkehus og leiligheter i området.

### **Bygningssakkyndig / Type takst**

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2010. Bygning er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning/teglstein. Etasjeskiller av betong. Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg. Leilighet er i god stand og uten påvist skader.

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

### **Innhold**

Vi i Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere en flott 3-roms selveierleilighet på bakkeplan i Sørbøbakken 8B, beliggende i et etablert og populært boligområde på Sørbø i Sandnes.

Når du kommer inn entreen er det god plass til å sette fra seg yttertøy og sko.

#### **Oppholdsrom**

Når du kommer inn i stuen blir du møtt av et fantastisk dagslys fra store vinduer. Stuen er både åpen og romslig med naturlig plass til spisebord, sofa og tv. Stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Fra stuen er det utgang til et skjermet og romslig utområde på bakkeplan.

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet er desidert husets hjerte, der maten tilberedes og serveres. Et særdeles velholdt kjøkken enten du er der for å spise eller for å trylle frem de lekreste retter. Kjøkkenet har integrert koketopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin, og kjøleskap. God benkeplass og masse skuffe- og skaplass til det en skulle ha behov for.

Våtrom/Bad

Flislagt bad med gulvvarme, og innredningen består av servant i seksjon med speil og overlys, toalett, og dusjhjørne. Opplegg til vaskemaskin og tørk.

Soverom:

Soverommet er lyst og luftig med god plass til ønsket soveromsinnredning. I tillegg er det et ekstra soverom som egner seg også godt til kontor, gjesterom eller barnerom.

Boligen fremstår lys og svært innbydende med god planløsning.

Parkering i garasjeanlegg. Sportsbod i kjeller.

Alt i alt, en flott bolig som bør passe til de fleste!

Verdt å nevne:

- Altibox
- Leilighet på bakkeplan
- Parkering i garasjeanlegg
- Romslig og skjermet uteområde på bakkeplan
- Sameiet har tilrettelagt for lading av el-bil.

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 i følge takstmannens tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Terrasse

Avvik: Terrasse med betong heller har noe skjevheter.

Tiltak: Det er ikke behov for tiltak.

Utvendig > Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

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

Benkeplate har fuktskade i vinkelskjøt

Tiltak: Kjøkkenbenk fungerer med tilstanden, men utskiftning må regnes med på kort sikt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Ventilasjons aggregatet var ikke tilgjengelig på befaringsdag pga kjøleskap var plassert foran.

Tiltak: Det anbefales kontroll av ventilasjonsanlegget innvendig for evt. irr/rustskader.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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**

Altibox

### **Parkering**

Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Parkeringsanlegget har infrastruktur for el-billader. Dette monteres for kjøpers regning.

### **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 seksjonseier og sameiets vedlikeholdsplikt punkt 5 i vedtekter vedlagt salgsoppgave.

Pliktig medlemskap i velforening.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

NB:

Alt løseøre 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 forøvrig vedlagte løseøreliste.

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 fravike 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.

## Energi

### **Oppvarming**

Varmekabler på gulv i bad. Ellers elektrisk.

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

### **Energikarakter / Energifarge**

C / Rød



## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 290 000

### **Kommunale avgifter 2024**

Kr 8 580

### **Info kommunale avgifter**

Dette inkluderer vann, og avløp. Eiendommen faktureres halvårlig.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Formuesverdi primær 2022**

Kr 731 701

### **Formuesverdi sekundær 2022**

Kr 2 780 465

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

63/779

### **Felleskostnader inkluderer**

I felleskostnader inngår det utgifter til styre-, forretningsfører- og revisjonshonrar, avskrivninger, drift og vedlikehold, TV/Internett, forsikring bygg, fellesareal strøm, administrasjonskostnader, og drift parkeringsanlegg.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 935

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Sørbøbakken 8

## Organisasjonsnummer

996414299

## Om sameiet

- Sameiet består av 12 boligseksjoner fordelt på to lavblokker
- Altibox Fiberaksess er inkl i felleskostnadene.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Garasje/parkering i parkeringshall. Drift av parkeringsanlegg samt kostnad for vedlikehold av uteområde faktureres til sameiet. Denne kostnad betales av seksjonseier via felleskostnadene.

--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.

## 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

Dyrehold er tillatt, så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer, jfr. sameiets husordensregler.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 260, seksjonsnummer 1 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:

1108/45/260/1:

28.10.2010 - Dokumentnr: 837835 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2010 - Dokumentnr: 837835 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2010 - Dokumentnr: 837835 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lyse Marked AS

Org.nr: 980 335 178

Rettighetshaver: Telenor Norge AS

Org.nr: 976 967 631

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av kabelskap/gatelys/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.2024 - Dokumentnr: 1827795 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

28.10.2010 - Dokumentnr: 837835 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 1. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 63/779.

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.07.2012.

### **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 96102-03 - Endret regulering for del av Sørbøtunet, felt B9 - Vedtatt 23.04.2002.

Kommuneplan ID 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023.

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.

## 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 290 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

82 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 290 000,00))

96 690,- (Omkostninger totalt)

3 386 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 96 690

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

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**

Jonas Le

Eiendomsmegler MNEF

jonas.le@aktiv.no

Tlf: 941 66 646

### **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**

05.09.2024









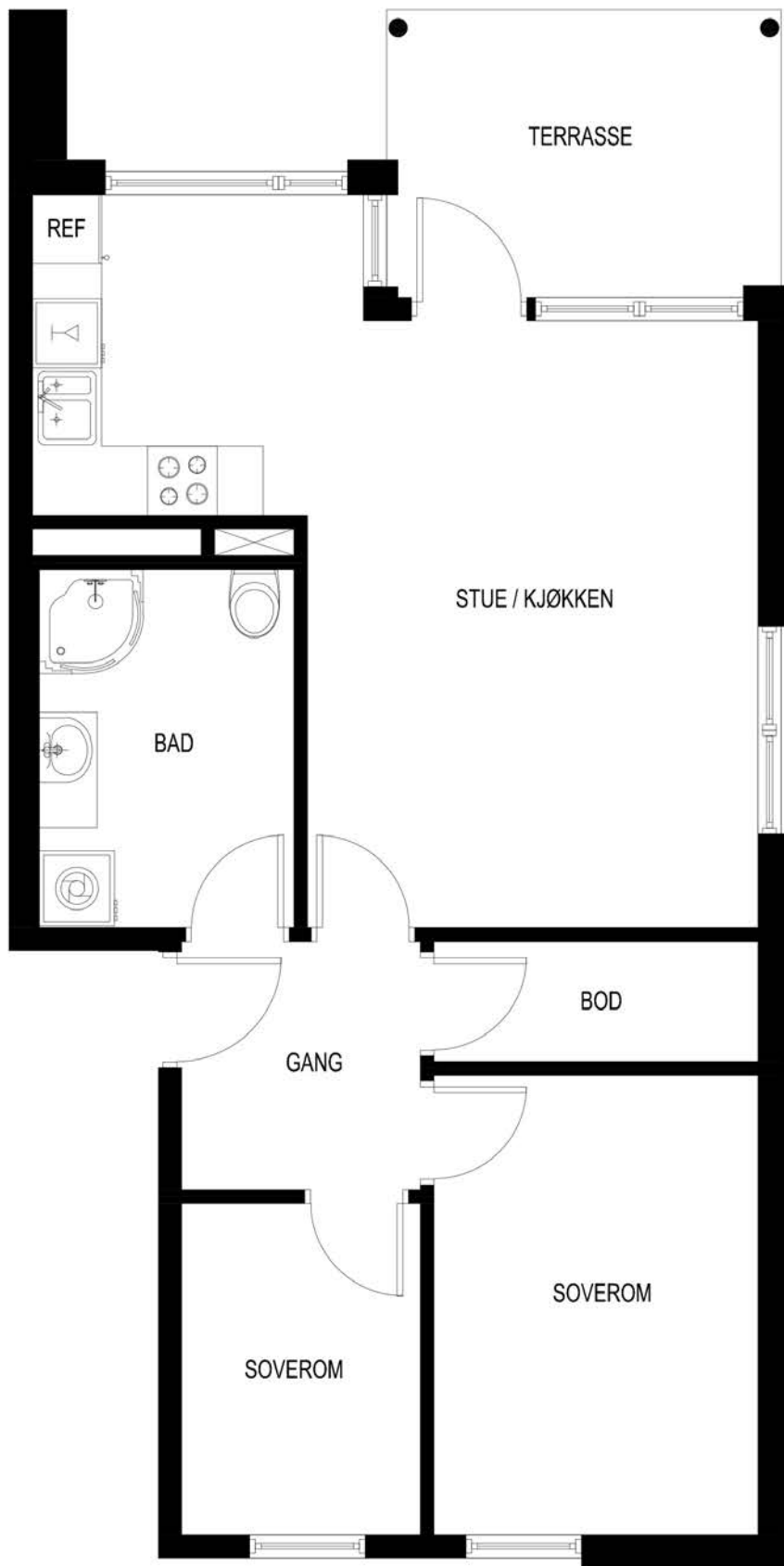














# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403240263	
<b>Selger 1 navn</b>	
Marit Rosland Skretting	
<b>Gateadresse</b>	
Sørbøbakken 8B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SANDNES	4323
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
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: 1403240263

## 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: MRS

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
- 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, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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 eiendomsmeglere 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.

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sørbøbakken 8 B, 4323 SANDNES
-  SANDNES kommune
-  # gnr. 45, bnr. 260, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.09.2024

Rapportdato: 02.09.2024

Oppdragsnr.: 19998-2248

Referansenummer: WY2474

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 vaskeom, 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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 2010.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning/tegl stein.

Etasjeskiller av betong.

Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg.

Leilighet er i god stand og uten påvist skader.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader 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.

Utsifting/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, takteking 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 (2010).

Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1997.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

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.

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.

## Oppsummering av avvik

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrasse med betong heller har noe skjevheter.

#### ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Benkeplate har fuktskade i vinkelskjøt

#### ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ventilasjons aggregatet var ikke tilgjengelig på befaringsdag pga kjøleskap var plassert foran.

#### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2010

### Standard

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

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

### 1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### 1 TG 2 Terrasse

Terrasse med betong heller ned mot grunn, med utgang fra stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasse med betong heller har noe skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

### 1 TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige fellesområder som grunn/fundamenter, drenering, grunnmur, yttervegger, takkonstruksjon m/tekking og renner/nedløp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

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

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighet har gulv ned mot grunn.

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

Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer.

Til Orientering.

Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende gulv.

Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

### 1 TG 0 Radon

Bygget er utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
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 vegghegt 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.  
Sluker er sjekket, sluker er fra byggeår. Membran er synlig i sluker og klemt med klemring.  
(Hjelpesluk er etablert under innredning)  
Lokalt fall i dusj sone, gulv før øvrig har fall mot sluk.  
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.  
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.  
Lokalt fall i dusj sone.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

## KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 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.

Benkeplate har fuktskade i vinkelskjøt

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenbenk fungerer med tilstanden, men utskiftning må regnes med på kort sikt.



Fuktskade i vinkelskjøt til benkeplate.

[UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN](#)

## 1 TG 1 Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1 TG 1 Vannledninger

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



Fordelerskap for vannrør.

## 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilasjons aggregatet var ikke tilgjengelig på befaringsdag pga kjøleskap var plassert foran.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll av ventilasjonsanlegget innvendig for evt. irr/rustskader.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 120 liter, fra 2010 og plassert i kjøkkenskap.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## 1 TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

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.  
**2010**
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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.

## 🔧 TO 0 Branntekniske forhold

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 brannslukningsutstyr 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

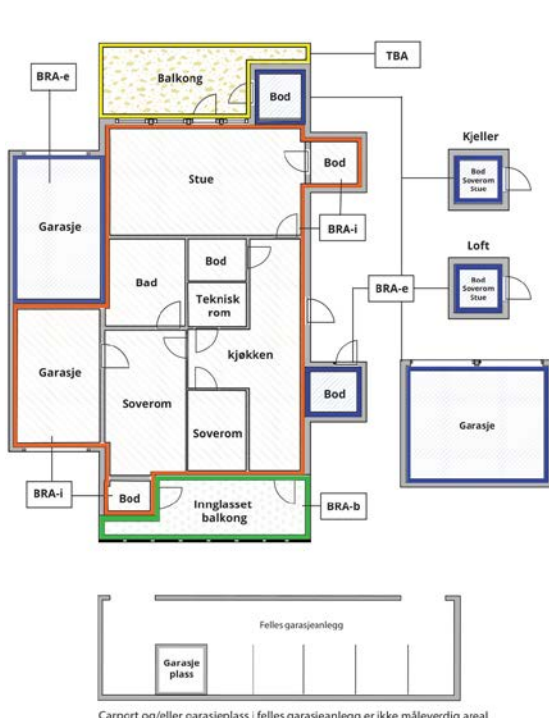
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	63	5		68	20
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>5</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad , Entré , Bod	Bod (utenfor boenhet)	

### Kommentar

### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	59	4

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Marit Rosland Skretting	Kunde
	Marit Rosland Skretting	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	45	260		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sørbøbakken 8 B

#### Hjemmelshaver

Skretting Marit Rosland

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2024	Mottatt 31.08.2024	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	28.05.2009	Mottatt 31.08.2024	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.07.2012	Mottatt 31.08.2024 Ferdigattest erstatter midl. brukstillatelse fra 2010.	Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og 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. Straks tiltak 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 tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampspæren 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller 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 slitasje: 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/WY2474>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 20.08.24 Side 1 av 2

Sameiet S nrnbakken 8	V <sup>3</sup> r ref.:	1388/1
S nrnbakken 8 B	Type:	Eierseksjonssameie
4323 SANDNES	Eiere:	Marit Rosland S kretting
Organisasjonsnr: 996 414 299	Seksjonsnr:	1

**1: Felleskostnader**

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	1 935	
Felleskostnader: Drift parkeringsanlegg		350
Felleskostnader		1 486
Tilleggsytelser: Altibox Fiberaksess		99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	0	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	0
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:		Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	0

**4: SN rskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: S n lve Braut  
 Adresse: S nrnbakken 8 B  
 Postnr/-sted: 4323 SANDNES  
 Telefon: Mob.: 45428693  
 E-post: solve.braut@sus.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 20.08.2024**

Utes <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	1 935
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	1 935

**6: Ligning - 2023**

Annen formue:	49 609	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 743
		Utgifter:	0		

**7: P<sup>3</sup> lydende**

P <sup>3</sup> lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 1		Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Bygge<sup>3</sup> r: 2010  
 G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 45/260  
 Bygningstype: Lavblokk

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	80684923
--------------	---------------------------	-----------	----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

		SSBnr:	U0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Str m
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	0
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Fasiliteter:			

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 20.08.24 Side 2 av 2

Sameiet Sjørnbakken 8

V³ r ref.: 1388/1

Sjørnbakken 8 B

Type: Eierseksjonssameie

4323 SANDNES

Eiere: Marit Rosland S kretting

Organisasjonsnr: 996 414 299

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 12 boligseksjoner fordelt på to lavblokker
- Altibox Fiberaksess er inkl i felleskostnadene.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Garasje/parkering i parkeringshall. Drift av parkeringsanlegg samt kostnad for vedlikehold av uteområde faktureres til sameiet. Denne kostnad betales av seksjonseier via felleskostnadene.

--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.

## **Ordensregler, Sameiet Sørbøbakken 8**

Vedtatt årsmøte 15.03.18

1. Det skal være rimelig ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, i helger mellom kl. 24.00 og 09.00. Vær stille i fellesområder og lukk dører i fellesgang forsiktig.
2. Ikke rist tepper o.l. på altan/terrasse. Pass på at gjenstander, søppel etc. ikke faller ned på terrassen under deg.
3. Kun gass- og el-grill er lovlig og kan benyttes på altan/terrasse. Det er ikke tillatt med kullgrill/engangsgrill.
4. Dyrehold er lovlig, så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer.
5. Hundeeiere må plukke opp etter hundene sine.
6. Unngå forsøpling både i og utfor blokk/garasje.
7. Det er ikke tillatt å skyte opp raketter på sameiets eiendom.
8. Rømningsveier, sprinkleranlegg og nødbryter til sprinkleranlegg må ikke blokkeres eller tildekkes.
9. Det er ikke tillatt å sette sykler, barnevogn, barneleker etc. i felles gang og trapp.
10. Felles bod skal kun brukes til lagring av bildekk, sykkel og barnevogn. Andre ting skal lagres i egen privat bod.
11. Alle må huske å låse døren inn til bod-arealet. (Fellesboden er ulåst.)

# Sameiet Sørbøbakken 8



Innkalling til årsmøte 2024



## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sørbøbakken 8.

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.

## **Tirsdag 14.05.2024, kl. 18:00**

Foajeen Sørbøbakken 8B

### **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 Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Styret

Sameiet Sørbøbakken 8

## **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 30.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**Forslag til vedtak:** Ronny Skjæveland for 2 år.

### **5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år**

**Forslag til vedtak:** Justyna Komarnicki 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 blokkbokstave)

Adresse: .....

Selskapets 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.

## 1388 Sameiet Sjørbakken 8

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		220 500	220 500	220 512
Tillegg felleskostnader		50 400	50 400	50 400
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		14 256	14 256	14 300
Tilskudd		0	8 800	0
<b>Sum Inntekter</b>		<b>285 156</b>	<b>293 956</b>	<b>285 212</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, Lønn etc.	1	34 230	22 820	34 230
Forretningsførerhonorar		38 236	38 352	25 000
Tilleggstjenester forretningsfører		8 000	0	18 000
Revisjonshonorar	2	7 920	7 697	8 700
Drift og vedlikehold	3	106 920	100 870	141 540
TV og/eller internett		14 256	14 256	14 300
Forsikringer		35 659	33 166	38 500
Energi/strøm		16 117	17 909	20 000
Administrasjonskostnader		3 481	2 478	3 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>264 818</b>	<b>237 547</b>	<b>303 770</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 338</b>	<b>56 409</b>	<b>-18 558</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		17 667	5 441	15 000
Kundeutbytte		3 738	3 811	4 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-21 405</b>	<b>-9 252</b>	<b>-19 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>41 743</b>	<b>65 661</b>	<b>442</b>

## 1388 Sameiet Sjørbybakken 8

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Andre driftsmidler	5	27 978	48 213
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 978</b>	<b>48 213</b>
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		2 990	11 742
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		593 185	533 213
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>596 175</b>	<b>544 955</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>624 153</b>	<b>593 168</b>

## 1388 Sameiet Sjørbybakken 8

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		609 225	567 482
Sum egenkapital	6	609 225	567 482
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 005	0
Leverandørgjeld		11 430	12 535
Skyldig off. avgifter		0	11 340
Annen kortsiktig gjeld		1 493	1 811
Sum kortsiktig gjeld		14 928	25 686
Sum gjeld		14 928	25 686
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>624 153</b>	<b>593 168</b>

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sjive Braut  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Martin d greid Danielsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torbjørn Grønnevik  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

### Fordringer

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

### Inntekter

Inntekter gir i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på års regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	30 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820
Sum personalkostnader	34 230	22 820

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	25 448	25 344
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 571	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	74 835	75 526
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 066	0
Sum	106 920	100 870

### Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	41 743	65 661
Andre finansielle utbetalinger	20 235	25 126
Endring arbeidskapital	61 978	90 787
Omløpsmidler	596 175	544 955
Kortsiktig gjeld	14 928	25 686
Arbeidskapital	581 247	519 269

### Note 5 - Anleggsmidler

Andel av Sjørøbakken 2-4 ABC Parkering er bokført som eiendel med verdi kr. 27 978,-

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	± rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	609 225	41 743	567 482
Sum Egenkapital	609 225	41 743	567 482

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Sørbøbakken 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Sørbøbakken 8**

Styreleder	Sølve Braut (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Martin Øgreid Danielsen (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Torbjørn Grønnevik (sign.)	23.04.2024



KPMG AS  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sørbøbakken 8

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sørbøbakken 8 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: IVEMC-CLAU0-UWVYN-XUNLJ-47DKM-DM7UN



## 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 regnskapsestimatene 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)

## Informasjon fra styret

### Om Sameiet Sørbøbakken 8

Sameiet Sørbøbakken 8 ligger i Sandnes kommune og består av 12 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 996414299.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Sølve Braut

Styremedlem, Torbjørn Grønnevik

Styremedlem, Martin Øgreid Danielsen

Varamedlem, Ronny Skjæveland

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter.

Arrangementer: Det har ikke vært avholdt noen arrangement i sameie i løpet av 2023.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Det har ikke vært noen spesielle saker i sameie i 2023

### Styrets planer fremover

Styret vil ha fokus på løpende vedlikeholdsbehov i sameie.

### Forsikringsavtale

Sameiet Sørbøbakken 8 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 80684923.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2024

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sørbøbakken 8 tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Foajeen Sørbøbakken 8B.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Sølve Braut ble valgt til møteleder og Torbjørn Grønnevik ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Marit Rosland Skretting ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 4 seksjonseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 5 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023. 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 30.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**Vedtak:**

Ronny Skjæveland ble valgt til styremedlem for 2 år.

### **5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år**

**Vedtak:**

Justyna Komarnicki ble valgt til varamedlem for 1 år.

**Etter dette består styret av:**

Styreleder: Sølve Braut valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Martin Øgreid Danielsen valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Ronny Skjæveland valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Justyna Komarnicki valgt for 1 år i 2024

14.05.2024, Sandnes



# Sameiet Sørbøbakken

## 2-4 ABC parkering



Innkalling til årsmøte 2024

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering.

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.

## **Tirsdag 11.06.2024, kl. 18:00**

Garasjen (utenfor hvis fint vær)

### **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 Informasjon om nytt styre

Styret

Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering

## **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. Informasjon om nytt styre**

**Styret består av:**

Per Buset - Styreleder - Representant fra Sørbøbakken 2-4

Martin Øgreid Danielsen - Styremedlem - Representant fra Sørbøbakken 8

Moslim Shaipov - Styremedlem - Representant fra Sørbøbakken 6

**Forslag til vedtak:** Alle styremedlemmene fortsetter i styret for neste år. Ingen endring.

## FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til : .....  
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn: .....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Selskapets 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.

## 1515 Sameiet Sjørønbakken 2-4 ABC parkering

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		244 750	226 200	248 460
Tillegg felleskostnader		6 000	10 000	9 000
Lading el-bil		24 511	19 026	39 600
<b>Sum Inntekter</b>		<b>275 261</b>	<b>255 226</b>	<b>297 060</b>
<b>Kostnader</b>				
Avskrivninger	4	21 187	21 187	0
Forretningsførerhonorar		28 846	31 212	11 250
Tilleggstjenester forretningsfører		212	344	500
Revisjonshonorar	1	7 920	7 697	8 000
Vaktmestertjenester		117 454	112 455	121 500
Drift og vedlikehold	2	70 559	117 168	48 000
TV og/eller internett		3 588	3 588	3 600
Forsikringer		14 341	14 465	15 000
Energi/strøm		49 224	40 837	37 000
Administrasjonskostnader		2 779	791	2 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>316 110</b>	<b>349 744</b>	<b>247 350</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 849</b>	<b>-94 517</b>	<b>49 710</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		462	966	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-462</b>	<b>-966</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	3	<b>-40 387</b>	<b>-93 551</b>	<b>49 710</b>

## 1515 Sameiet Sjørbakken 2-4 ABC parkering

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Andre driftsmidler	4	91 813	113 000
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>91 813</b>	<b>113 000</b>
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 236	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 531	9 395
Andre fordringer		0	17 056
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>2</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		21 656	39 656
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 423</b>	<b>66 107</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>129 236</b>	<b>179 107</b>

## 1515 Sameiet Sjørnøbakken 2-4 ABC parkering

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		89 010	129 397
Sum egenkapital	5	89 010	129 397
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Gjeld til forretningsfjører		3 125	0
Leverandørgjeld		17 874	31 477
Annen kortsiktig gjeld		19 227	18 234
Sum kortsiktig gjeld		40 226	49 711
Sum gjeld		40 226	49 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 236	179 107

Stavanger 31.12.23  
Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Per Buset  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Martin d greid Danielsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Moslim S haipov  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler 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.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

### Fordringer

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

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital på års regnskap.

## Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	14 323	72 627
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	42 772	32 973
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 015	1 647
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 449	9 922
Sum	70 559	117 168

### Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	-40 387	-93 551
Tilbakeføring av avskrivning	21 187	21 187
Endring arbeidskapital	-19 200	-72 364
Omløpsmidler	37 423	66 107
Kortsiktig gjeld	40 226	49 711
Arbeidskapital	-2 803	16 397

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	211 875
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	211 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	120 062
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	91 813
i rets avskrivninger :	21 187
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2018
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	10

#### Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, nN ring	89 010	-40 387	129 397
Sum Egenkapital	89 010	-40 387	129 397

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering**

Styreleder	Per Buset (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Martin Øgreid Danielsen (sign.)	25.04.2024
Styremedlem	Moslim Shaipov (sign.)	30.04.2024



KPMG AS  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: YZ5IM-PP5US-70FWG-LWBED-2KCT2-UKSMO



## 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 regnskapsestimatene 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)

## Informasjon fra styret

### Om Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering

Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering ligger i Sandnes kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 997554051.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Per Buset

Styremedlem, Moslim Shaipov

Styremedlem, Martin Øgreid Danielsen

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 7 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Det har ikke vært avholdt noen arrangementer i perioden. Dugnad vil bli gjennomført 13 eller 14 mai.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Planlegging av dugnad
- Vaktmestertjenester, vurdering av bytte samt purring av tjenester
- Reparasjon av garasjeport
- Kontinuerlig oppfølging og overvåking av lekkasje, ny sak innmeldt.
- Gått over til nytt ny løsning for fakturering av strøm for el-biler. A-konto beløp blir innbetalt til sameiet
- Løse økonomisk situasjon for sameiet, ettersom det har vært høye kostnader de siste årene.
- Fakturering ang. snømåking, ref. avtale som er med sameiet.
- Problematikk med el-bil ladere som ikke har vært på nett, og dermed ladet på nødløsning med lav strømkapasitet.

### Styrets planer fremover

Styret vil fortsette med pågående saker som har vært jobbet med i år, og eventuelle innsill som måtte komme på årsmøtet.

- Vaktmestertjenester, potensiell ny avtale
- Løsninger for lysrør/armaturer for belysning i garasjelegget.
- Vurdere behov for diverse vedlikehold.

### Forsikringsavtale

Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering er forsikret i Frende Forsikring med polisenummer 650924.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2024



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 - Garasjen (utenfor hvis fint vær).

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Per Buset ble valgt til møteleder og Moslim Shaipov ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Håvard Ravndal ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 11 sameiere til stede og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 11 stemmeberettigede.

**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. De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Saker som styret har jobbet med kalenderåret 2023 ble presentert og gjennomgått. Disse er beskrevet i årsmøte innkallelsen.

**Innmeldte saker for videre arbeid:**

1. Ettersom BATE anslår bedre økonomi balanse mot slutten av 2024, er det foreslått å fortsette med månedlig ekstra innbetaling fra hver sameie seksjon for bedre økonomisk likviditet. *Når budsjett for 2025 skal planlegges utpå høsten i år, så får en se på totaløkonomien, og om en skal fortsette videre med månedlig ekstra innbetaling.* Det ble foreslått å ha ekstra penger på bok i tilfelle uforutsatte kostnader i fremtiden.

2. Styret informerte om manglende service på dagens vaktmester-tjenester fra BoService iht

til kontrakten. Styret har vært i kontakt med BATE og fått presentert en alternativ leverandør av samme tjeneste. Styret vil i løpet av sommeren sammenligne tilgjengelig alternativ og ta en beslutning.

3. Det ble informert om falsk alarm som stadig blir utløst i garasjen. Dette er muligens grunnet defekte sensorer. Det ble foreslått at alarmanlegget vårt og dens tilstand er noe som må sees nærmere på.

4. Dagens lys i garasjeanlegget kan bli ulovlig å bruke når nye krav trer i kraft i nær fremtid. *Dette er noe som bør sees nærmere på og hvor komplisert/dyrt et slikt prosjekt muligens blir.* Enten er det nok med å kun bytte til LED lysrør, men muligens må hele lysarmatur byttes.

5. Det er observert vannlekkasjer fra taket innvendig i garasjen. Det drypper på parkerte biler, noe som potensielt kan føre til lakkskader. Dette skyldes tette dreneringer fra uteterrassene til beboere med uteområde over garasjen. Disse må inspiseres jevnlig for å sjekke at disse ikke er tettet. *Styret vil foreta en inspeksjon av tilstanden på disse dreneringene i løpet av sommeren.* Om problemet vedvarer vil styret selv kalle inn et eksternt selskap for å sjekke og rengjøre. Kostnaden for dette vil ansvarlig eier måtte dekke selv.

6. Male oppmerkingsmerker på parkeringsplassen ute.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

#### **4. Informasjon om nytt styre**

**Vedtak:**

Alle styremedlemmene fortsetter i styret for neste år. Ingen endring.

**Styret består fortsatt av:**

Per Buset - Styreleder - Representant fra Sørbøbakken 2-4

Martin Øgreid Danielsen - Styremedlem - Representant fra Sørbøbakken 8

Moslim Shaipov - Styremedlem - Representant fra Sørbøbakken 6

11.06.2024, Sandnes

## Vedtekter for Sameiet Sørbøbakken 2-4abc Parkering

### 1. Navn og formål

Sameiets navn er **Sameiet Sørbøbakken 2 – 4 abc Parkering**.

Sameiet omfatter gnr.345 bnr.1 i Sandnes kommune. Eiendommen består av et parkeringsanlegg, samt boder tilhørende seksjonseierne i gnr.45 bnr. 258. Sameiets formål er å organisere bruk av eiendommen til sameiets beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk av eiendommen, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk av eiendommen.

### 2. Sameiebrøk

Sameiebrøken fordeles slik et det gis en -1- andel per parkeringsplass. Seksjoner i gnr.45 bnr.258, 259 og 260 skal ha minst en sameieandel hver. Det er til sammen 57 andeler i sameiet.

### 3. Fysisk bruk av gnr.345 bnr.1

Sameierne og andre rettighetshavere har slik rett til fysisk bruk av gnr.345 bnr.1 som følge av tinglyste erklæringer.

Sameiet kan ikke vedta bestemmelser i vedtektene som vil være i strid med de tinglyste rettigheter, men vedtektene kan supplere disse.

De som har tinglyst rett til parkering i eiendommen, kan ikke benytte sin parkeringsplass til annet enn oppbevaring av kjøretøyer eller tilhengere. Bruken av parkeringsplassen må ikke være til fortrengsel for andre rettighetshavere i eiendommen.

Enkelte parkeringsplasser er større enn andre på grunn av tilrettelegging for handikappede. Dersom sameiere som har behov for handikaplass ikke har tilgang til dette i henhold til sin tinglyste rett, har øvrige sameiere med rett til parkeringsplass plikt til å bytte plasser slik at den sameier med behov for handikaplass gis tilgang til en slik plass.

De som har tinglyst bruksrett til bodene i eiendommen, må ikke benytte bodene til oppbevaring av lett bederelig mat, gjenstander eller annet som avgir sterk lukt, brann- eller eksplosjonsfarlige gjenstander eller annet som kan virke generende eller fareframkallende for de øvrige rettighetshavere. Gjenstander som ikke tåler fuktighet/kulde bør ikke lagres i bodene.

De sameiere som har rett til bodplass, skal for egen regning holde boden forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

#### **4. Rettslig råderett over gnr.345 bnr.1**

Sameiernes og øvrige rettighetshavers rettslige råderett over eiendommen framgår av de tinglyste erklæringer.

Ethvert salg eller bortleie som er tillat etter erklæringene skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt forretningsfører dersom dette finnes.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

#### **5. Felleskostnader**

Sameierne er ansvarlige for å betale felleskostnader tilknyttet de konkrete rettigheter vedkommende har iht. den tinglyste erklæring har til parkeringsplass eller bod med fellesareal i gnr.345 bnr.1. Sameiere som iht. tinglyste erklæringer har leiet ut sine rettigheter, er like fullt selv ansvarlig for sin andel av felleskostnader, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med sameiets styre.

I felleskostnadene skal alle kostnader sameiet har inngå, herunder kostnad til forsikring, drift, vedlikehold og forvaltning, samt avsetning til vedlikeholdsfond.

Styret fastsetter felleskostnadene og disse kan endres med en -1- måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal i utgangspunktet fordeles med en del for hver parkeringsplass. Ingen sameiere eller rettighetshavere er forpliktet til å dekke større deler av kostnadene enn dem som faller på vedkommendes andel. Styret kan likevel, i den utstrekning kostnader ved å drifte/vedlikeholde en bod avviker fra tilsvarende kostnader ved parkeringsplass, fastsette en avvikende kostnadsfordeling mellom disse to rettighetstyper.

Felleskostnader blir krevet inn gjennom sameiene for gnr. 45 bnr. bnr.258, 259 og 260 månedlig. Det skal klart framgå på regningen til hver sameier hva som er felleskostnader for gnr.345 bnr1 og deres eget sameie. For felleskostnader som ikke blir betalt i tide, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr.100.

#### **6. Sameiermøte**

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal framlegge skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene regnet i sameiebrøken jfr. Pkt.2.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Eventuell revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møteleder.

## **7. Ordinært sameiermøte**

Ordinært sameiermøte(årsmøte) skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøte med skriftlig varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som sameier ønsket behandlet på årsmøte, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

## **8. Sameiermøtets kompetanse**

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Styrets regnskap for foregående kalenderår.
- Valg av styre med unntak av ett styremedlem, jfr. Pkt. 10

De overnevnte beslutninger og vedtak kan tas med simpelt flertall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser, samt forbedring og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse, må anses som vesentlige.
- Fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endring av disse.

## **9. Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, framsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som ordinært sameiermøte.

## **10. Styret**

Sameiet skal ha ett styre. Styret skal ha minst 3 medlemmer fra de 3 sameier som har parkeringsplass i gnr.345 bnr.1.

Det er en forutsetning at minst ett styremedlem fra de 3 sameier som har parkeringsplass i gnr. 345 bnr 1, utgjør styret. Ved valg i ett av disse sameiene, så er det en forutsetning at hvert sameie finner ett styremedlem som skal representere det lokale sameiet i SØRBØBAKKEN 2-4 ABC PARKERING SAMEIET. Leder velges av styret.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder har stemt for.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtekter og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Herunder skal styret bla:

- Innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder fellesutgifter.
- Besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av seksjonene, gjennomføre vaktmestertjenester og besørge renhold av eiendommen.
- Besørge utført vedlikehold/reparasjon av elektriske anlegg, brannanlegg ol.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

## **11. Forretningsfører**

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Slik avtale skal ikke inngås for lengre tid enn 3 år av gangen.

## **12. Habilitet**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på styremøte eller sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemand eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **13. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og har i den forbindelse rett til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelsen ved å overlate regnskapsførselen til forretningsfører ved skriftlig instruks.

#### 14. Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne og de øvrige rettighetshavere som plikter til dekning av sameiets felleskostnader, proratarisk ansvarlig etter den fordeling som følger av eller er fastsatt i hht. pkt.5. Den enkelte hefter ikke for de øvriges andel av sameiet forpliktelse. Den enkelte blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige.

#### 15. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfatter av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på en betryggende måte.

#### 16. Forholdet til sameieloven.

Sameieloven gjelder når ikke annet følger av disse vedtektene.

#### 17. Dato og signaturer

Disse vedtekter er fastsatt den 6.7-2017 i forbindelse med ordinært sameiermøte i gnr.345 bnr. 1 i Sandnes kommune og erstatter vedtekter fra **23.08.2011**

Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameiet ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Vedtektene er signert av møteleder HARALD INGE BYE  
og protokollvitne CHRISTIN SOLHEIM

Sandnes, den 6/7-2017

Harald Inge Bye  
Møteleder

Christin Solheim  
Protokollvitne



## VEDTEKTER

### FOR

### SAMEIET

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Vedtekter sist endret på årsmøte 15.06.2020.

#### Innhold

1 Navn.....	4
1-1 Navn .....	4
1-2 Hva sameiet omfatter .....	4
2 Rettslig råderett.....	4
2-1 Rettslig råderett .....	4
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	4
3-1 Rett til bruk .....	4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne .....	4
3-3 Ordensregler .....	5
4 Parkering .....	5
4-1 Organisering .....	5
4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.....	5
4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne .....	5
5 Vedlikehold .....	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt .....	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt .....	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.....	7
6-1 Felleskostnader .....	7
6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse .....	7
6-3 Heftelsesform .....	7
6-4 Forsikring .....	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold.....	7

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 .....	7
7-2 Fravikelse — eierseksjonsloven § 39 .....	7
8 Styret og dets vedtak .....	7
8-1 Styret – sammensetning.....	7
8-2 Styrets oppgaver .....	8
8-3 Representasjon og fullmakt.....	8
9 Årsmøtet .....	8
9-1 Myndighet.....	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet .....	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte .....	8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte .....	9
9-5 Møteledelse og protokoll .....	9
9-6 Stemmerett og fullmakt .....	9
9-7 Beslutninger på årsmøtet .....	9
10 Ugildhet og mindretallsvern.....	10
10-1 Ugildhet.....	10
10-2 Mindretallsvern.....	10

## **1 Navn**

### 1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Sørbøbakken 8.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 45 bnr. 260 i Sandnes kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

## **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 pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

## **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) Tilbygg/påbygg/endringer av betydning for seksjonens ytre utseende, som ikke skal meldes til bygningsmyndighetene, skal meldes til styret senest 3 uker før de kan foretas. Eksempler er endring av fasadekledning, endring av utvendig farge, oppsetting av markiser, oppsetting av hundegård m.fl. Dersom styret oppfatter at endringen vil være av vesentlig betydning for øvrige seksjonseiere, kan det fremlegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse om endringen skal tillates.

(5) Tilbygg/påbygg/endringer som skal meldes til bygningsmyndighetene, skal meldes til styret før byggemelding sendes. Dersom styret oppfatter at endringen vil være av vesentlig betydning for øvrige seksjonseiere, kan det fremlegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse om endringen skal tillates.

### 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 husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### 3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4 Parkering

### 4-1 Organisering

Samtlige seksjonseiere har tinglyst rett til minimum 1 parkeringsplass i parkeringsanlegget. Reguleringen av disse er inntatt i egne vedtekter for Sørøbakken 2-4 Parkering.

#### 4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret 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) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

#### 4-2 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.

## 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) 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.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Det anbefales at renner rengjøres 2 ganger i året.

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

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

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

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

(8) 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.

(9) Dersom en seksjonseier ikke utfører pålagt vedlikehold innen en gitt tidsplan, kan sameiets styre få utført arbeidet på seksjonseiers bekostning. En skriftlig advarsel skal alltid gis i forkant av styret, og denne skal være på minimum 2 måneder.

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

#### 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(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.

## 6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles per seksjon.

(2) 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.

### 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.

### 6-3 Heftelsesform

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

### 6-4 Forsikring

Eiendommen med boliger, carporter og sportsboder er fullverdiforsikret gjennom sameiets felles forsikring. Forsikringspremien betales gjennom fellesutgiftene til sameiet. Hver enkelt seksjonseier må selv forsikre innbo og løsøre. Det foreligger egen forsikring for parkeringsanlegget som deles med SB 2, 4, 6 og 8.

Den enkelte seksjonseier må selv betale gjeldende egenandel ved et skadeoppgjør med forsikringsselskapet.

Dersom skaden er på sameiets fellesområde eller fellesanlegg betaler sameiet egenandelen.

## 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 som skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

## 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.

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

## 8-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## 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.

### 9-3 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 besluttes 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).

#### 9-4 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

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.

#### 9-5 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.

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med &-) stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### 9-7 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:
  - 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 tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - samtykke til at formålet for &I eller flere bruksenheter endre 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.

## 10 Ugildhet og mindretallsvern

### 10-1 Ugildhet

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

### 10-2 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.



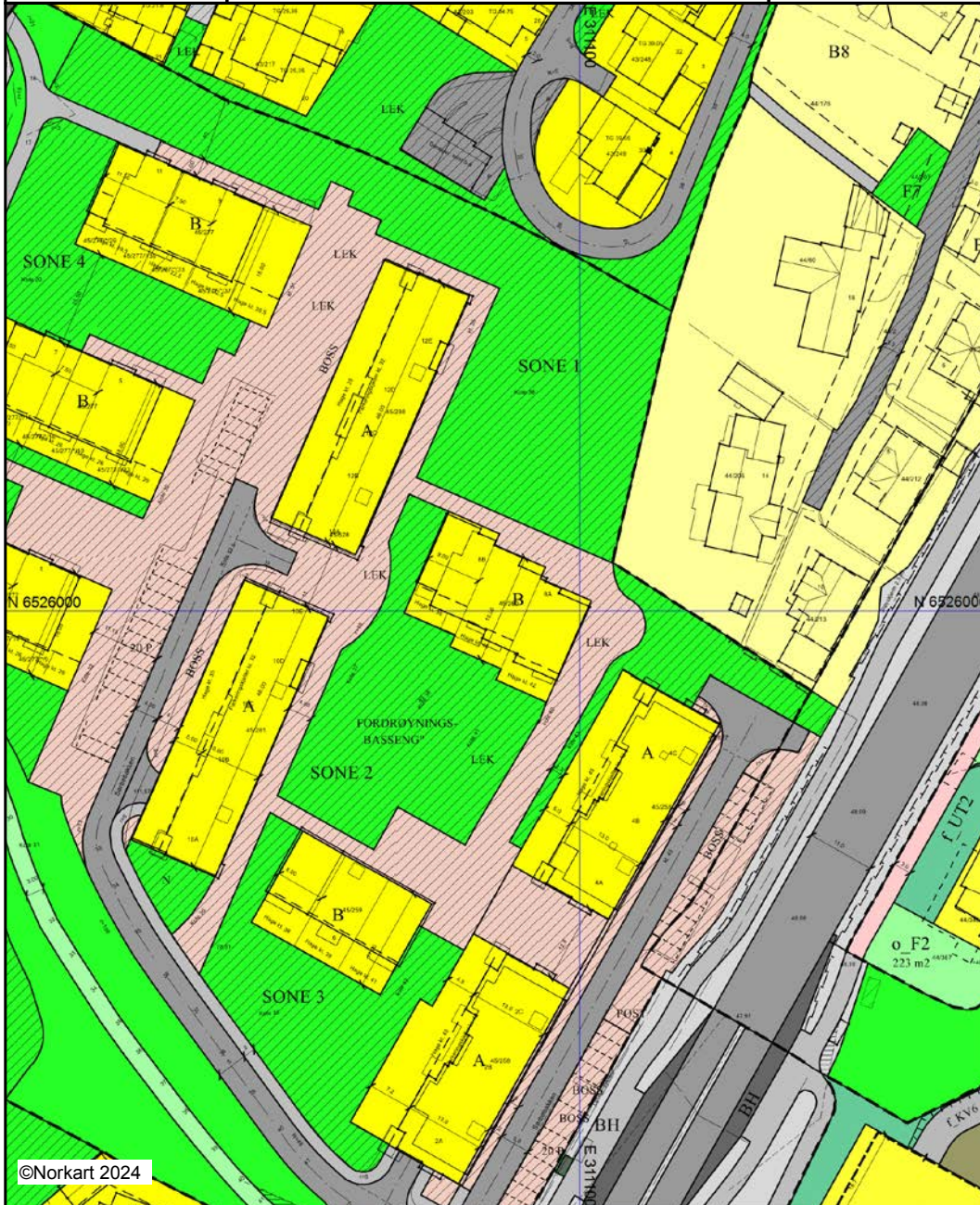
Sandnes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 45/260/0/1  
Adresse: Sørbøbakken 8B  
Utskriftsdato: 27.08.2024  
Målestokk: 1:1000


































































































UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

 Tiltak	Bygning/Tiltak	<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
 VEG	Annet vegareal	Abc Navn på samferdsel	
	Avgrensning mot annet vegareal	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i>	 Boligbebyggelse
	Middeler/Trafikkøy	 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	
	Vegbom	 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	
<i>Eiendomsinformasjon</i>		 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	
	Eiendomsgrense	 Forretninger	
	Eiendomsteig	 Energi-anlegg	
Abc Gårds- og bruksnummer		 Renovasjonsanlegg	
<i>Bygninger</i>		 Uteoppholdsareal	
	Bygningsdelelinje	 Lekeplass	
	Taksprang Bunn	 Annet uteoppholdsareal	
	Takriss	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Takoverbygg kant	 Veg	
	Trapp inntil bygg, kant	 Kjøreveg	
	Veranda	 Fortau	
	Bygningslinje	 Gang/sykelveg	
	Taksprang	 Gangveg/gangareal/gågate	
	Mønelinje	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Bygningsavgrensning på tiltak	 Annen veggrunn - grøntareal	
	Vegg frittstående	 Trase for jernbane	
<i>Jernbanedata</i>		 Parkering	
	Jernbane spomidt	 Parkeringshus/-anlegg	
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>		<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg	 Turveg	
	Frittliggende småhusbebyggelse	 Friområde	
	Konsentrert småhusbebyggelse	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Blokkbebyggelse	 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)	
<i>Adresser</i>		 Sikringsone - Frisikt	
Abc Adressepunkt tekst		 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø	
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL2008 § 1)</i>		 Båndlegging for regulering etter PBL	
	Kjøreveg	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Gate med fortau	 Sikringsonegrense	
	Annen veggrunn	 Angitthensyngrense	
	Gang-/sykelveg	 Båndlegginggrense nåværende	
	Gangveg	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Bussholdeplass	 Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Jernbane	 Planens begrensning	
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)</i>		 Faresonegrense	
	Friområder	 Formålsgrense	
	Park	 Regulert tomtegrense	
	Turveg	 Byggegrense	
	Friområde i sjø og vassdrag	 Planlagt bebyggelse	
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>		 Bebyggelse som inngår i planen	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>		 Regulert senterlinje	
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk	 Frisiktslinje	
	Frisiktsone ved veg	 Regulert kant kjørebane	
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i>		 Regulert kjørefelt	
	Fellesområder	 Regulert parkeringsfelt	
	Felles avkjørsel	 Regulert støyskjerm	
	Felles gangareal	 Regulert støttemur	
	Felles parkeringsplass	 Målelinje/Avstandslinje	
	Felles lekeareal for barn	 Vegstegning / fysisk spere	
	Felles areal for garasjer	 Avkjørsel	
	Felles grøntanlegg	 Eksisterende tre som skal bevares	
	Annet felles areal for flere eiendommer	Abc Påskrift feltnavn	
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>		Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål	
	Grense for restriksjonsområde	Abc Påskrift areal	
		Abc Påskrift bredde	
		Abc Påskrift radius	



# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4308 SANDNES

Telefon: 97749838

Utskriftsdato: 27.08.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandnes kommune

<b>Kommunenr.</b>	1108	<b>Gårdsnr.</b>	45	<b>Bruksnr.</b>	260	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Sørbøbakken 8B, 4323 SANDNES								

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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.05.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/35960/Bestemmelser-og-retningslinjer-etter-sluttbehandling_vedtatt_150523.pdf">https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/35960/Bestemmelser-og-retningslinjer-etter-sluttbehandling_vedtatt_150523.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 486 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 486 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Parkeringszone 2 <b>KPBestemmelseHjemmel</b> fysisk utforming av anlegg

## Reguleringsplaner

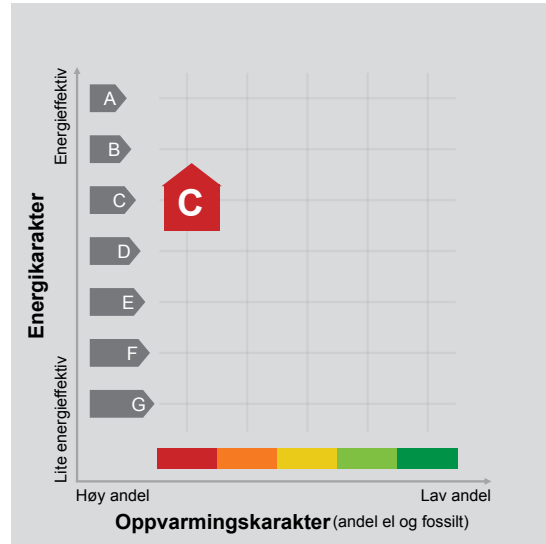
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	96102-03
-----------	----------

<b>Navn</b>	Endret regulering for del av Sørbøtunet, felt B9
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	23.04.2002
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/4519/Gjeldende_bestemmelser_96102-03.pdf">https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/4519/Gjeldende_bestemmelser_96102-03.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 486 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse

# ENERGIATTEST

Adresse	Sørbøbakken 8B
Postnummer	4323
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	260
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300094010
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18484
Dato	02.09.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Sørbøbakken 8B - Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 121 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Sørbøgeilen	3 min 🚶
Linje 24, 25, X40	0.2 km
🚗 Ganddal stasjon	19 min 🚶
Linje L5	1.5 km
🚗 Stavanger stasjon	16 min 🚗
Linje F5, L5	17.5 km
✈ Stavanger Sola	16 min 🚗

## Skoler

Sørbø skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
547 elever, 38 klasser	0.9 km
Sandnes friskole (1-10 kl.)	20 min 🚶
163 elever, 15 klasser	1.5 km
Austrått skole (1-7 kl.)	25 min 🚶
253 elever, 14 klasser	1.8 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚶
365 elever, 32 klasser	0.7 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.)	27 min 🚶
416 elever, 17 klasser	1.9 km
Gand videregående skole	26 min 🚶
1025 elever, 64 klasser	2 km
Akademiet vgs. Sandnes	5 min 🚗
286 elever	2.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

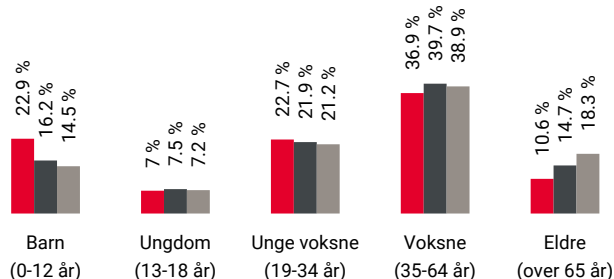
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Lunde- haugen/Sørbø	3 419	1 299
🟤 Stavanger/ Sandnes	229 178	103 563
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sørbø barnehage Nord (1-5 år)	9 min 🚶
86 barn	0.6 km
Lundegård barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
63 barn	0.7 km
Sørbø barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
92 barn	0.8 km


## Dagligvare


Kiwi Lundehaugen	6 min 🚶
Rema 1000 Hove39	10 min 🚶
Søndagsåpent	0.7 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 85/100

## Sport

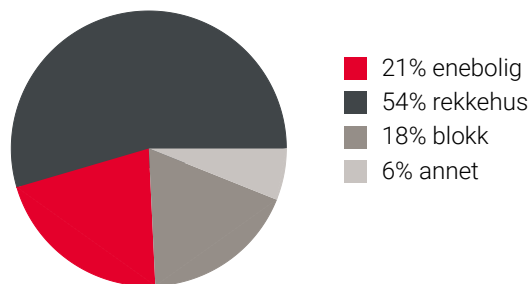
 Lunde-skeifeltet balløkke 9 min   
Ballspill 0.7 km

 Lundehaugen\_skule - friidrett 11 min   
Fotball, friidrett 0.8 km

 Synergi Treningssenter 9 min 

 Ganddal Terapi & Trening 10 min 

## Boligmasse




«Rolig og fredelig med mange muligheter»

Sitat fra en lokalkjent

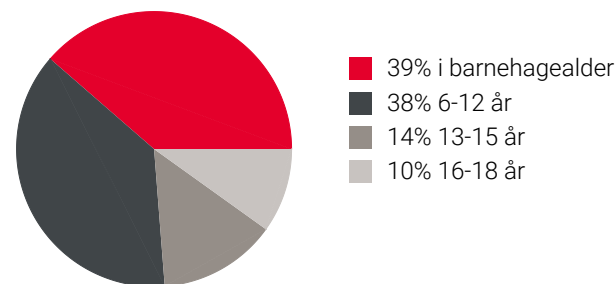


## Varer/Tjenester

 Bruelandsenteret 25 min 

 Vitusapotek Ganddal 24 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



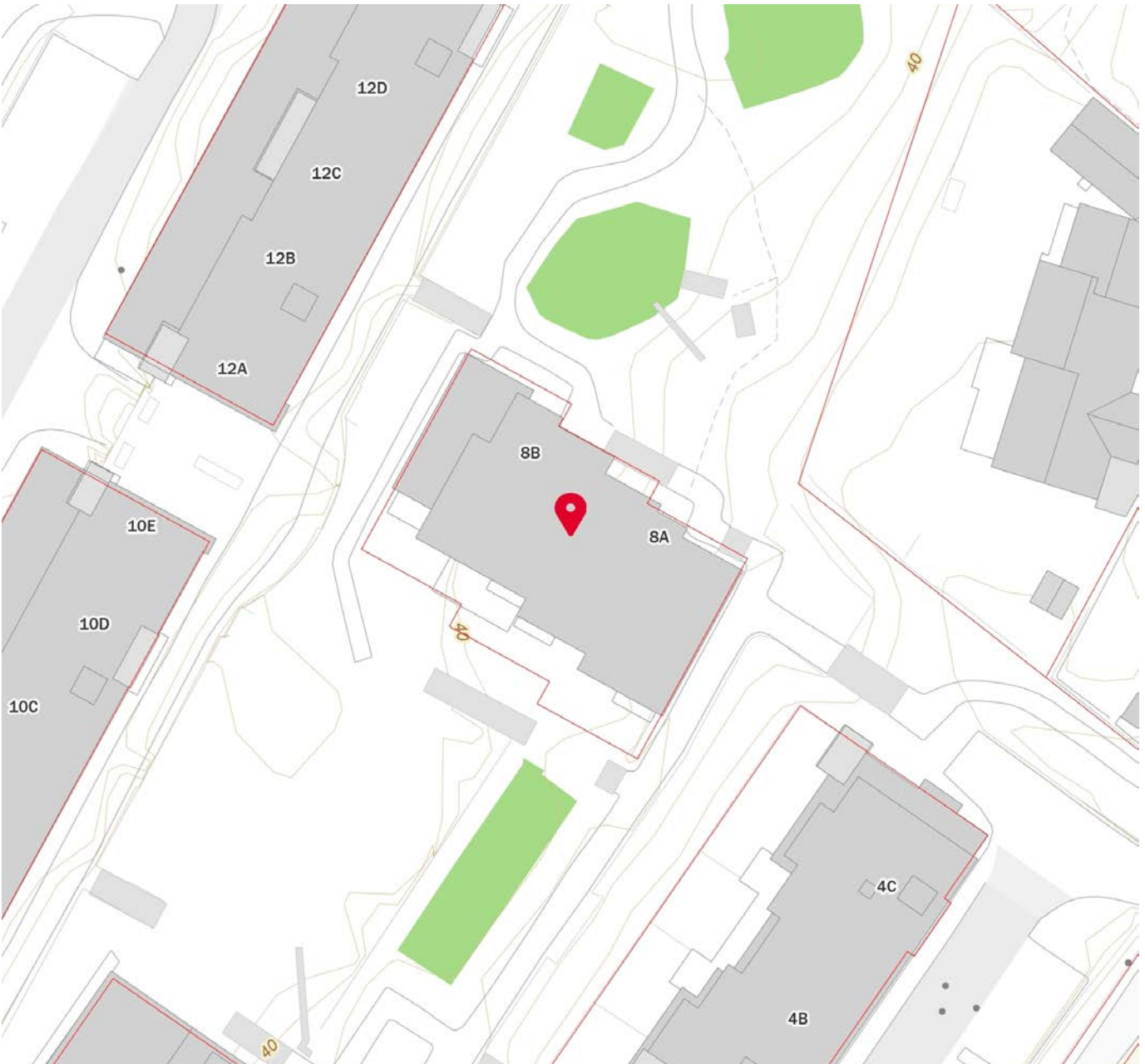
0% 43%

 Lundehaugen/Sørbø  
 Stavanger/Sandnes  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

MOTTATT 22 AUG 2024



AKTIV EIENDOMSMEGLING JÆREN AS  
V/JONAS LE  
JERNBANEGATA 5  
4340 BRYNE

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1403240263  
Vår referanse: 3558784/24695192  
Bestilling: C3 2024-08-20 81

Dato  
20.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
837835	200	28.10.2010	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1108 SANDNES	45	260	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](http://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. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

201004925  
Refnr. 168

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfalle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600983481  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 984965137      Navn SANDNES KOMMUNE      Adresse Postboks 583, 4305 SANDNES

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 968757954      Navn BLOCK WATNE AS      Adresse Postboks 1817 Vikå, 0123 OSLO

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1102      Gnr 45      Bnr 260

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	45	260	0	1	63 / 779	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	45	260	0	2	65 / 779	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	45	260	0	3	63 / 779	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	45	260	0	4	65 / 779	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	45	260	0	5	63 / 779	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	45	260	0	6	80 / 779	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	45	260	0	7	63 / 779	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	45	260	0	8	59 / 779	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	45	260	0	9	63 / 779	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	45	260	0	10	66 / 779	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	45	260	0	11	63 / 779	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	45	260	0	12	66 / 779	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 837835 Tinglyst: 28.10.2010  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring<sup>1)</sup> om  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Rekvirentens navn  
**Block Watne**  
Adresse **Luramyrsveien 40, 4313 Sandnes**  
Postnr. **4313** Postboks **51 44 43 00** Fax **51 44 43 01**  
**Org.nr. 988 757 954**  
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ret.nr.

Place for tinglysningsstempel  
  
**20/004929**  
**Refur. 168**

Rekvirent lht. reseksjoner/-rekvirent ikke oppgitt.  
964 965 137  
org.nr./fødselsnr.  
20/10-10



Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
	<b>1102 Sandnes</b>		<b>45 260</b>		

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org.nr. (11 sif.)	Navn	Ideell andel %
<b>14 08 35</b>	<b>Samuel Vasvik Auestad</b>	

**3. Begjæring**

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

S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	
1	B	63	B	13				25				37				
2	B	65	B	14				26				38				
3	B	63	B	15				27				39				
4	B	65	B	16				28				40				
5	B	63	B	17				29				41				
6	B	80	B	18				30				42				
7	B	63	B	19				31				43				
8	B	59	B	20				32				44				
9	B	63	B	21				33				45				
10	B	66	B	22				34				46				
11	B	63	B	23				35				47				
12	B	66	B	24				36				48				
Sum tellere:				<b>779</b>	= nevner:				<b>779</b>							

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**

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

Plikt til medlemskap i velforening med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer. Sandnes Kommune, 964 965 137, har rett til å ha liggende ledninger for vann og avløp, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon. Lyse Energi, 980 335 178, og Telenor, 976 967 631, kan plassere kabelskap/gatelys/kabler og vedlikeholde dette. Solidarisk vedlikehold av felles stikkledninger, vei og gjerde/støyskjerm.

**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 eiendommen

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

d)  bruksenhets 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 (§ 14)

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 (§ 28).

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

**6. Tegninger m v**

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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


d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

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

**7. Underskrifter**

Sted, dato <i>Sandnes 10.08.10</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Samuel V. Clausen</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
---------------------------------------	--	---

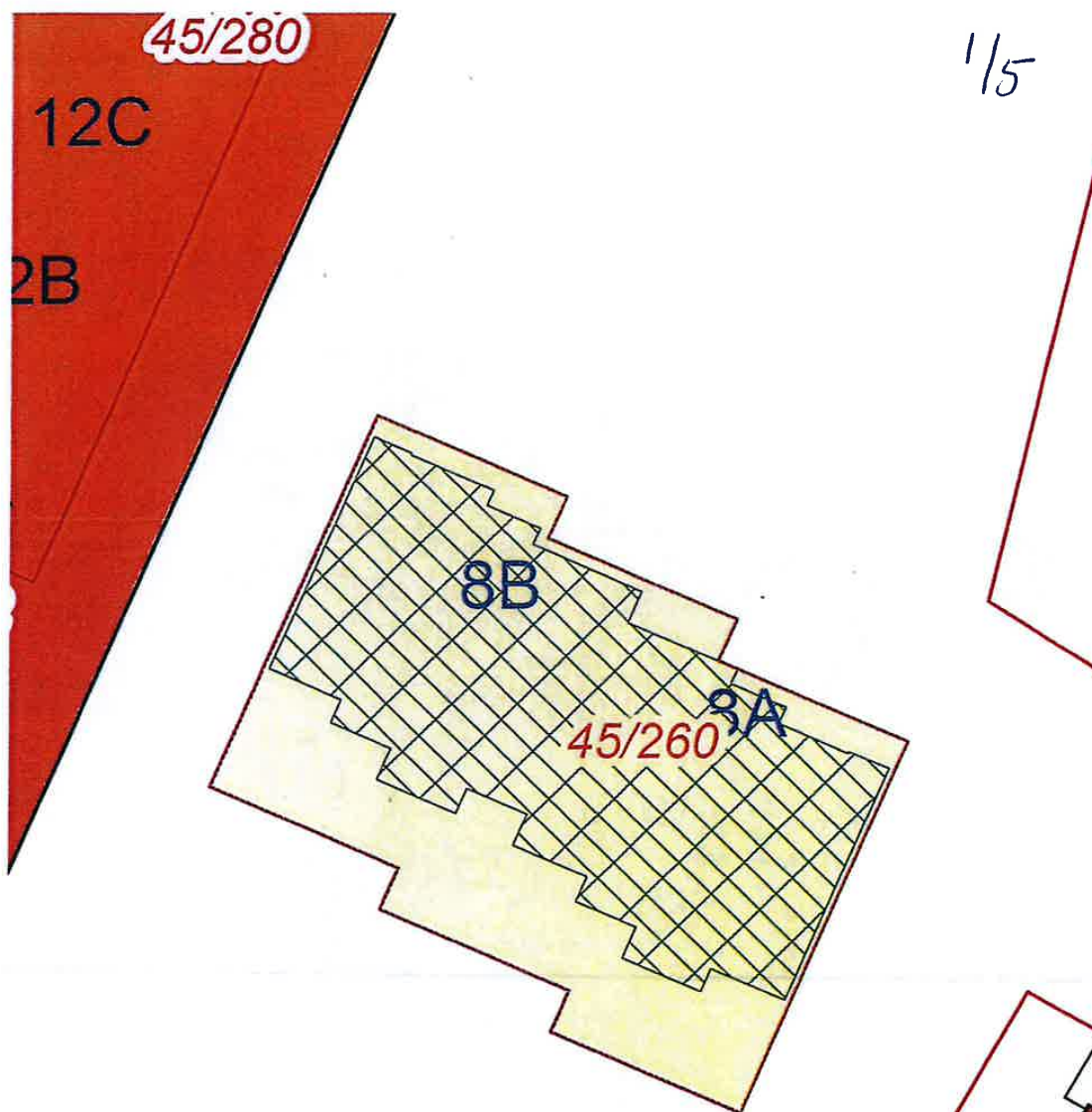
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>5)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
45 260	
Fnr	Snr
Sandnes kommune	
Dato	Stempel og underskrift
26.10.10	 <b>SANDNES KOMMUNE</b> <b>BYPLANSJEFFEN</b>

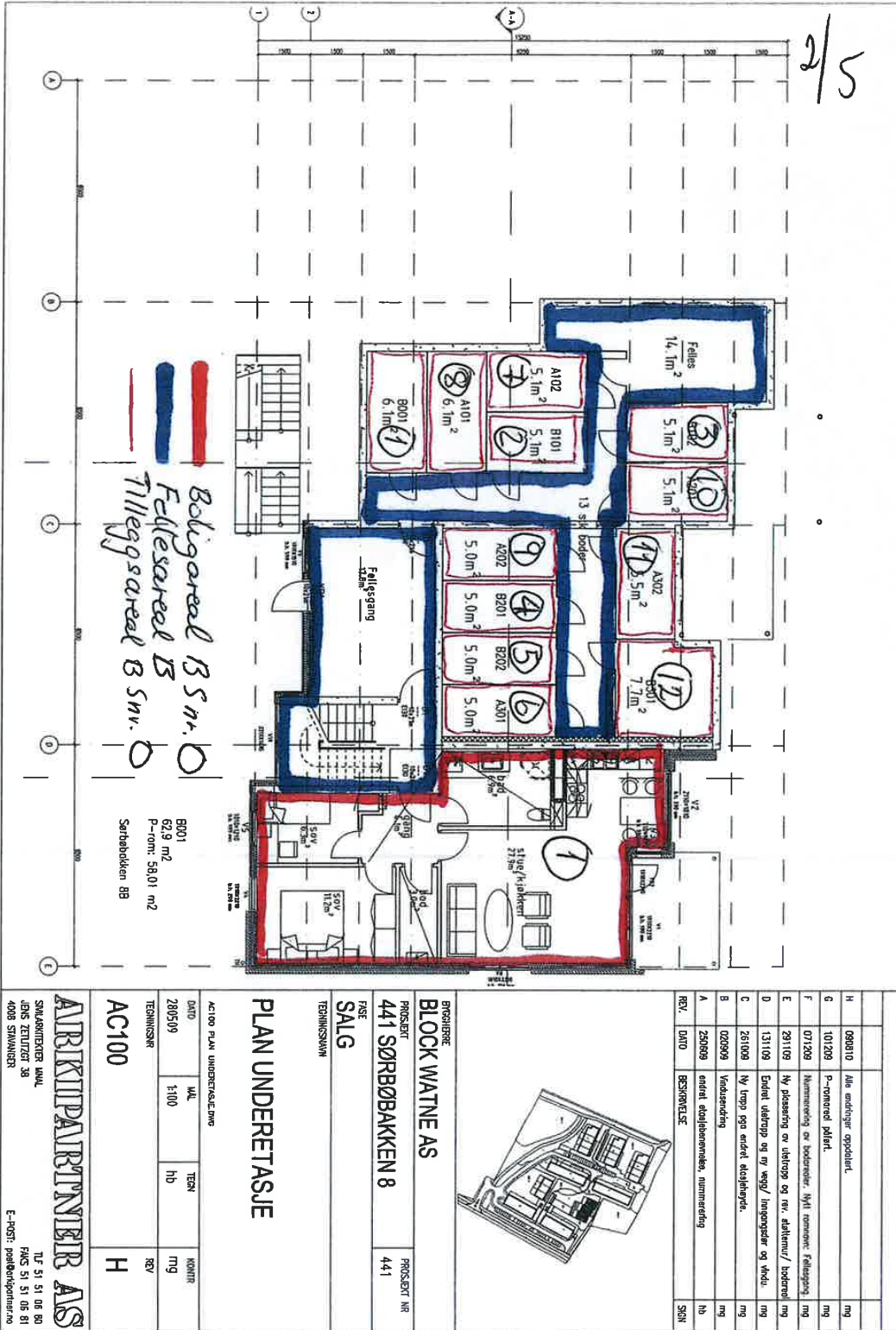
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare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

Rett kopi 11.08.10

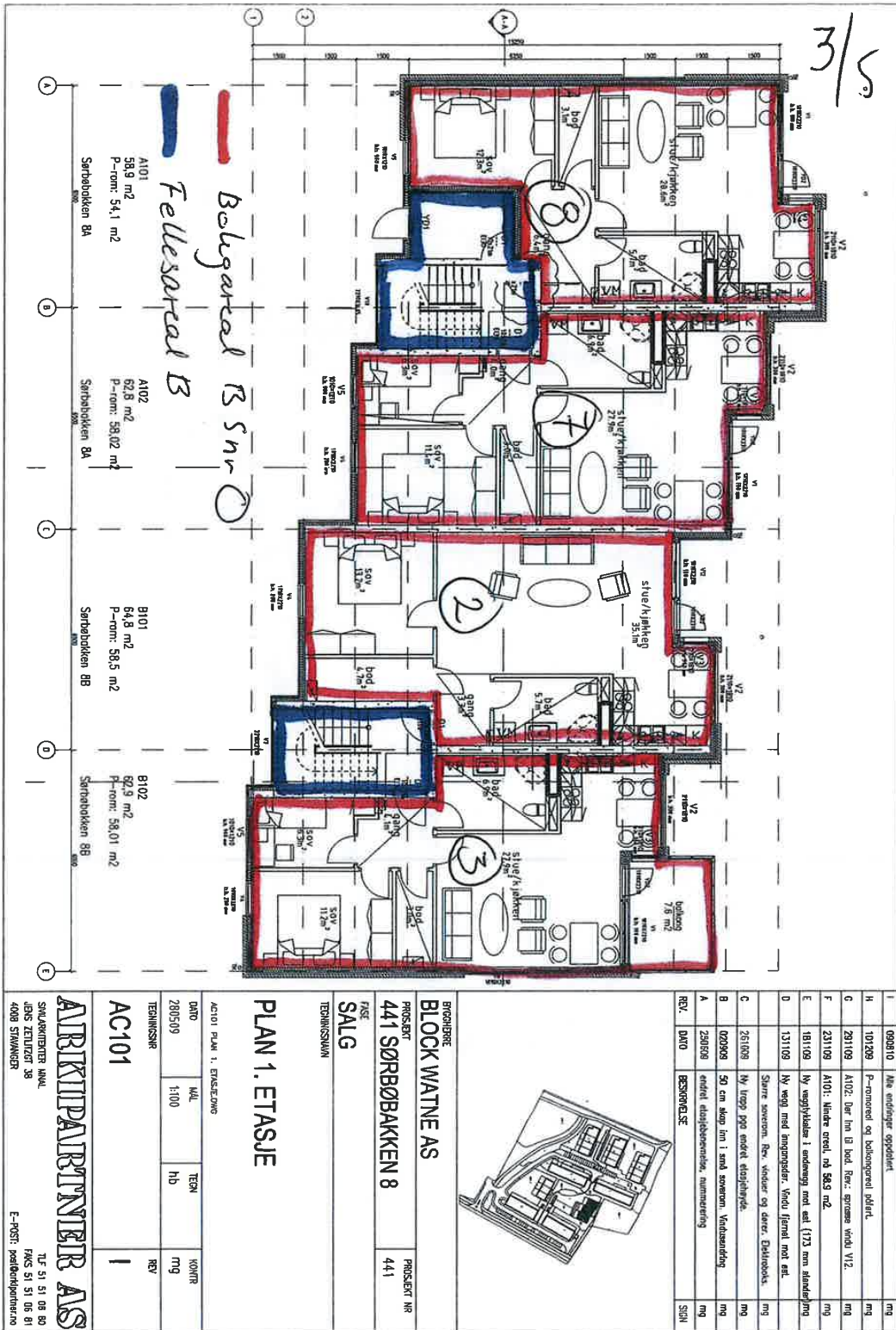


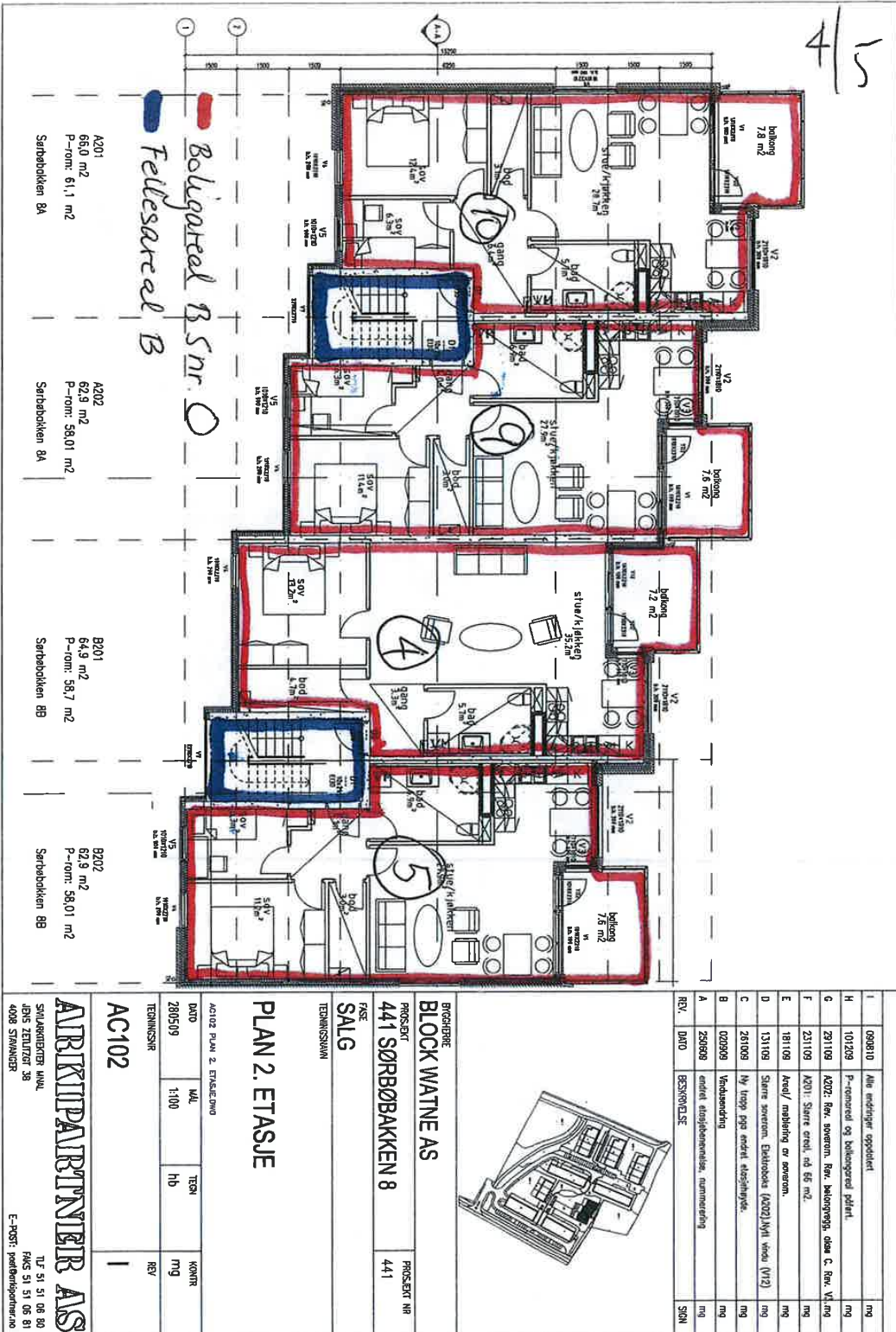


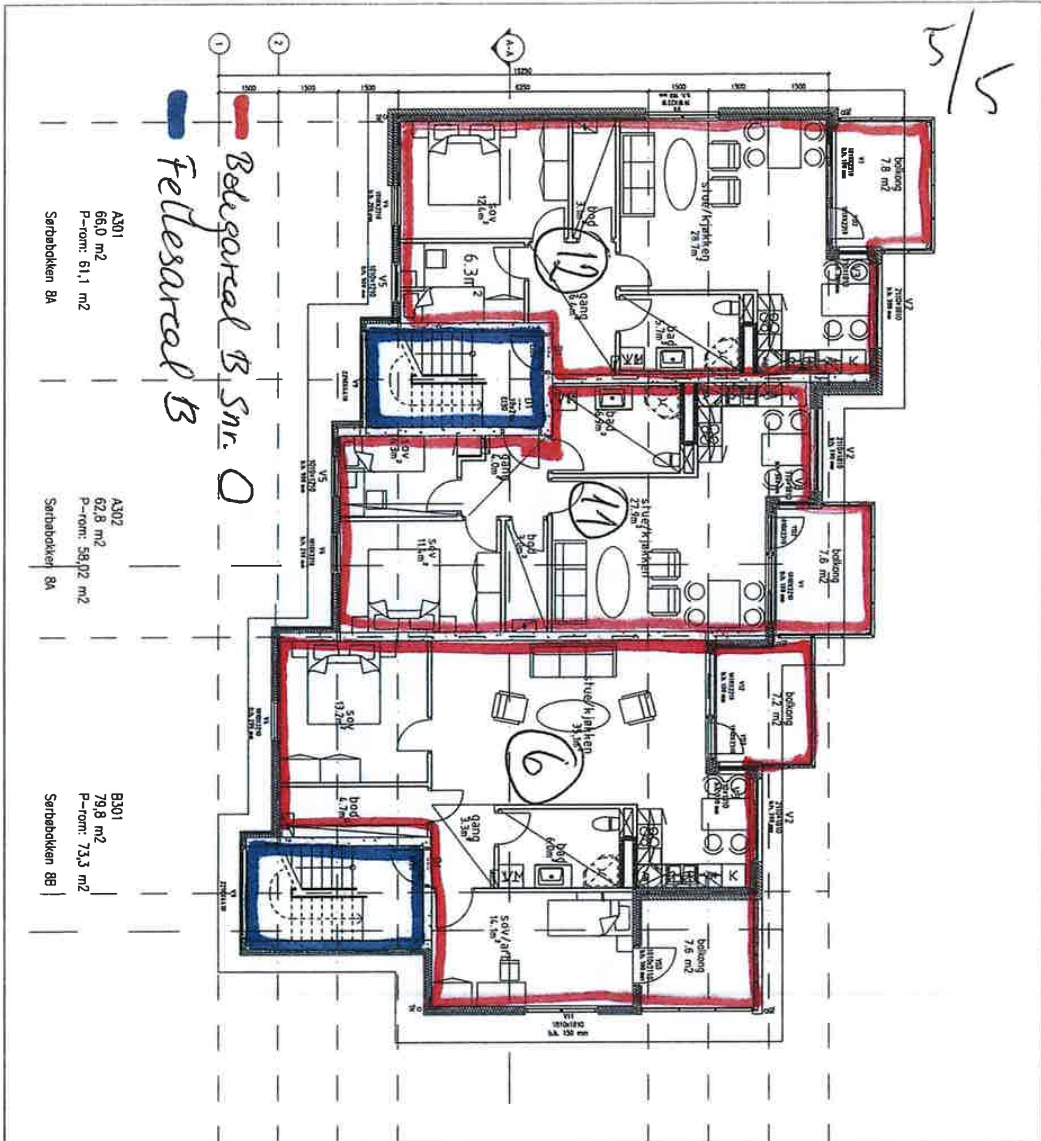
	Sikre eiendomsgrenser - heltrukket
	Usikre eiendomsgrenser - stiplet
	25.10.2010
	Målestokk 1:250
Sandnes kommune	











H	00910	Alle endringer oppgjort	mg
C	10129	P-rommet og bodrommet påført	mg
F	29110	A301: Rev. soverom. Rev. beltegang, dør C. Rev. V1.	mg
		A302: Et-boks innlegget.	mg
E	23109	Bedring av dør V12. A301: Bedring av romene.	mg
D	13109	Endret møtt på soverom. B301: Sjøkk i soverom. Rev. beltegangskvikk og dør. Nytt vater (V12). Et-boks.	mg
C	26109	Ny trappe opp enkelt etasjehytte.	mg
B	02909	50 cm skap inn i le soverom. Undersending.	mg
A	23509	endret etasjebenyttelse, nummerering	mg
REV.	DATO	BESKRIVELSE	SKR

BROSJYRE	BLOCK WATNE AS	PROSJEKT NR	441
PROSJEKT	441 SØRREBÅKKEN 8		
POST	SALG		
TEKNISSKISSE			

PLAN 3. ETASJE			
AC103 PLAN 3. ETASJE/DØR			
DATO	JUL	TEKN	KOMTR
290509	13100	hb	mg
TEKNISSKR			REV
			H

<b>ARKITEKPARTNER AS</b>	
SMÅRØYSEIER MUKL	Tlf 51 51 06 80
4008 ZEITZIGT 39	Faks 51 51 06 81
4008 STRANDER	E-post: post@arkiteknor.no

200905127 - +



Stiplet linje: nåværende terreng

Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune

Sak: 1196/2009

200905127 - +			
A	260609	senket blokk 1,0 m i terreng, ned etasje høyde	Hb
REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN
BYGGHERRE: <b>BLOCK WATNE AS</b>			
PROSJEKT <b>441 SØRBØBAKKEN 8</b>			PROSJEKT NR 441
FASE <b>SØKNAD</b>			
TEGNINGSNAV <b>FASADE MOT SØR</b>			
AC150 FASADE MOT SØR.DWG			
DATE	MÅL	TEGN	KONTR
31.08.09	1:100	hb	rttg
TEGNINGSNR <b>AC150</b>			REV <b>A</b>
<b>ARKIPARTNER AS</b>			
SMILARHITEKTER MANL JENS ZEHLITZGT 38 4008 STAVANGER		TLF 51 51 06 80 FAXS 51 51 06 81 E-POST: post@arkipartner.no	

200905127/9



Stiplet linje: nåværende terreng

Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 1196/2009

B	231009	Endret terreng ( rev. kolonn.)	mg
A	260609	senket blokk 1,0 m i terreng, red etasjehøyde	hb
REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN



BYGDHERR  
**BLOCK WATNE AS**  
PROSJEKT  
**441 SØRBØBAKKEN 8** PROSJEKT NR  
441

FASE  
**SØKNAD**  
TEGNINGSNOM

**FASADE MOT NORD**

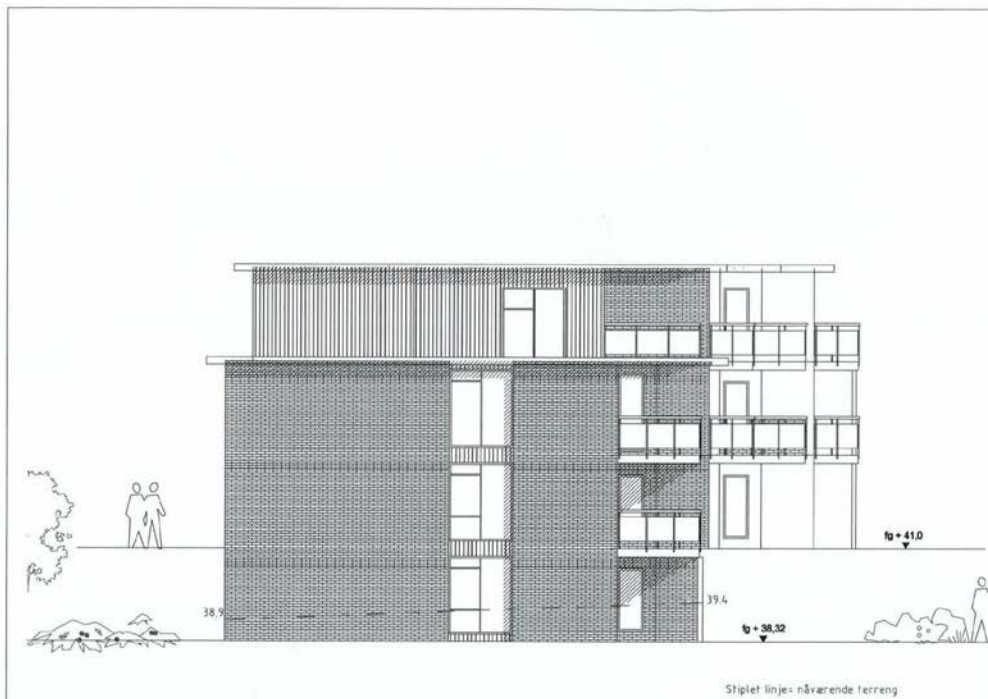
AC151 FASADE MOT NORD.DWG

DATE	MÅL	TEGN	KONTR
31.08.09	1:100	hb	mg

TEGNINGSNR  
**AC151** REV  
**B**

**ARKIPARTNER AS**  
SPLAHNTEXTER MMAL TLF 51 51 06 80  
JENS ZETZELGT 38 FAKS 51 51 06 81  
4008 STAVANGER E-POST: post@arkipartner.no

200905127/9



Stiplet linje = nåværende terreng

Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: .....1196/2009.....

B	231009	Endret terreng ( rev. kotevr.)	mg
A	260609	senket blokk 1,0 m i terreng, red utsejehøyde	hb
REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN



BYGGERE  
**BLOCK WATNE AS**  
PROSJEKT  
**441 SØRBØBAKKEN 8**  
PROSJEKT NR  
441  
FASE  
**ANBUDSTEGNING**

TEGNINGSNR  
**AC152 FASADE MOT VEST.DWG**  
FASE  
**FASE MOT VEST**

DATE	MAL	TEGN	KONTR
31.08.09	1:100	hb	mg
TEGNINGSNR	REV		
<b>AC152</b>	B		

**ARKIPARTNER AS**  
Sjølarkentexter MVAL  
JENS ZETLÉZGT 38  
4008 STAVANGER  
TELF 51 51 06 80  
FAX 51 51 06 81  
E-POST: post@arkipartner.no

200905127/9



Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 11916/2009


B	231009	Endret terrang ( rev. kølerr.)	mg
A	280699	senket bakk 1,0 m i terrang, red etasjehøyde	hb
REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN



BYGGERE  
**BLOCK WATNE AS**

PROSJEKT  
**441 SØRBØBAKKEN 8**

FASE  
**ANBUDSTEGNING**

TEGNINGSNR  
**AC153**

FASE MOT ØST

AC153 FAGGE MOT ØST DWG

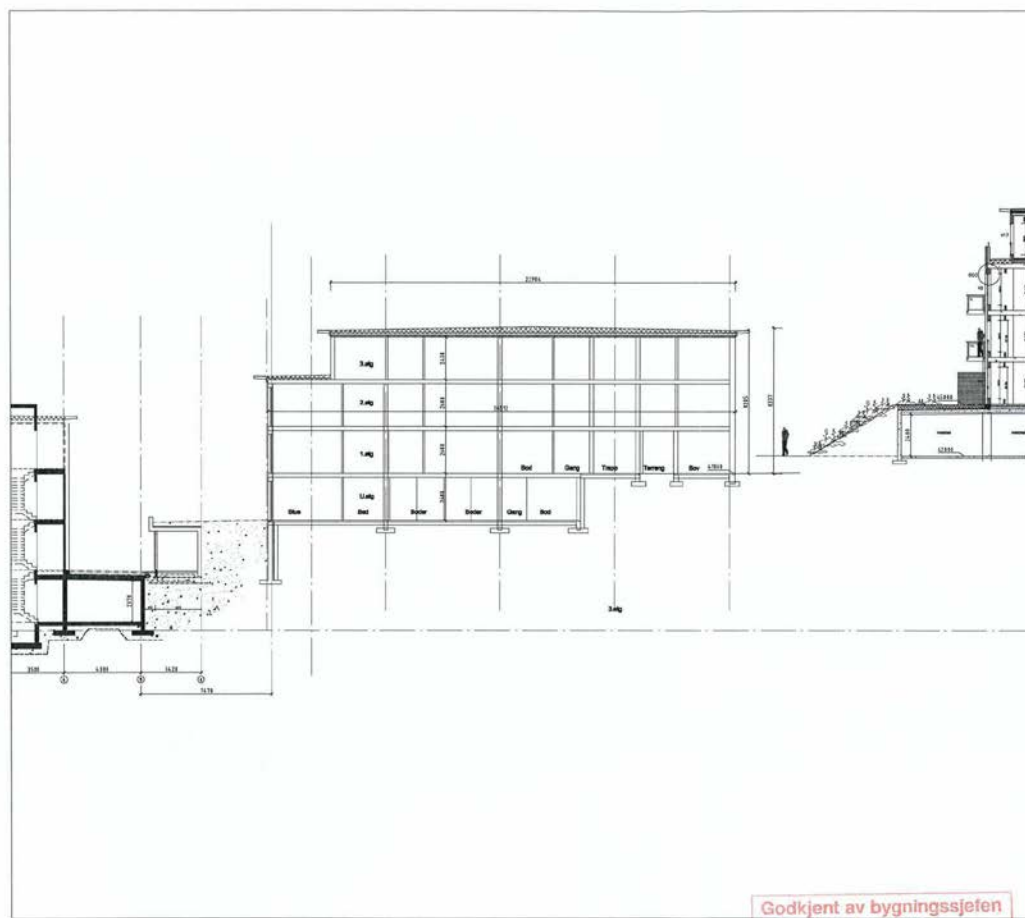
DATE	VAL	TEGN	KDNR
31.08.09	1:100	hb	mg
TEGNINGSNR			REV
<b>AC153</b>			<b>B</b>

**ARKIPARTNER AS**

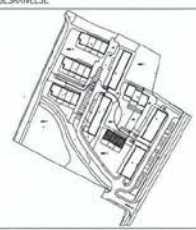
SKAARHEIEN 11A  
JENS ZETTLIGT 3B  
4008 STAVANGER

TLF 51 51 06 80  
FAKS 51 51 06 81  
E-POST: post@arkipartner.no

200905127 - 7




A	240609	Senket blokk 1,0 m, red etosjeheide	hb
REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN



BYGGERE  
**BLOCK WATNE AS**  
 PROSJEKT  
**441 SØRBØBAKKEN 8**      PROSJEKT NR  
 441

FASE  
**SØKNAD**  
 TEGNINGSVÅN

**SNITT A-A**

AC270 SNITT A-A.DWG

DATE	SCALE	TEGN	KONTR
12.06.09	1:200	-	-

TEGNINGSNR	REV
<b>AC270</b>	<b>A</b>

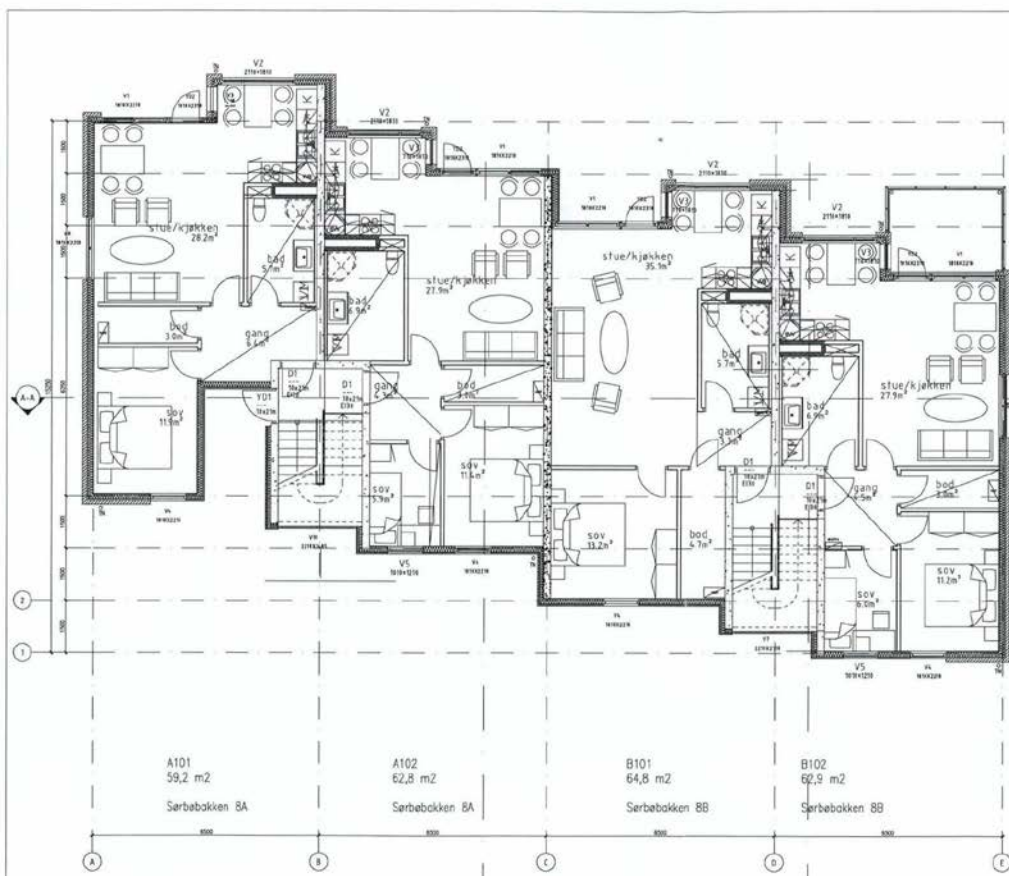
**ARKIPARTNER AS**  
 SIVILARKITEKTER: MINAL      TLF 51 51 06 80  
 JENS ZETLITZGT 38      FAKS 51 51 06 81  
 4008 STAVANGER      E-POST: post@arkipartner.no

Godkjent av bygningsjefen  
 i Sandnes kommune  
 Dato: 11.9.2009





200905127 / 9



B	020909	50 cm skop inn i små soverom. Vedusending	mg
A	250609	endret etasjebenevlse, nummerering	mg
REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN



BYGGHERR  
**BLOCK WATNE AS**  
 PROSJEKT  
**441 SØRBØBACKEN 8** PROSJEKT NR  
 441  
 FASE  
**ANBUD**  
 TEGNINGSNVN

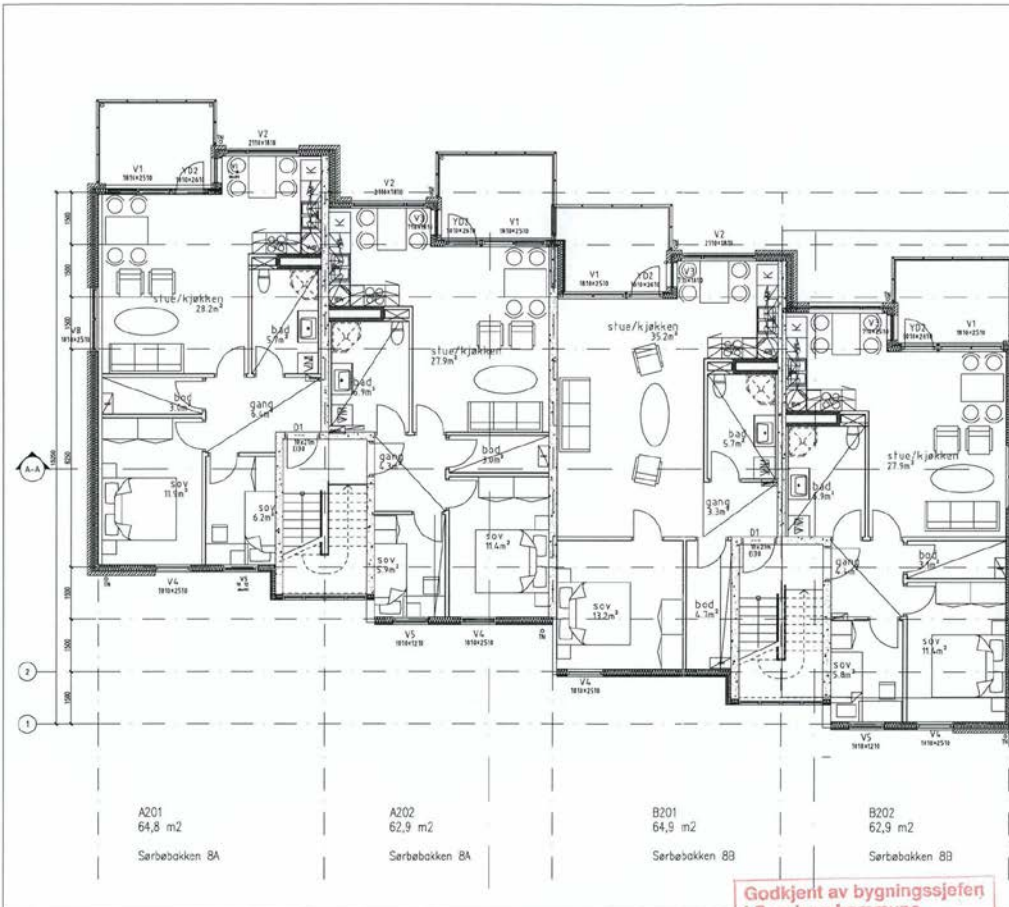
**PLAN 1. ETASJE**

AC101 PLAN 1. ETASJE.DWG			
DATE	MÅL	TEGN	KONTR
280509	1:100	hb	mg
TEGNINGSNR			REV
<b>AC101</b>			<b>B</b>

**ARKIPARTNER AS**  
 SIVILARKITEKT MVAL  
 JENS ZELTZIGT 36  
 4008 STAVANGER  
 TLF 51 51 06 80  
 FAKS 51 51 06 81  
 E-POST: post@arkipartner.no

Godkjent av bygningsjefen  
 i Sandnes kommune  
 Sign: 11.9.09

.200905127/2



A 250509 endret etesjebenevning, nummerering			m <sup>2</sup>
REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN
EINGIØRER <b>BLOCK WATNE AS</b> PROSJEKT <b>441 SØRBØBAKKEN 8</b>			
			PROSJEKT NR 441
FASE <b>SØKNAD</b> TEGNINGSNR			
<b>PLAN 2. ETASJE</b> AC102 PLAN 2. ETASJE.DWG			
DATO	MÅL	TEGN	KONTR
280509	1:100	hb	rnig
TEGNINGSNR			REV
<b>AC102</b>			<b>A</b>
<b>ARKIPARTNER AS</b> SMLARKITEKTER MINAL JENS ZETLITZGT 38 4008 STAVANGER			
			TLF 51 51 06 80 FAKS 51 51 06 81 E-POST: post@arkipartner.no

A201  
64,8 m<sup>2</sup>  
Sørbebakken 8A

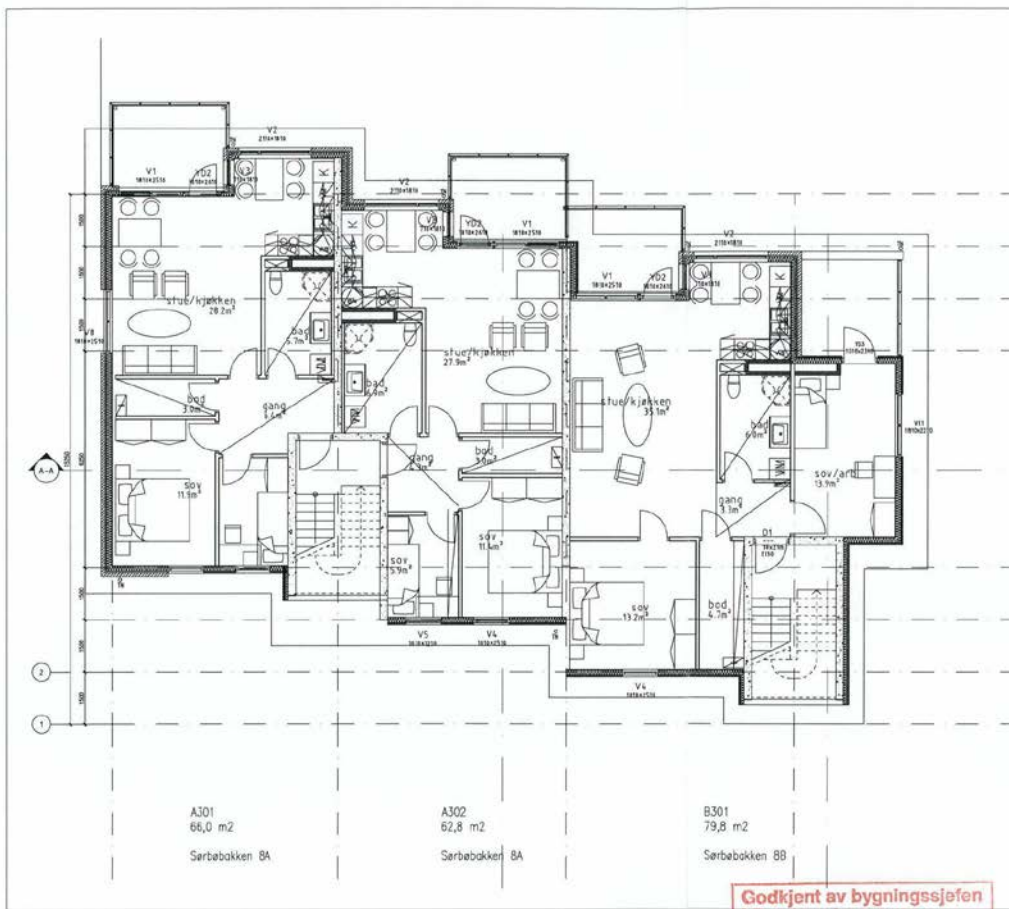
A202  
62,9 m<sup>2</sup>  
Sørbebakken 8A

B201  
64,9 m<sup>2</sup>  
Sørbebakken 8B

B202  
62,9 m<sup>2</sup>  
Sørbebakken 8B

Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 1196/2009

.200905127/2



A301  
66,0 m2  
Serrebakken BA

A302  
62,8 m2  
Serrebakken BA

B301  
79,8 m2  
Serrebakken BB

A	250509	endret etasjebenevning, nummerering	mg
REV.	DATE	BESKRIVELSE	SIGN
BYGGHERR <b>BLOCK WATNE AS</b>			
PROSJEKT <b>441 SØRBØBAKKEN 8</b>			PROSJEKT NR 441
FASE <b>SØKNAD</b>			
TEGNINGSNAV			
<b>PLAN 3. ETASJE</b>			
AC103 PLAN 3. ETASJE.DWG			
DATE	MÅL	TEGN	KONTR
280509	1:100	hb	mg
TEGNINGSNR <b>AC103</b>			REV <b>A</b>
<b>ARKIPARTNER AS</b>			
SVLARKITEKTER MINA JENS ZETLITZGT 38 4008 STAVANGER			TLF 51 51 06 80 FAKS 51 51 06 81 E-POST: pest@arkipartner.no

Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 1196/2009



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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: Sørbøbakken 8B  
4323 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