

A modern kitchen and dining area. The kitchen features white cabinetry, a black oven, and a countertop with a kettle. The dining area has a light wood table and two brown leather chairs. The room is lit by track lighting and has a white door in the background.

aktiv.

Sandangersvingen 48, H0204, 4050 SOLA

**Lækker hjørneleilighet med
moderne standard
3 soverom - Solrik balkong
Parkering m/elbillader - Heis**



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

Ronny Skjøtskift

Mobil 416 14 676

E-post ronny.skjotskift@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Felleskostn.: Kr 2 531,-
Selger: Obrad Slijepcevic

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 81/86 kvm
Tomtstr.: 1219.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 1304
Snr. 23
Oppdragsnr.: 1403250408

Moderne og lettstelt leilighet på Skadberg

Nyere hjørneleilighet med gjennomgående god standard. Sentral og populær beliggenhet til på Skadberg, med kort avstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og mange fasiliteter i Sola sentrum. God bussforbindelse og sykkelavstand til Forus. Nærhet til flotte turområder, golfbaner og sandstrender.

Kort oppsummert:

- Velholdt og moderne leilighet
- Parkett på alle gulv, utenom bad
- Åpen stue/kjøkkenløsning med store vindusflater og mye naturlig lys
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Påkostet kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer. God skap og benkeplass
- Lekkert helfliset bad med moderne innredning og praktisk vaskeromsløsning
- 3 gode soverom
- Innvendig bod og eksternt bod med god lagringsplass
- Fast parkering med elbillader
- Fjernvarme
- Heis

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	32
Tilstandsrapport	41
Nabolagsprofil	145
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 81 m² Entré/gang, 3 soverom, bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming.

Bod - 5 m². - BRA-e (eksternt bruksareal) Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport

Sjakt/innkassing medregnet i arealer.

Balkong 7,50 m² - TBA

Takhøyde stue/kjøkken og soverom, ca 2,60 m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1219.3 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Velkommen til Sandangersvingen 48! Leiligheten har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Skadberg.

Det er trygg gangavstand til flere skoler og barnehager. Sola sentrum med alle sine servicetilbud er ca. 15 min. spasertur unna. Stort idrettsanlegg med fotballbaner, innendørs hall og svømmehall ligger like i nærheten.

Beliggenheten er strategisk plassert mellom Stavanger, Sandnes, Forus og Tananger, med god bussforbindelse. Det er kort vei til de store arbeidsplassene på Forus, Jåttå, Risavika og Stavanger Lufthavn. Det tar ca. 10 minutter med sykkel til Forus.

Når du vil koble av, er mulighetene mange. Du har umiddelbar nærhet til flotte golfbaner både på Sola/Forus og Bærheim, flotte turområder, og de populære strendene som Solastranden og Ølbergstranden.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Leiligheten er merket med Aktiv "Til Salgs" plakater.

Bebyggelsen

Småhus, flermanns-boliger, blokker rundt tun. Næring og evt flerbrukshall.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Boligblokk som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegg i betong, lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og sement plater.

Etasjeskiller i stedstøpt betong. Vinduer og dører med 3-lags isolerglass.

Saltakkonstruksjon/takstol som er antatt tekket med papp.

Innvendig: Gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Profilert hvitmalt dører.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 10.11.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eier opplyser at deler av leilighet, inkl. våtrom ble gjenoppbygget etter lekkasje fra 4. etasje i 2024. Arbeid utført i regi av forsikringsselskap. Dokumentasjon fremvist for takstmann.

Innhold

2. etasje: Entré/gang, 3 soverom, bod, stue/kjøkken m/utg. balkong, bad/vaskerom.

Lys og luftig entré/ gang med stort medfølgende garderobeskap for oppbevaring av sko og yttertøy. Praktisk bod/teknisk rom.

Det er en flott eikeparkett i lys utførelse på gulvet, noe som er gjennomgående i alle tørre rom. Det er listefri utførelse mot tak.

Hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng og flere medfølgende garderobeskap. De to øvrige soverommene er lyse og luftige, kan ev. også benyttes til kontor, gjesterom eller annet behov.

Helfliset bad i en tidløs og delikat utførelse med varme i gulv, vegghengt toalett, baderomsinnredning, vannuttak for vaskemaskin og dusjnische. Spotter i tak.

Åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater og utgang til vestvestvendt balkong på ca. 8 m².

Rommet er utnyttet på en arealeffektiv måte som gir god plass til å møblere med spisebord og sofagruppe.

Kjøkkenet er levert av HTH med slette hvite skapdører, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Alt i alt vil dette være en lettstelt leilighet som bør kunne falle i smak hos de aller fleste!

Parkeringsplass og sportsbod i underetasje.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på mindre soverom ved gang tar i karm, ingen registrert kondens eller følgeskader. Behov for mindre justering.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til soverom ved kjøkken henger og tar i karm, behov for mindre justering.

Vannledninger: Det er påvist andre avvik: Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Klukkelyder fra avløpsrør på kjøkken. Dette tyder på luft i avløpet eller mangelfull lufting, som kan føre til tregt avløp og lukt.

Bad/vaskerom, overflate guld: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Svertesopp er registrert. Fall på gulv utenfor dusjsonen er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt, ingen behov tiltak.

Bad/vaskerom, sluk/membran: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Bad/vaskerom, Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik: Mindre drypplekkasje fra overgang slange/dusjhode.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

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.

Løsøre/ tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/ tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Deler av leilighet, inkl. våtrom ble gjenoppbygget etter lekkasje fra 4. etasje i 2024. Arbeid utført i regi av forsikringsselskap. Dokumentasjon fremvist, konferer med megler for nærmere informasjon.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader. Elbil-lading via Plugpay.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7578425

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme (vannbåren) via raditorovn på stue/kjøkken. Varme i gulv på bad/vaskerom.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 9 828

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Sola kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 191 420

Formuesverdi sekundær

Kr 4 765 679

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Velforening

Pliktig medlemskap i Velforeningen Sandangersvingen

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

87/2429

Felleskostnader inkluderer

Kr 2 531,- pr. måned inkluderer.

- Honorar til styret, forretningsfører og revisor
- Vaktmestertjenester
- Drift og vedlikehold av fellesarealer
- Forsikring
- Administrasjonskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 531

Andel fellesformue

Kr 6 477

Andel fellesformue dato

12.11.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sandangersvingen 46-48

Organisasjonsnummer

925839906

Om sameiet

- To blokker, 32 leiligheter
- Vaktmesteravtale
- Pliktig medlemskap i Velforeningen Sandangersvingen.
- Sameiet har 32 parkeringsplasser.
- Kommunale avgifter og strøm/fjernvarme blir fakturert hver enkelt.
- Elbil-lading via Plugpay
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer info.

- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Forkjøpsrett

Det ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumenten vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

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 på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes inntil 2 dugnader årlig.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 1304, seksjonsnummer 23 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/32/1304/23: 07.09.2020 - Dokumentnr: 2985781 - Bruksrett

Rettighetshaver: Velforeningen Sandangersvingen Tun 7 - Tun 13 Org.nr: 923 109 684

Gjelder bruksrett til fellesareal. Bestemmelse om drift og vedlikehold. Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2021 - Dokumentnr: 108950 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Sola Bredbånd AS Org.nr: 985 617 414

Rettighetshaver: Sola Kommune Org.nr: 948 243 113

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler.

27.01.2021 - Dokumentnr: 108950 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Sola Bredbånd AS Org.nr: 985 617 414

Rettighetshaver: Sola Kommune Org.nr: 948 243 113

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler.

07.09.2020 - Dokumentnr: 2985729 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 23

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 87/2429

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på 2 boligblokker Sandangersvingen 46 og 48.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.08.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Plan ID: 0560, Plannavn: Skadbergbakken - endring, ikrafttredelse: 09/26/2013

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

126 100 (Omkostninger totalt)

137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 127 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 129 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 100

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

Ansvarlig megler

Ronny Skjøtskift, Partner / Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder
ronny.skjotskift@aktiv.no / Tlf: 416 14 676

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.11.2025

Velkommen til Sandangersvingen 48, H0204

presentert av Ronny Skjøtskift, Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Velkommen inn!
Velholdt og moderne leilighet!

2. etasje: Entré/gang, 3 soverom, bod, stue/kjøkken
m/utg. balkong, bad/vaskerom.





Åpen stue og kjøkken løsning.



Påkostet kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer. God skap og benkeplass.



HTH kjøkken med hvite fronter, laminat benkeplate, og integrerte hvitevarer (stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap). Vannstoppsystem og komfyrvakt.



God plass til spisebord. Det gjør rommet funksjonelt og sosialt. Radiatorovn tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Åpen stue og kjøkken løsning med store vindusflater og mye naturlig lys.

Vestvendt balkong med gode solforhold.









Romslig hovedsoverom!



Medfølgende garderobe gir god oppbevaring og et ryddig, behagelig rom.



Soverom 2



Soverom 3

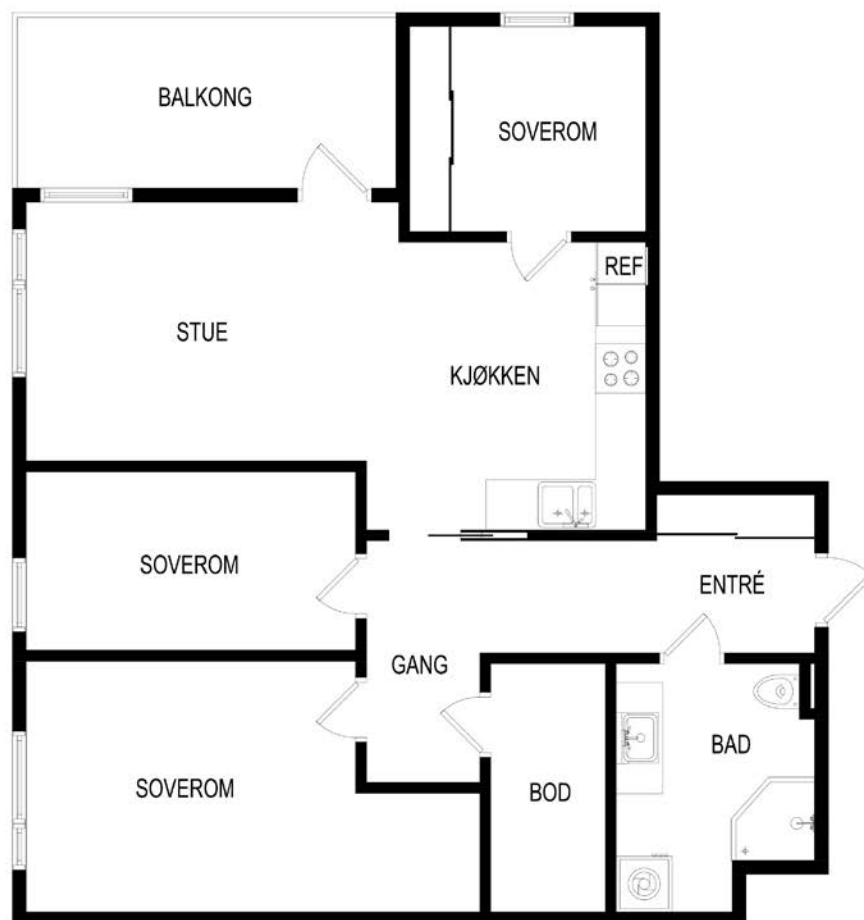


Helfiset bad/vaskerom
En praktisk og funksjonell løsning for hverdagen.



Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant med underskap og speil, gulvvarme, samt opplegg for vaskemaskin. Bad/vaskerom. Balansert ventilasjonsanlegg.





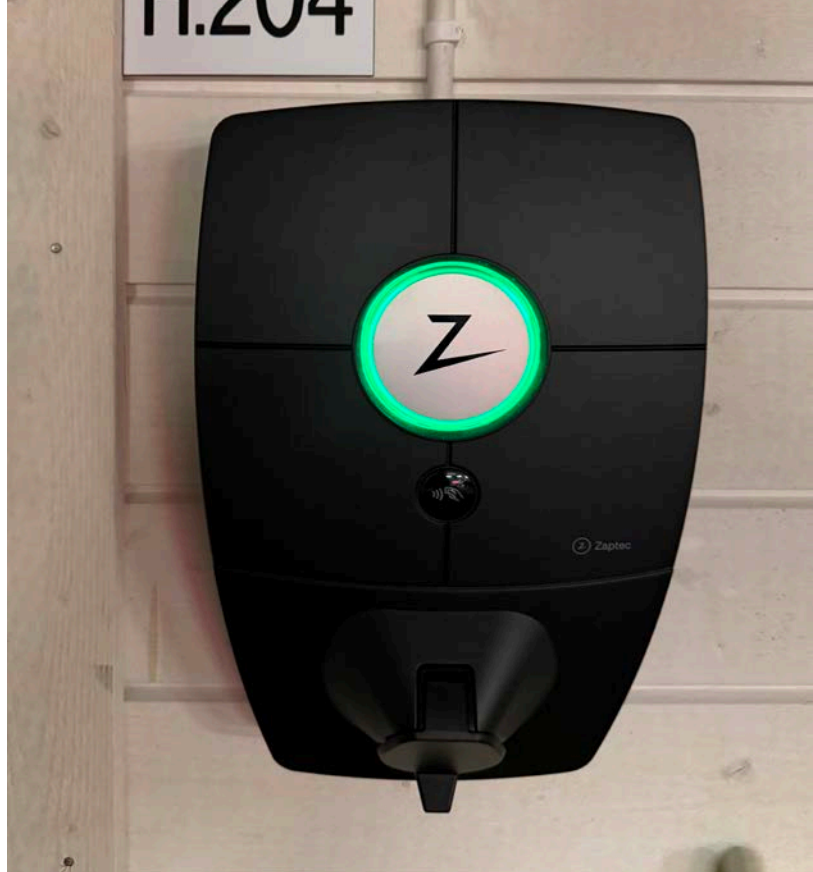
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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



Parkeringsplass med elbillader og tilhørende sportsbod i bakkant.



Medfølgende elbillader.



Felles tomt med opparbeidet grøntareal, sitteplasser og lekeplass for barn.

Leiligheten har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Skadberg.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250408	

Selger 1 navn
Obrad Slijepcevic

Gateadresse	
Sandangersvingen 48, H0204	

Poststed	Postnr
SOLA	4050

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250408

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

Beskrivelse

Skadested. Boligblokk oppført i 5 etg på Skadberg i Sola kommune. Blokken ble ferdigstilt i 2021. Total entreprenør var Obos Block Watne AS. I februar 2022 var det en vannskade i blokken som skyldes at sprinkler anlegget ble utløst i gang 4 etg, etter et uhell fra maler som var inne i leiligheten for utførelse av arbeid. Skaden ble utbedret av Skadealliansen AS v/ Prosjektleder Richard Berge. Ifølge Berge oppsto det da skade på leiligheter fra 4 etg ned mot boder i 1 etg. Skaden i februar ble ifølge Berge ferdigstilt starten av juni 2022. I forbindelse med denne skaden, var det ifølge Berge skade i leilighet 204. Leiligheten hadde da skade i soverom og stue. Skadeårsak Årsak til skade er at beboer i leilighet 204 har oppdaget fukt i parkett ved dør i gang, inn mot bad. Skaden ble oppdaget da eier registrerte vann under parketten i gang når den ble tråkket på. Annen nabo ringe samtidig til styreleder som er medeier i 204, om at det var fritt vann i boder i 1 etg. Vann har også trukket opp i gipsplater på vegger i bod og gang i 204. Videre er det registrert at det ligger vann under baderomsgulv. Skadeårsak er ikke klarlagt. I perioden fra skadedato til dd. Er det lekkasjesøkt uten at det er registrert skadelig fukt. Konstruksjonen har stått åpen over tid, og alle leiligheter har vært i normal drift i ca 2 måneder i etterkant. Ved skadedato 18.07.22 ble det registrert at det kom ned større mengder vann rundt avløpsrør i boder i 1 etg. Vannet har videre rent ned i garasjeanlegget via hull i etasjeskillet i betongelementer. Etter at skaden ble oppdaget kontaktet eier og styreleder utbygger Obos. Obos opplyste da at skaden måtte meldes boligforsikringen, siden bygningen var overlevert. 19.07.22 var Recover v/ Laila Leknes inne i leiligheten for registrering og kartlegging, samt førstehjelp. Leknes opplyser i møte at de ved første befaring ikke registrerte hvor vannet kom fra. Da parkett ble fjernet på gulv i gang og bod, ble det registrert fritt vann under parketten. Recover kontaktet Obos som er byggherre i prosjektet, siden boligen ble overtatt for 1 år siden. Obos rekvirerte rørlegger Sig- Halvorsen AS, som var underleverandør for VVS under oppføring av bygget. Rørlegger Sig-Halvorsen AS v/ prosjektleder Tom Haugstad opplyser i telefonsamtale, at de har kontrollert avløp og trykk-satte rør i hele bygningen, ute at det er funnet lekkasjer. I bod i leilighet 204 ble avløp fra vask i bad demontert, for tilkomst til kamera inspeksjon. Sig- Halvorsen åpnet også i vegg i bad, for å få tilkomst til sjakt for avløps og ventilasjon. I sjakt som går via leiligheter fra 2-5 etg, ble det registrert fukt. Etter at undertegnede har blitt rekvirert, er Skadealliansen rekvirert for videre undersøkelser. Skadealliansen har rekvirert Rørhåb as til videre lekkasjetest på avløp. I forkant av lekkasjesøk ble rørsjakt inn mot badet renske for bygningsrester fra byggeperioden, og tørking av betong overflater foretatt. i toppen av sjakten, opp mot overliggende leilighet 304, ble det registrert fukt i isolasjon rundt ventilasjonsrør. Richard Berge Prosjektleder Skadealliansen 93063277 richard@skadealliansen.no Arild Madland Ansvarlig(e) (Takst) 92411292 arild@bbetakst.no

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skadested. Boligblokk oppført i 5 etg på Skadberg i Sola kommune. Blokken ble ferdigstilt i 2021. Total entreprenør var Obos Block Watne AS. I februar 2022 var det en vannskade i blokken som skyldes at sprinkler anlegget ble utløst i gang 4 etg, etter et uhell fra maler som var inne i leiligheten for utførelse av arbeid. Skaden ble utbedret av Skadealliansen AS v/ Prosjektleder Richard Berge. Ifølge Berge oppsto det da skade på leiligheter fra 4 etg ned mot boder i 1 etg. Skaden i februar ble ifølge Berge ferdigstilt starten av juni 2022. I forbindelse med denne skaden, var det ifølge Berge skade i leilighet 204. Leiligheten hadde da skade i soverom og stue. Skadeårsak Årsak til skade er at beboer i leilighet 204 har oppdaget fukt i parkett ved dør i gang, inn mot bad. Skaden ble oppdaget da eier registrerte vann under parketten i gang når den ble tråkket på. Annen nabo ringe samtidig til styreleder som er medeier i 204, om at det var fritt vann i boder i 1 etg. Vann har også trukket opp i gipsplater på vegger i bod og gang i 204. Videre er det registrert at det ligger vann under baderomsgulv. Skadeårsak er ikke klarlagt. I perioden fra skadedato til dd. Er det lekkasjesøkt uten at det er registrert skadelig fukt. Konstruksjonen har stått åpen over tid, og alle leiligheter har vært i normal drift i ca 2 måneder i etterkant. Ved skadedato 18.07.22 ble det registrert at det kom ned større mengder vann rundt avløpsrør i boder i 1 etg. Vannet har videre rent ned i garasjeanlegget via hull i etasjeskillet i betongelementer. Etter at skaden ble oppdaget kontaktet eier og styreleder utbygger Obos. Obos opplyste da at skaden måtte meldes boligforsikringen, siden bygningen var overlevert. 19.07.22 var Recover v/ Laila Leknes inne i leiligheten for registrering og kartlegging, samt førstehjelp. Leknes opplyser i møte at de ved første befaring ikke registrerte hvor vannet kom fra. Da parkett ble fjernet på gulv i gang og bod, ble det registrert fritt vann under parketten. Recover kontaktet Obos som er byggherre i prosjektet, siden boligen ble overtatt for 1 år siden. Obos rekvirerte rørlegger Sig- Halvorsen AS, som var underleverandør for VVS under oppføring av bygget. Rørlegger Sig-Halvorsen AS v/ prosjektleder Tom Haugstad opplyser i telefonsamtale, at de har kontrollert avløp og trykk-satte rør i hele bygningen, ute at det er funnet lekkasjer. I bod i leilighet 204 ble avløp fra vask i bad demontert, for tilkomst til kamera inspeksjon. Sig- Halvorsen åpnet også i vegg i bad, for å få tilkomst til sjakt for avløps og ventilasjon. I sjakt som går via leiligheter fra 2-5 etg, ble det registrert fukt. Etter at undertegnede har blitt rekvirert, er Skadealliansen rekvirert for videre undersøkelser. Skadealliansen har rekvirert Rørhåb as til videre lekkasjetest på avløp. I forkant av lekkasjesøk ble rørsjakt inn mot badet renske for bygningsrester fra byggeperioden, og tørking av betong overflater foretatt. i toppen av sjakten, opp mot overliggende leilighet 304, ble det registrert fukt i isolasjon rundt ventilasjonsrør. Richard Berge Prosjektleder Skadealliansen 93063277 richard@skadealliansen.no Arild Madland Ansvarlig(e) (Takst) 92411292 arild@bbetakst.no

Arbeid utført av

Skadealliansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skadested. Boligblokk oppført i 5 etg på Skadberg i Sola kommune. Blokken ble ferdigstilt i 2021. Total entreprenør var Obos Block Watne AS. I februar 2022 var det en vannskade i blokken som skyldes at sprinkler anlegget ble utløst i gang 4 etg, etter et uhell fra maler som var inne i leiligheten for utførelse av arbeid. Skaden ble utbedret av Skadealliansen AS v/ Prosjektleder Richard Berge. Ifølge Berge oppsto det da skade på leiligheter fra 4 etg ned mot boder i 1 etg. Skaden i februar ble ifølge Berge ferdigstilt starten av juni 2022. I forbindelse med denne skaden, var det ifølge Berge skade i leilighet 204. Leiligheten hadde da skade i soverom og stue. Skadeårsak Årsak til skade er at beboer i leilighet 204 har oppdaget fukt i parkett ved dør i gang, inn mot bad. Skaden ble oppdaget da eier registrerte vann under parketten i gang når den ble tråkket på. Annen nabo ringe samtidig til styreleder som er medeier i 204, om at det var fritt vann i boder i 1 etg. Vann har også trukket opp i gipsplater på vegger i bod og gang i 204. Videre er det registrert at det ligger vann under baderomsgulv. Skadeårsak er ikke klarlagt. I perioden fra skadedato til dd. Er det lekkasjesøkt uten at det er registrert skadelig fukt. Konstruksjonen har stått åpen over tid, og alle leiligheter har vært i normal drift i ca 2 måneder i etterkant. Ved skadedato 18.07.22 ble det registrert at det kom ned større mengder vann rundt avløpsrør i boder i 1 etg. Vannet har videre rent ned i garasjeanlegget via hull i etasjeskillet i betongelementer. Etter at skaden ble oppdaget kontaktet eier og styreleder utbygger Obos. Obos opplyste da at skaden måtte meldes boligforsikringen, siden bygningen var overlevert. 19.07.22 var Recover v/ Laila Leknes inne i leiligheten for registrering og kartlegging, samt førstehjelp. Leknes opplyser i møte at de ved første befaring ikke registrerte hvor vannet kom fra. Da parkett ble fjernet på gulv i gang og bod, ble det registrert fritt vann under parketten. Recover kontaktet Obos som er byggherre i prosjektet, siden boligen ble overtatt for 1 år siden. Obos rekvirerte rørlegger Sig- Halvorsen AS, som var underleverandør for VVS under oppføring av bygget. Rørlegger Sig-Halvorsen AS v/ prosjektleder Tom Haugstad opplyser i telefonsamtale, at de har kontrollert avløp og trykk-satte rør i hele bygningen, ute at det er funnet lekkasjer. I bod i leilighet 204 ble avløp fra vask i bad demontert, for tilkomst til kamera inspeksjon. Sig- Halvorsen åpnet også i vegg i bad, for å få tilkomst til sjakt for avløps og ventilasjon. I sjakt som går via leiligheter fra 2-5 etg, ble det registrert fukt. Etter at undertegnede har blitt rekvirert, er Skadealliansen rekvirert for videre undersøkelser. Skadealliansen har rekvirert Rørhab as til videre lekkasjetest på avløp. I forkant av lekkasjesøk ble rørsjakt inn mot badet rense for bygningsrester fra byggeperioden, og tørking av betong overflater foretatt. I toppen av sjakten, opp mot overliggende leilighet 304, ble det registrert fukt i isolasjon rundt ventilasjonsrør. Richard Berge Prosjektleder Skadealliansen 93063277 richard@skadealliansen.no Arild Madland Ansvarlig(e) (Takst) 92411292 arild@bbetakst.no

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skadested. Boligblokk oppført i 5 etg på Skadberg i Sola kommune. Blokken ble ferdigstilt i 2021. Total entreprenør var Obos Block Watne AS. I februar 2022 var det en vannskade i blokken som skyldes at sprinkler anlegget ble utløst i gang 4 etg, etter et uhell fra maler som var inne i leiligheten for utførelse av arbeid. Skaden ble utbedret av Skadealliansen AS v/ Prosjektleder Richard Berge. Ifølge Berge oppsto det da skade på leiligheter fra 4 etg ned mot boder i 1 etg. Skaden i februar ble ifølge Berge ferdigstilt starten av juni 2022. I forbindelse med denne skaden, var det ifølge Berge skade i leilighet 204. Leiligheten hadde da skade i soverom og stue. Skadeårsak Årsak til skade er at beboer i leilighet 204 har oppdaget fukt i parkett ved dør i gang, inn mot bad. Skaden ble oppdaget da eier registrerte vann under parketten i gang når den ble tråkket på. Annen nabo ringe samtidig til styreleder som er medeier i 204, om at det var fritt vann i boder i 1 etg. Vann har også trukket opp i gipsplater på vegger i bod og gang i 204. Videre er det registrert at det ligger vann under baderomsgulv. Skadeårsak er ikke klarlagt. I perioden fra skadedato til dd. Er det lekkasjesøkt uten at det er registrert skadelig fukt. Konstruksjonen har stått åpen over tid, og alle leiligheter har vært i normal drift i ca 2 måneder i etterkant. Ved skadedato 18.07.22 ble det registrert at det kom ned større mengder vann rundt avløpsrør i boder i 1 etg. Vannet har videre rent ned i garasjeanlegget via hull i etasjeskillet i betongelementer. Etter at skaden ble oppdaget kontaktet eier og styreleder utbygger Obos. Obos opplyste da at skaden måtte meldes boligforsikringen, siden bygningen var overlevert. 19.07.22 var Recover v/ Laila Leknes inne i leiligheten for registrering og kartlegging, samt førstehjelp. Leknes opplyser i møte at de ved første befaring ikke registrerte hvor vannet kom fra. Da parkett ble fjernet på gulv i gang og bod, ble det registrert fritt vann under parketten. Recover kontaktet Obos som er byggherre i prosjektet, siden boligen ble overtatt for 1 år siden. Obos rekvirerte rørlegger Sig- Halvorsen AS, som var underleverandør for VVS under oppføring av bygget. Rørlegger Sig-Halvorsen AS v/ prosjektleder Tom Haugstad opplyser i telefonsamtale, at de har kontrollert avløp og trykk-satte rør i hele bygningen, ute at det er funnet lekkasjer. I bod i leilighet 204 ble avløp fra vask i bad demontert, for tilkomst til kamera inspeksjon. Sig- Halvorsen åpnet også i vegg i bad, for å få tilkomst til sjakt for avløps og ventilasjon. I sjakt som går via leiligheter fra 2-5 etg, ble det registrert fukt. Etter at undertegnede har blitt rekvirert, er Skadealliansen rekvirert for videre undersøkelser. Skadealliansen har rekvirert Rørhab as til videre lekkasjetest på avløp. I forkant av lekkasjesøk ble rørsjakt inn mot badet rense for bygningsrester fra byggeperioden, og tørking av betong overflater foretatt. I toppen av sjakten, opp mot overliggende leilighet 304, ble det registrert fukt i isolasjon rundt ventilasjonsrør. Richard Berge Prosjektleder Skadealliansen 93063277 richard@skadealliansen.no Arild Madland Ansvarlig(e) (Takst) 92411292 arild@bbetakst.no Skadenummer 22813498 Forsikringsselskap / Saksbehandler Tryg / Thomas Flaaten (NL)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skadested. Boligblokk oppført i 5 etg på Skadberg i Sola kommune. Blokken ble ferdigstilt i 2021. Total entreprenør var Obos Block Watne AS. I februar 2022 var det en vannskade i blokken som skyldes at sprinkler anlegget ble utløst i gang 4 etg, etter et uhell fra maler som var inne i leiligheten for utførelse av arbeid. Skaden ble utbedret av Skadealliansen AS v/ Prosjektleder Richard Berge. Ifølge Berge oppsto det da skade på leiligheter fra 4 etg ned mot boder i 1 etg. Skaden i februar ble ifølge Berge ferdigstilt starten av juni 2022. I forbindelse med denne skaden, var det ifølge Berge skade i leilighet 204. Leiligheten hadde da skade i soverom og stue. Skadeårsak Årsak til skade er at beboer i leilighet 204 har oppdaget fukt i parkett ved dør i gang, inn mot bad. Skaden ble oppdaget da eier registrerte vann under parketten i gang når den ble tråkket på. Annen nabo ringe samtidig til styreleder som er medeier i 204, om at det var fritt vann i boder i 1 etg. Vann har også trukket opp i gipsplater på vegger i bod og gang i 204. Videre er det registrert at det ligger vann under baderomsgulv. Skadeårsak er ikke klarlagt. I perioden fra skadedato til dd. Er det lekkasjesøkt uten at det er registrert skadelig fukt. Konstruksjonen har stått åpen over tid, og alle leiligheter har vært i normal drift i ca 2 måneder i etterkant. Ved skadedato 18.07.22 ble det registrert at det kom ned større mengder vann rundt avløpsrør i boder i 1 etg. Vannet har videre rent ned i garasjeanlegget via hull i etasjeskillet i betongelementer. Etter at skaden ble oppdaget kontaktet eier og styreleder utbygger Obos. Obos opplyste da at skaden måtte meldes boligforsikringen, siden bygningen var overlevert. 19.07.22 var Recover v/ Laila Leknes inne i leiligheten for registrering og kartlegging, samt førstehjelp. Leknes opplyser i møte at de ved første befaring ikke registrerte hvor vannet kom fra. Da parkett ble fjernet på gulv i gang og bod, ble det registrert fritt vann under parketten. Recover kontaktet Obos som er byggherre i prosjektet, siden boligen ble overtatt for 1 år siden. Obos rekvirerte rørlegger Sig- Halvorsen AS, som var underleverandør for VVS under oppføring av bygget. Rørlegger Sig-Halvorsen AS v/ prosjektleder Tom Haugstad opplyser i telefonsamtale, at de har kontrollert avløp og trykk-satte rør i hele bygningen, ute at det er funnet lekkasjer. I bod i leilighet 204 ble avløp fra vask i bad demontert, for tilkomst til kamera inspeksjon. Sig- Halvorsen åpnet også i vegg i bad, for å få tilkomst til sjakt for avløps og ventilasjon. I sjakt som går via leiligheter fra 2-5 etg, ble det registrert fukt. Etter at undertegnede har blitt rekvirert, er Skadealliansen rekvirert for videre undersøkelser. Skadealliansen har rekvirert Rørhag as til videre lekkasjetest på avløp. I forkant av lekkasjesøk ble rørsjakt inn mot badet renske for bygningsrester fra byggeperioden, og tørking av betong overflater foretatt. I toppen av sjakten, opp mot overliggende leilighet 304, ble det registrert fukt i isolasjon rundt ventilasjonsrør. Richard Berge Prosjektleder Skadealliansen 93063277 richard@skadealliansen.no Arild Madland Ansvarlig(e) (Takst) 92411292 arild@bbetakst.no Skadenummer 22813498 Forsikringsselskap / Saksbehandler Tryg / Thomas Flaaten (NL)

- 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 skjevgkre 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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saksnummer 240806 Pinkode 2879 Dokumentdato 03.03.2025 Kontrolldato 03.03.2025 Målnummer 7359992906770489 Inspektør Alexander Rooyakkers Nettkunde Obrad Slijepcevic DLE: Resultat av tilsynet: Det ble ikke avdekket feil og mangler som vil føre til vedtak om utbedring.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec Pro ink.montasje Ladestasjon elbil inkl. montasje og oppsett i system av Bryne Elektriske. Faktura 310403 Ordre/Prosjekt nr. A9138

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skadested. Boligblokk oppført i 5 etg på Skadberg i Sola kommune. Blokken ble ferdigstilt i 2021. Total entreprenør var Obos Block Watne AS. I februar 2022 var det en vannskade i blokken som skyldes at sprinkler anlegget ble utløst i gang 4 etg, etter et uhell fra maler som var inne i leiligheten for utførelse av arbeid. Skaden ble utbedret av Skadealliansen AS v/ Prosjektleder Richard Berge. Ifølge Berge oppsto det da skade på leiligheter fra 4 etg ned mot boder i 1 etg. Skaden i februar ble ifølge Berge ferdigstilt starten av juni 2022. I forbindelse med denne skaden, var det ifølge Berge skade i leilighet 204. Leiligheten hadde da skade i soverom og stue. Skadeårsak Årsak til skade er at beboer i leilighet 204 har oppdaget fukt i parkett ved dør i gang, inn mot bad. Skaden ble oppdaget da eier registrerte vann under parketten i gang når den ble tråkket på. Annen nabo ringe samtidig til styreleder som er medeier i 204, om at det var fritt vann i boder i 1 etg. Vann har også trukket opp i gipsplater på vegger i bod og gang i 204. Videre er det registrert at det ligger vann under baderomsgulv. Skadeårsak er ikke klarlagt. I perioden fra skadedato til dd. Er det lekkasjesøkt uten at det er registrert skadelig fukt. Konstruksjonen har stått åpen over tid, og alle leiligheter har vært i normal drift i ca 2 måneder i etterkant. Ved skadedato 18.07.22 ble det registrert at det kom ned større mengder vann rundt avløpsrør i boder i 1 etg. Vannet har videre rent ned i garasjeanlegget via hull i etasjeskillet i betongelementer. Etter at skaden ble oppdaget kontaktet eier og styreleder utbygger Obos. Obos opplyste da at skaden måtte meldes boligforsikringen, siden bygningen var overlevert. 19.07.22 var Recover v/ Laila Leknes inne i leiligheten for registrering og kartlegging, samt førstehjelp. Leknes opplyser i møte at de ved første befaring ikke registrerte hvor vannet kom fra. Da parkett ble fjernet på gulv i gang og bod, ble det registrert fritt vann under parketten. Recover kontaktet Obos som er byggherre i prosjektet, siden boligen ble overtatt for 1 år siden. Obos rekvirerte rørlegger Sig- Halvorsen AS, som var underleverandør for VVS under oppføring av bygget. Rørlegger Sig-Halvorsen AS v/ prosjektleder Tom Haugstad opplyser i telefonsamtale, at de har kontrollert avløp og trykk-satte rør i hele bygningen, ute at det er funnet lekkasjer. I bod i leilighet 204 ble avløp fra vask i bad demontert, for tilkomst til kamera inspeksjon. Sig- Halvorsen åpnet også i vegg i bad, for å få tilkomst til sjakt for avløp og ventilasjon. I sjakt som går via leiligheter fra 2-5 etg, ble det registrert fukt. Etter at undertegnede har blitt rekvirert, er Skadealliansen rekvirert for videre undersøkelser. Skadealliansen har rekvirert Rørhab as til videre lekkasjetest på avløp. I forkant av lekkasjesøk ble rørsjakt inn mot badet renske for bygningsrester fra byggeperioden, og tørking av betong overflater foretatt. I toppen av sjakten, opp mot overliggende leilighet 304, ble det registrert fukt i isolasjon rundt ventilasjonsrør. Richard Berge Prosjektleder Skadealliansen 93063277 richard@skadealliansen.no Arild Madland Ansvarlig(e) (Takst) 92411292 arild@bbetakst.no Skadenummer 22813498 Forsikringsselskap / Saksbehandler Tryg / Thomas Flaaten (NL)

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/boligselskap:

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

Initialer selger: OS

5

Document reference: 1403250408

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250408

Skadested. Boligblokk oppført i 5 etg på Skadberg i Sola kommune. Blokken ble ferdigstilt i 2021. Total entreprenør var Obos Block Watne AS. I februar 2022 var det en vannskade i blokken som skyldes at sprinkler anlegget ble utløst i gang 4 etg, etter et uhell fra maler som var inne i leiligheten for utførelse av arbeid. Skaden ble utbedret av Skadealliansen AS v/ Prosjektleder Richard Berge. Ifølge Berge oppsto det da skade på leiligheter fra 4 etg ned mot boder i 1 etg. Skaden i februar ble ifølge Berge ferdigstilt starten av juni 2022. I forbindelse med denne skaden, var det ifølge Berge skade i leilighet 204. Leiligheten hadde da skade i soverom og stue. Skadeårsak Årsak til skade er at beboer i leilighet 204 har oppdaget fukt i parkett ved dør i gang, inn mot bad. Skaden ble oppdaget da eier registrerte vann under parketten i gang når den ble tråkket på. Annen nabo ringe samtidig til styreleder som er medeier i 204, om at det var fritt vann i boder i 1 etg. Vann har også trukket opp i gipsplater på vegger i bod og gang i 204. Videre er det registrert at det ligger vann under baderomsgulv. Skadeårsak er ikke klarlagt. I perioden fra skadedato til dd. Er det lekkasjesøkt uten at det er registrert skadelig fukt. Konstruksjonen har stått åpen over tid, og alle leiligheter har vært i normal drift i ca 2 måneder i etterkant. Ved skadedato 18.07.22 ble det registrert at det kom ned større mengder vann rundt avløpsrør i boder i 1 etg. Vannet har videre rent ned i garasjeanlegget via hull i etasjeskillet i betongelementer. Etter at skaden ble oppdaget kontaktet eier og styreleder utbygger Obos. Obos opplyste da at skaden måtte meldes boligforsikringen, siden bygningen var overlevert. 19.07.22 var Recover v/ Laila Leknes inne i leiligheten for registrering og kartlegging, samt førstehjelp. Leknes opplyser i møte at de ved første befaring ikke registrerte hvor vannet kom fra. Da parkett ble fjernet på gulv i gang og bod, ble det registrert fritt vann under parketten. Recover kontaktet Obos som er byggherre i prosjektet, siden boligen ble overtatt for 1 år siden. Obos rekvirerte rørlegger Sig- Halvorsen AS, som var underleverandør for VVS under oppføring av bygget. Rørlegger Sig-Halvorsen AS v/ prosjektleder Tom Haugstad opplyser i telefonsamtale, at de har kontrollert avløp og trykk-satte rør i hele bygningen, ute at det er funnet lekkasjer. I bod i leilighet 204 ble avløp fra vask i bad demontert, for tilkomst til kamera inspeksjon. Sig- Halvorsen åpnet også i vegg i bad, for å få tilkomst til sjakt for avløp og ventilasjon. I sjakt som går via leiligheter fra 2-5 etg, ble det registrert fukt. Etter at undertegnede har blitt rekvirert, er Skadealliansen rekvirert for videre undersøkelser. Skadealliansen har rekvirert Rørhåb AS til videre lekkasjetest på avløp. I forkant av lekkasjesøk ble rørsjakt inn mot badet rensket for bygningsrester fra byggeperioden, og tørking av betong overflater foretatt. I toppen av sjakten, opp mot overliggende leilighet 304, ble det registrert fukt i isolasjon rundt ventilasjonsrør. Richard Berge Prosjektleder Skadealliansen 93063277 richard@skadealliansen.no Arild Madland Ansvarlig(e) (Takst) 92411292 arild@bbetakst.no Skadenummer 22813498 Forsikringsselskap / Saksbehandler Tryg / Thomas Flaaten (NL)

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 nedstigende 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250408

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Obrad Slijepcevic	a12c87fd1e6b75e5963e16 90bec816429421ce30	09.11.2025 19:06:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250408

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sandangersvingen 48, 4050 SOLA
 SOLA kommune
 # gnr. 32, bnr. 1304, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 07.11.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 13152-1115

Referansenummer: VW4483

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland

Vår ref: 20252983



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

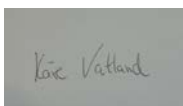
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

Uavhengig Takstingeniør

kv@duotakst.no

902 97 450



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2023
Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal brukslitasje.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk som er oppført med grunnmur i stød støpt betong
Yttervegg i betong, lett bindingsverk som utvendig er kledd med tre paneler og sement plater.
Etasjeskiller i stød støpt betong.
Vinduer og dører med 3-lags isolerglass.
Saltakkonstruksjon/takstol som er antatt teknet med papp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Profilert hvitmalt dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning og ventilasjonsanlegg.
Mekanisk avtrekk.
Varmer i gulv.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp,

stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast/støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon.
(Eier opplyser filter skiftes 2 ganger årlig, senest nov. 2025.)
Vannbåren varme og radiator.
El-anlegg fra byggeåret, og ved oppbygging etter skade i 2024.
El-kontroll utført av Lnett as den 03.03.2025, ingen avvik ble registrert. Dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

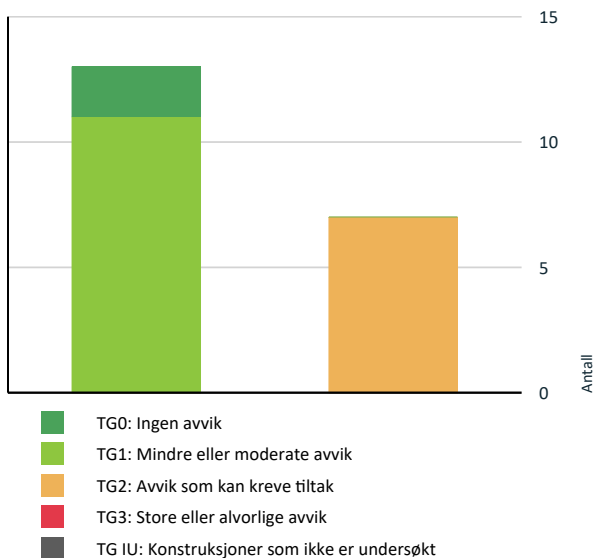
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger fremvist på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, er stedvis vurdert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på mindre soverom ved gang tar i karm, ingen registrert kondens eller følgeskader. Behov for mindre justering.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom ved kjøkken henger og tar i karm, behov for mindre justering.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av
avløpsanlegget.

Klukkelyder fra avløpsrør på kjøkken. Dette tyder på
luft i avløpet eller mangelfull lufting, som kan føre til
tregt avløp og lukt.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav
i forskrift på byggetidspunktet.
Svertesopp er registrert

Fall på gulv utenfor dusjsonen er mindre en
referansenivået, funksjon ivaretatt, ingen behov tiltak.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran** [Gå til side](#)
og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav
om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen
dokumentasjon på at det er utført "uavhengig
kontroll".

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr** [Gå til side](#)
og innredning

Det er påvist andre avvik:

Mindre drypplekkasje fra overgang slange/dusjhode.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse

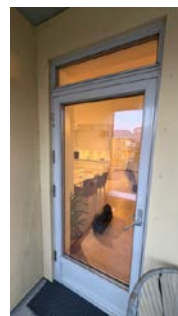
Helårsbolig

Tilbygg / modernisering

2024

Reperasjon

Eier opplyser at deler av leilighet, inkl. våtrom ble gjenoppbygget etter lekkasje fra 4. etasje i 2024. Arbeid utført i regi av forsikringsselskap. Dokumentasjon fremvist, konferer med eier for nærmere informasjon.



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong.

Normal vær- og bruks slitasje i overflater, noe rengjøringsbehov.

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Normal stand iht. alder, anbefaler smøring/behandling av beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på mindre soverom ved gang tar i karm, ingen registrert kondens eller følgeskader. Behov for mindre justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre justering av vindu på soverom.



1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hoved ytterdør og aluminiums balkongdør.
Normal stand iht. alder, anbefaler smøring/behandling av hengsler og beslag.



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

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



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Profilert hvitmalt dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom ved kjøkken henger og tar i karm, behov for mindre justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre justering av dør mellom soverom/kjøkken.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

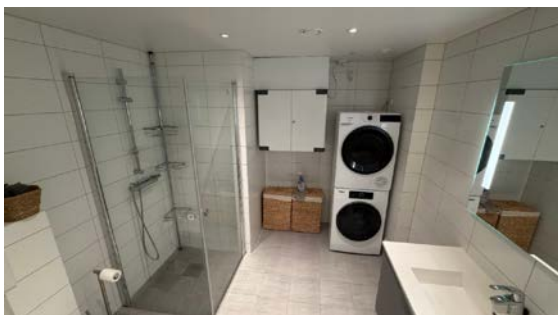
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnisse, vegg hengt toalett, servant i innredning og ventilasjonsanlegg.

Mekanisk avtrekk.

Varme i gulv.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Fall på gulv utenfor dusjsonen er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt, ingen behov tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Rengjøring av fuger i dusjnissen.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtromets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre drypplekkasje fra overgang slange/dusjhode.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte pakning/oring i overgang slange/dusjhode.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

HTH

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/støpejern.

Vurdering av avvik:

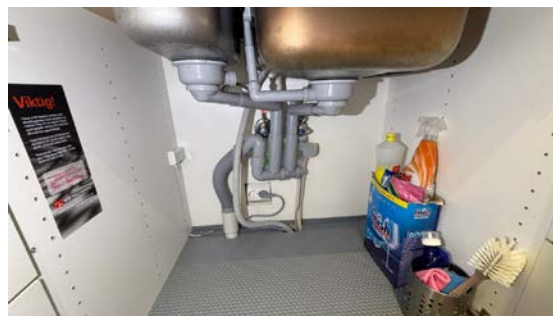
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Klukkelyder fra avløpsrør på kjøkken. Dette tyder på luft i avløpet eller mangelfull lufting, som kan føre til tregt avløp og lukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Kontroller vannlås og lufting. Rens vannlås og sjekk at luftingen på tak eller vakuumventil fungerer. Installer eller bytt ventil ved behov.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
(Eier opplyser filter skiftes 2 ganger årlig, senest nov. 2025.)



! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme og radiator.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra byggeåret, samsvarserklæring fremvist.
El-kontroll utført av Lnett as den 03.03.2025, ingen avvik ble registrert.
Dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

El-bil lader montert i 2024.

Inntak og sikringsskap

3. 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



1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

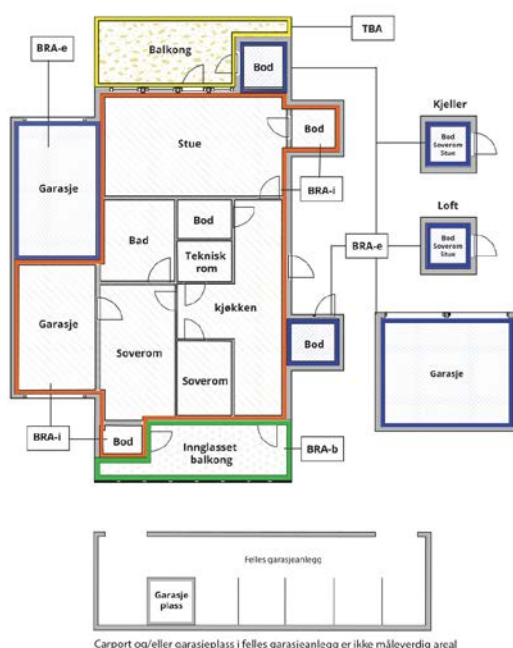
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	81	5		86	8
SUM	81	5			8
SUM BRA	86				

Romfordeling

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

Kommentar

Sjakt/innkassing medregnet i arealer.

Balkong 7,50 m² - TBA

Takhøyde stue/kjøkken og soverom, ca 2,60 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremvist på befaringsdagen.

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

Kommentar: Eier opplyser at deler av leilighet, inkl. våtrom ble gjenoppbygget etter lekkasje fra 4. etasje i 2024. Arbeid utført i regi av forsikringsselskap. Dokumentasjon fremvist, konferer med eier for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	77	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Obrad Slijepcevic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	1304		23	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandangersvingen 48

Hjemmelshaver

Slijepcevic Obrad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Sandangersvingen utenfor sentrum av Sola.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilførsel.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Kommunal info			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	10.11.2025	
3	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VW4483>

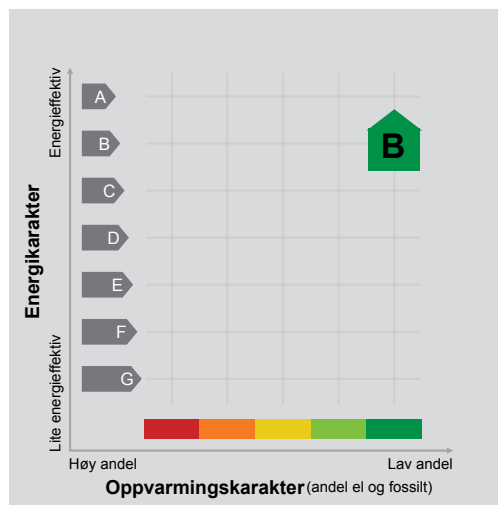
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sandangersvingen 48
Postnummer	4050
Sted	SOLA
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	1304
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300712053
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-188472
Dato	10.11.2025



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

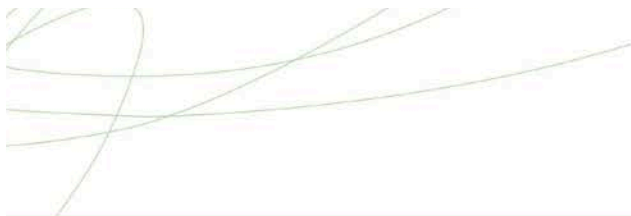
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2023
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 81
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

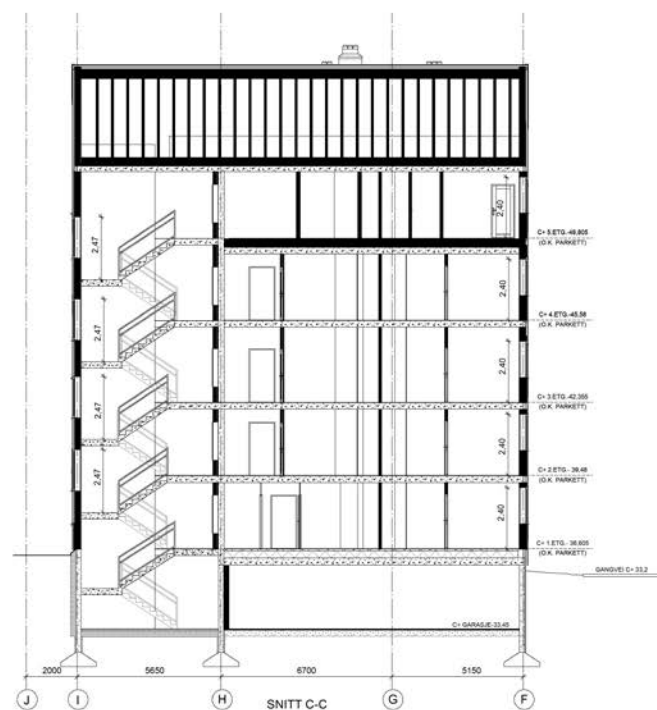
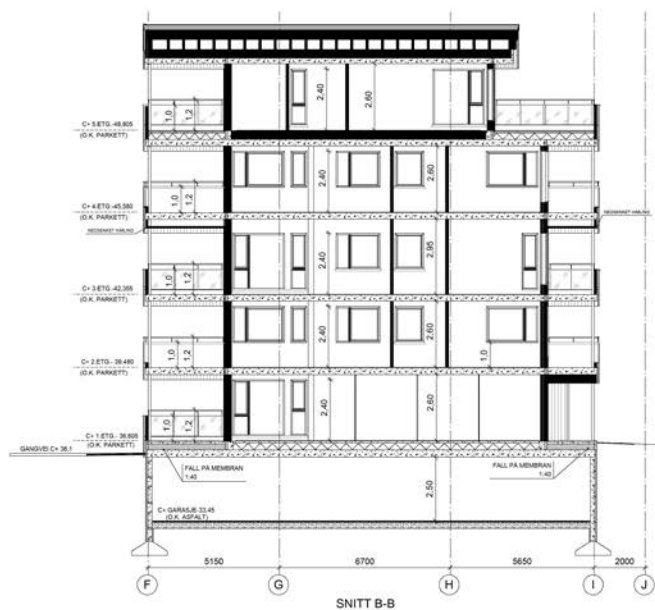
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

[illegible]



UTVENDIGE HVERTIDIGGJØR OG KONTROLLETSKEDS
OGN. SÅSOM LØST TILBUD OG KONTROLLETSKEDS
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

TILBUDSNAVN SNITT_A-A		DATO	TEKST NR.	KONTROLL
TILBUDSNAVN BLOCK WATNE AS		29.05.2017	E.SZ.	M.M.
PROSJEKT SANDANGERSVINGEN 48, 4050 SOLA		EKSIS /		
PROSJEKTNAVN TUN 11		KJENNE		
PROJEKTNUMMER 1152708		BILDTITTEL (PROJEKT)		1:100 A2
 BLOCK WATNE ET KONTROLLETSKEDS OG KONTROLLETSKEDS BLOK WATNE AS		TEKST NR. 110_1		REVISOR
TEKSTEN MA HVERKEN HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS				

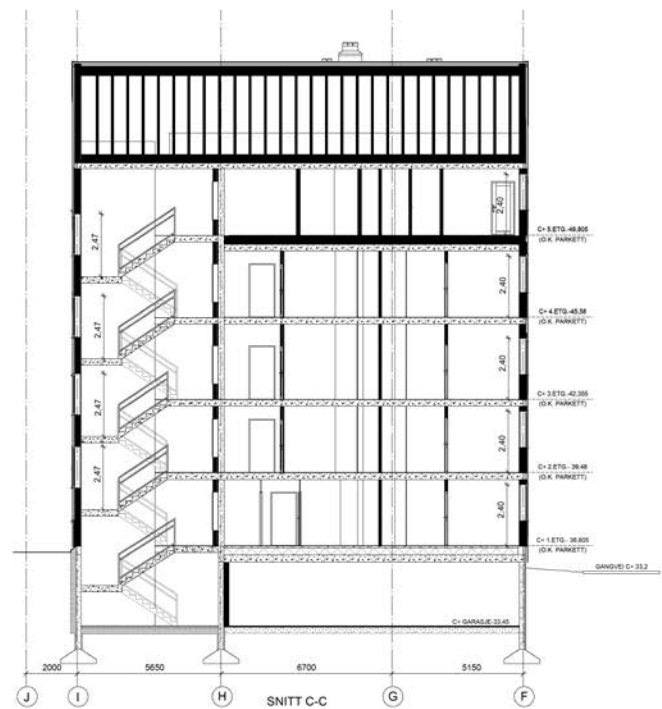
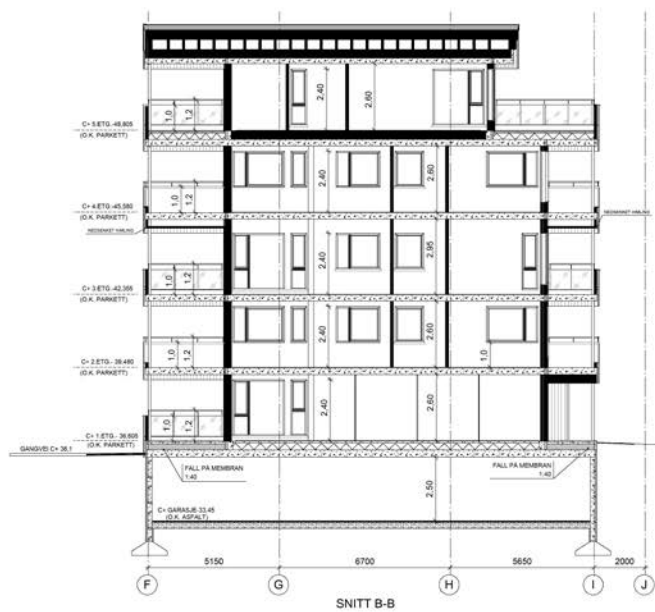


FASADE MOT VEST



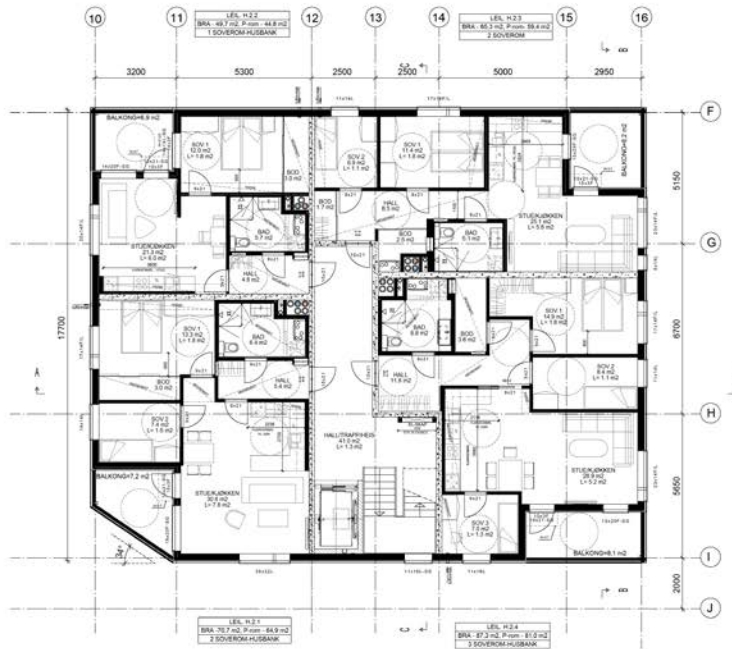
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

TILBUDSNAVN		DATO	TEKST	KONTROLLERT
FASADE SYD-VEST		29.05.2017	E.SZ.	M.M.
TILBUDSNAVN				
BLOCK WATNE AS				
PROJEKT				
SANDANGERSVINGEN 48, 4050 SOLA				
PROJEKT				
TUN 11				
PROJEKTNUMMER				
1152708				
BLOK WATNE				
ET AVTALEPÅLØST ARBEID				
SIN. 401, 5000 SØNDRE				
BLOCK WATNE AS				
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS				



UTVENSKE DRIFTMÅL OG KONSTRUKTIONSMÅL
DÅV, EMBLINGS, UTRORDING, KLÆDNING ETC.
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

TEKNOLOGI	SNITT_B-B, C-C	DATE	TEKNIK	KONTROLER
TEKNOLOGI	BLOCK WATNE AS	29.05.2017	E.SZ.	M.M.
PROJEKSI	SANDANGERSVINGEN 48, 4050 SOLA	KURS NR		
PROJEKSI	TUN 11	KURS NR		
		PROJEKTNUMMER	MAJSTON (STAVEL)	1:100 A2
	BLOCK WATNE	1152708		
	ET WATNE / OMOS AS	AVIKT	TEK. NR	REVISOR
	PR 001 000 - 100 000 - 10 000 000	Siv ark Ewa Szczęsna	110_2	
	TEKNOLOGI WAKOMEN HJELT ELLER DE US KOMPERS ELLER BEVETTE LUTEN TILTALESE PÅ BLOCK WATNE AS			



2. ETASJE

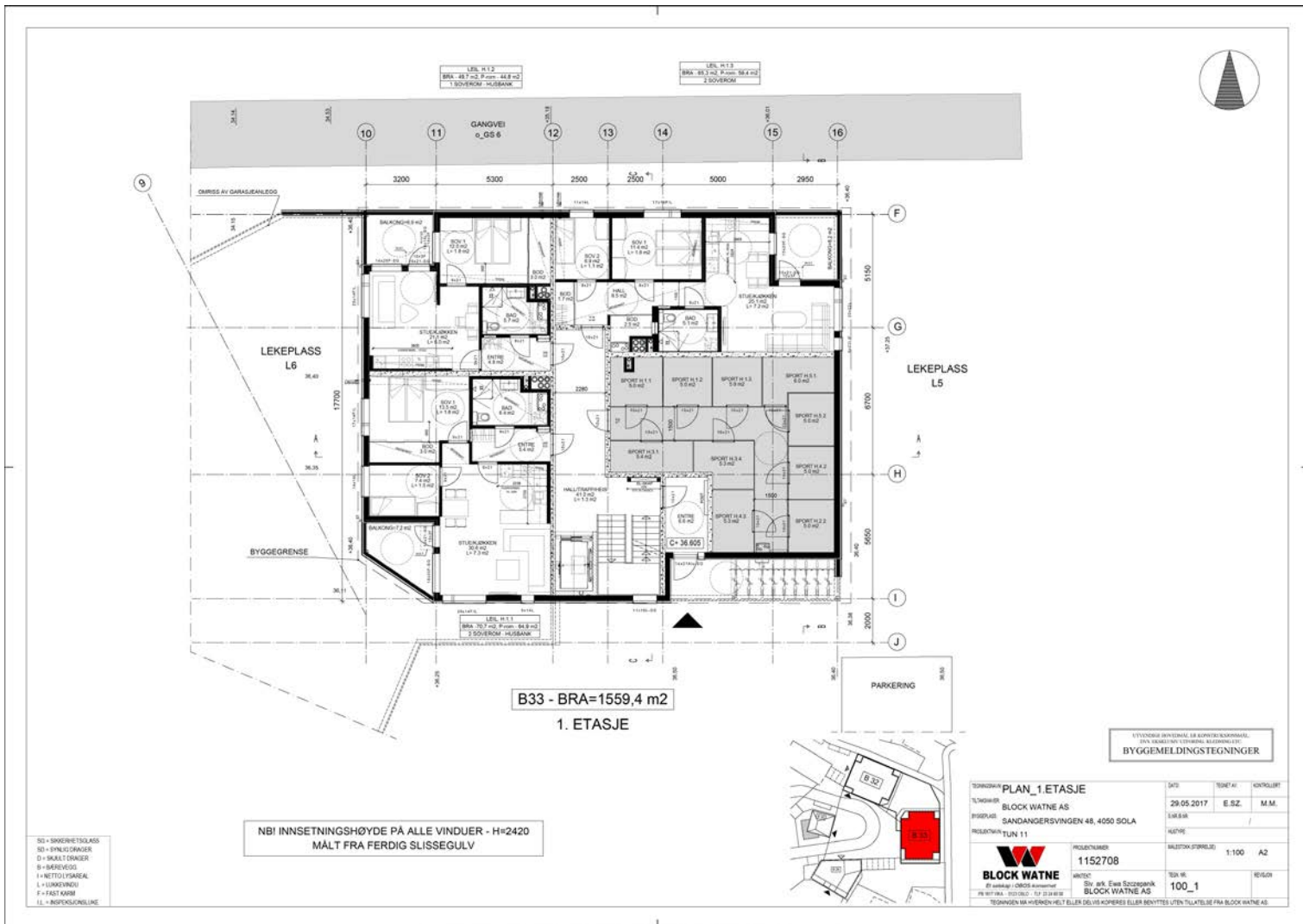
STYREKORPSET ER FORBEHOLDT SIN RETTIGHEDER.
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

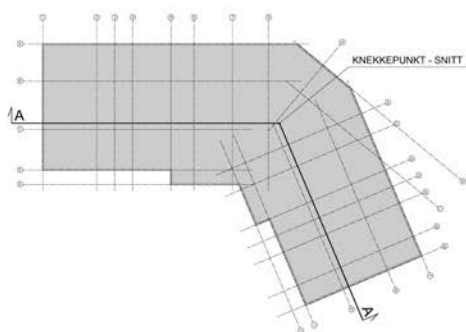


SO = SOVNETSLOASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BAREKESSE
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEDØR
E = FAST KØB
LL = INSPEKSJONSLINJE

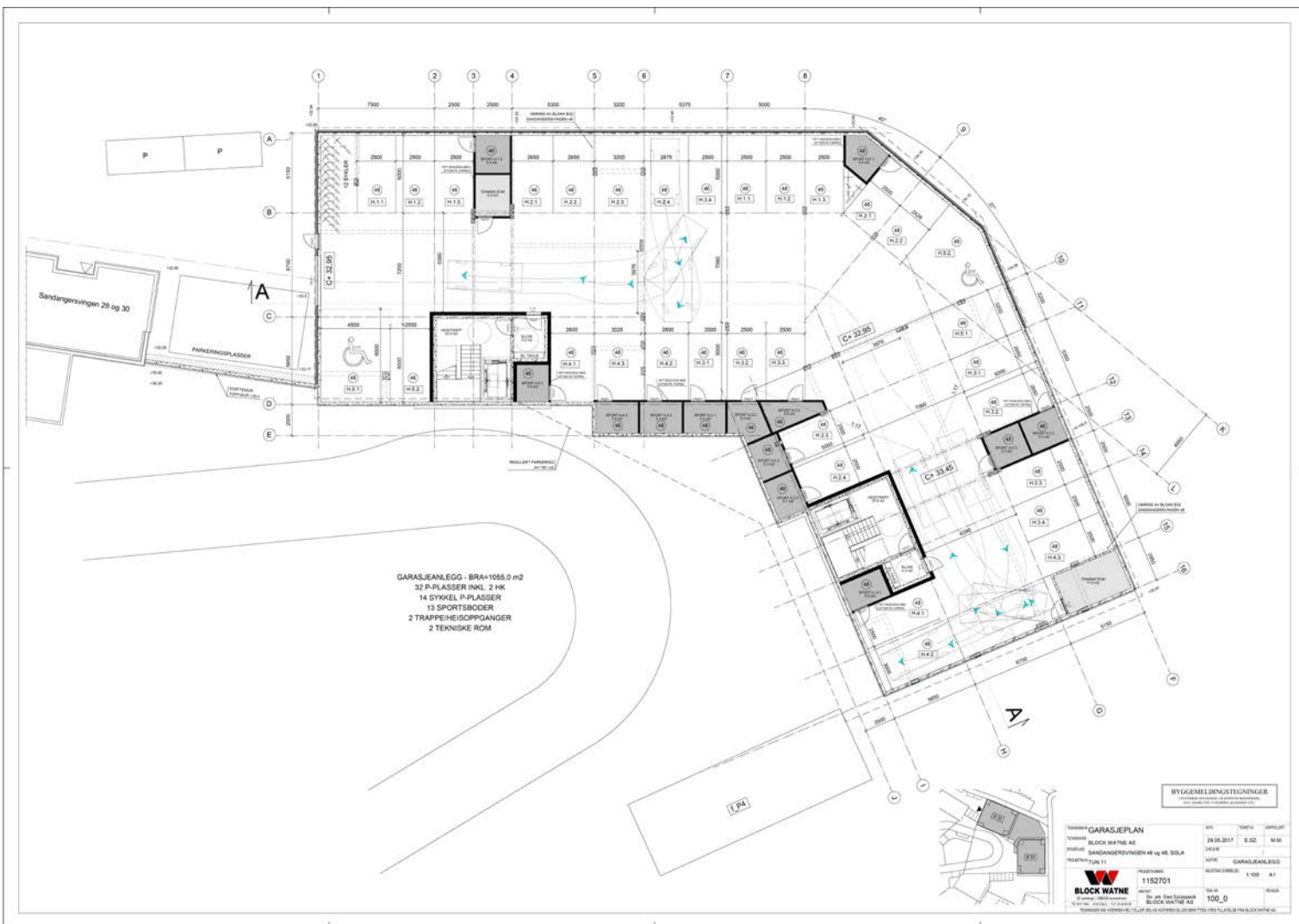
NBI INNSETNINGSHØYDE PÅ ALLE VINDUER - H=2420
MÅLT FRA FERDIG SLISSEGULV

PROJEKTPLAN PLAN_2 ETASJE		DATO	TEKST	KONTROLL
TEKST	BLOCK WATNE AS	29.05.2017	E.SZ.	M.M.
PROJEKT	SANDANGERSVINGEN 48, 4050 SOLA			
PROJEKT	TUN 11			
 BLOCK WATNE Et samarbeid mellom WATNE AS og WATNE AS	PROJEKTNUMMER	1152708	MALETTEN (FØRRE)	1:100 A2
	UTSETT	100_2	REVISJON	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEFRA TILGATELSE FRA BLOCK WATNE AS				





BYGGMELDINGSTEGNINGER			
BYGGMELDINGEN ER EN KORTFATTET BESKRIVELSE AF DET PLANLAGTE BYGGEKØB OG DENS INDHOLD			
Navn/ID	SNITT A-A	dato	29.05.2017
Byggher	BLOK WATNE A2	tidspunkt	6.52
Projekt	SANGSØRERVINGEN 48 og 48. SOLA	tidspunkt	MA
Relatort	TUN 11	Byggher	GARASJEANLEGG
		Relatort	1100 A1
		Byggher	110_1



 Sola kommune		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		Vår ref: 18/3213		
Ansvarlig søker: Block Watne AS Postboks 6666 St. Olavs plass 0129 OSLO		Tiltakshaver: Block Watne AS Postboks 6666 St. Olavs plass 0129 OSLO		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse : Sandangersvingen 46 og 48		Gårdsnr. 32	Bruksnr. 1304	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Tiltakets/byggets art 2 boligblokker med totalt 32 leiligheter, Sandangersvingen 46 og 48				
Vedtaksdato 23.08.2023	Saksnr 18/3213			
Dato for søknad om ferdigattest:				
09.08.2023				
Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.				
I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering. Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk.				
På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted Sola	Dato 23.08.2023	Underskrift Lisbeth Mesodi Brattelid <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613180252
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
948243113	SOLA KOMMUNE	Postboks 99, 4097 SOLA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	OBOS BLOCK WATNE AS		Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1124	32	1304

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1124	32	1304	0	1	64 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	2	50 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	3	71 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	4	83 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	5	64 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	6	50 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	7	71 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	8	83 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	9	64 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	10	50 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	11	71 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	12	83 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	13	64 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	14	104 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	15	128 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	16	104 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	17	71 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	18	50 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	19	65 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei

01.09.2020 12.35

Side 1 av 2





Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1124	32	1304	0	20	71 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	21	50 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	22	65 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	23	87 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	24	71 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	25	50 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	26	65 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	27	87 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	28	104 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	29	65 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	30	87 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	31	104 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei
1124	32	1304	0	32	133 / 2429	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

SOLA KOMMUNE
Dokumentsenteret

18 AUG. 2020

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
OBOS Block Watne	968 757 954	thomas.kvalvaag@blockwatne.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Luramyrvæien 40	4313	Sandnes	98657592

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1124	Sola	32	1304	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
968 757 954	OBOS Block Watne	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	64	B	13	B	64	B	25	B	50	B	37			49	
2	B	50	B	14	B	104	B	26	B	65	B	38			50	
3	B	71	B	15	B	128	B	27	B	87	B	39			51	
4	B	83	B	16	B	104	B	28	B	104	B	40			52	
5	B	64	B	17	B	71	B	29	B	65	B	41			53	
6	B	50	B	18	B	50	B	30	B	87	B	42			54	
7	B	71	B	19	B	65	B	31	B	104	B	43			55	
8	B	83	B	20	B	71	B	32	B	133	B	44			56	
9	B	64	B	21	B	50	B	33				45			57	
10	B	50	B	22	B	65	B	34				46			58	
11	B	71	B	23	B	87	B	35				47			59	
12	B	83	B	24	B	71	B	36				48			60	
Sum tellere:				Nevner =				2429								

Dato	Innsenderens underskrift
Oslo den 7/8-20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjoneringJohn Erling Aarnes
Direktør Operativ Enhet (COO)
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

Side 1 av 4

2) Tinglyst med dok.nr. 2020/2985729/200

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Erklæring om bruksrett av fellesarealer for Velforeningen Sandangersvingen Tun 7-13

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Oslo, den 2/8-20

Innsenderens underskrift



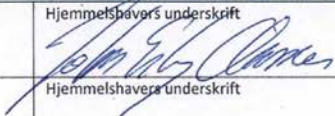
John Erling Aarnes
Direktør Operativ Enhet (COO)
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo, den 7/8-20	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver John Erling Aarnes Direktør Operativ Enhet (COO) OBOS Block Watne AS Org.nr 968 757 954
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1124	Kommunens navn SOLA	Gårdsnr. 32	Bruksnr. 1304	Festenr.
Dato 1/9-2020	Underskrift Anita Harveland	Stempel Sola kommune Org.nr. 948 243 113		

Dato 7/8-20	Innsenderens underskrift 	John Erling Aarnes Direktør Operativ Enhet (COO) OBOS Block Watne AS Org.nr 968 757 954
----------------	---	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

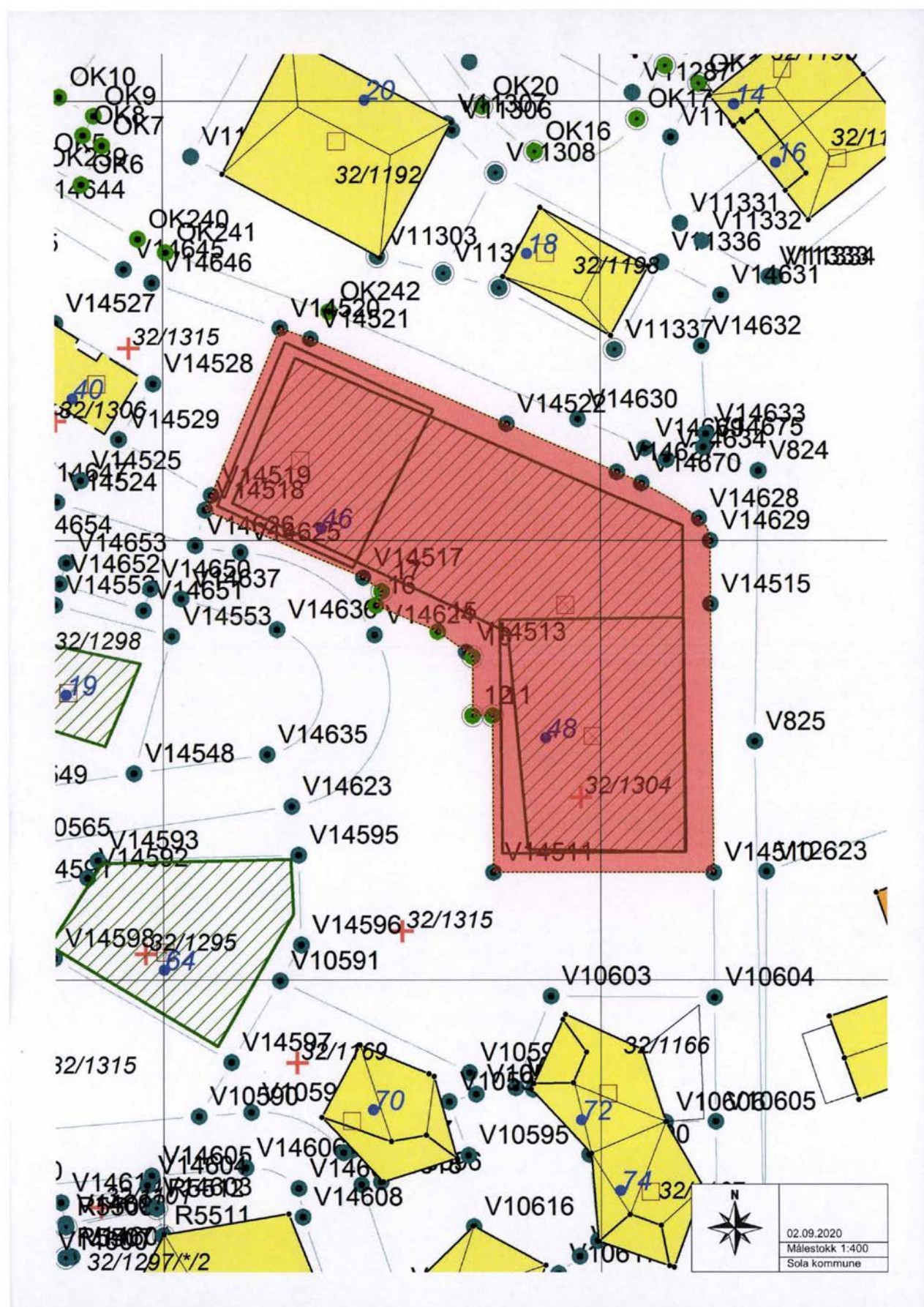
Dato

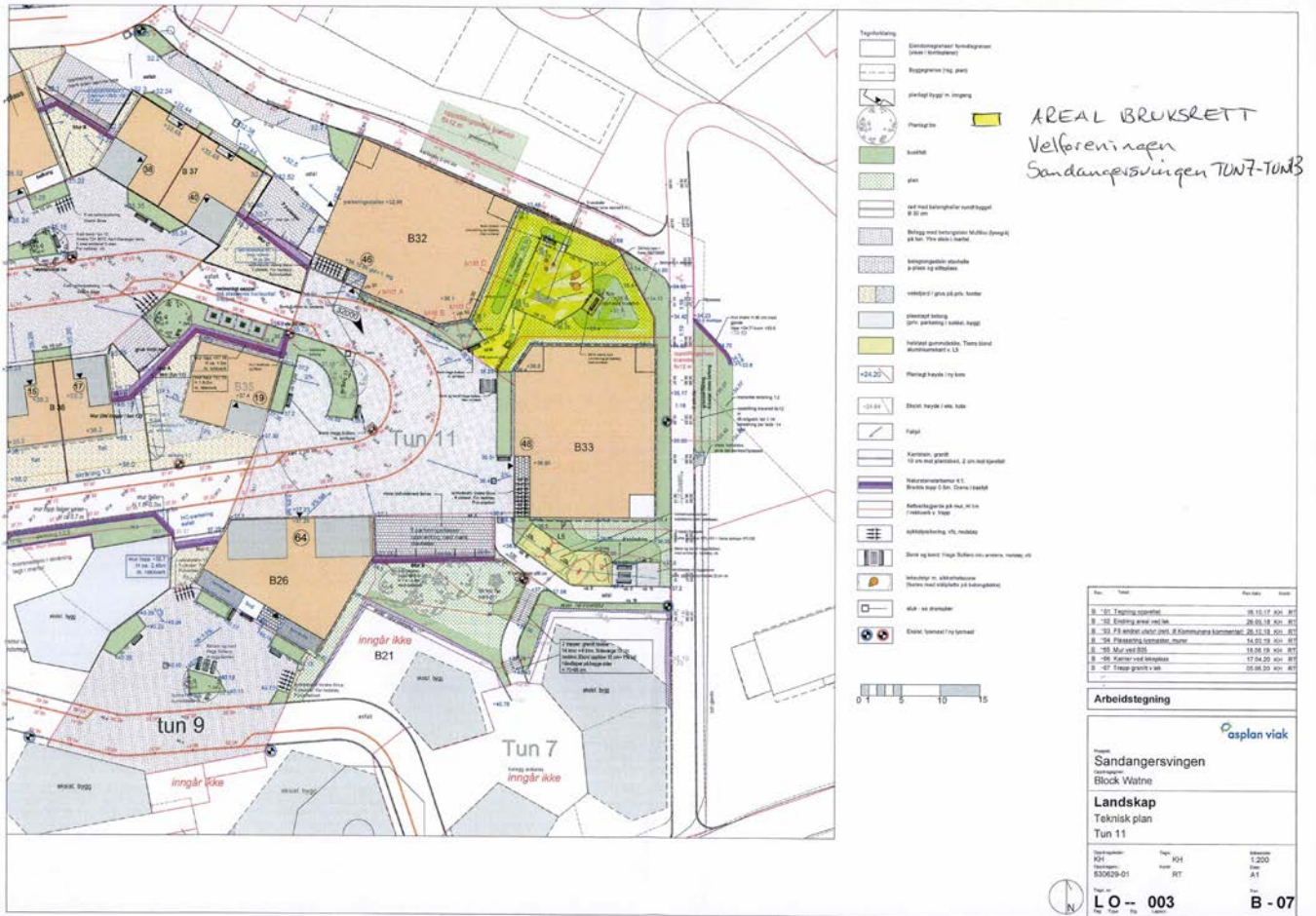
7/5-20

Innsenderens underskrift

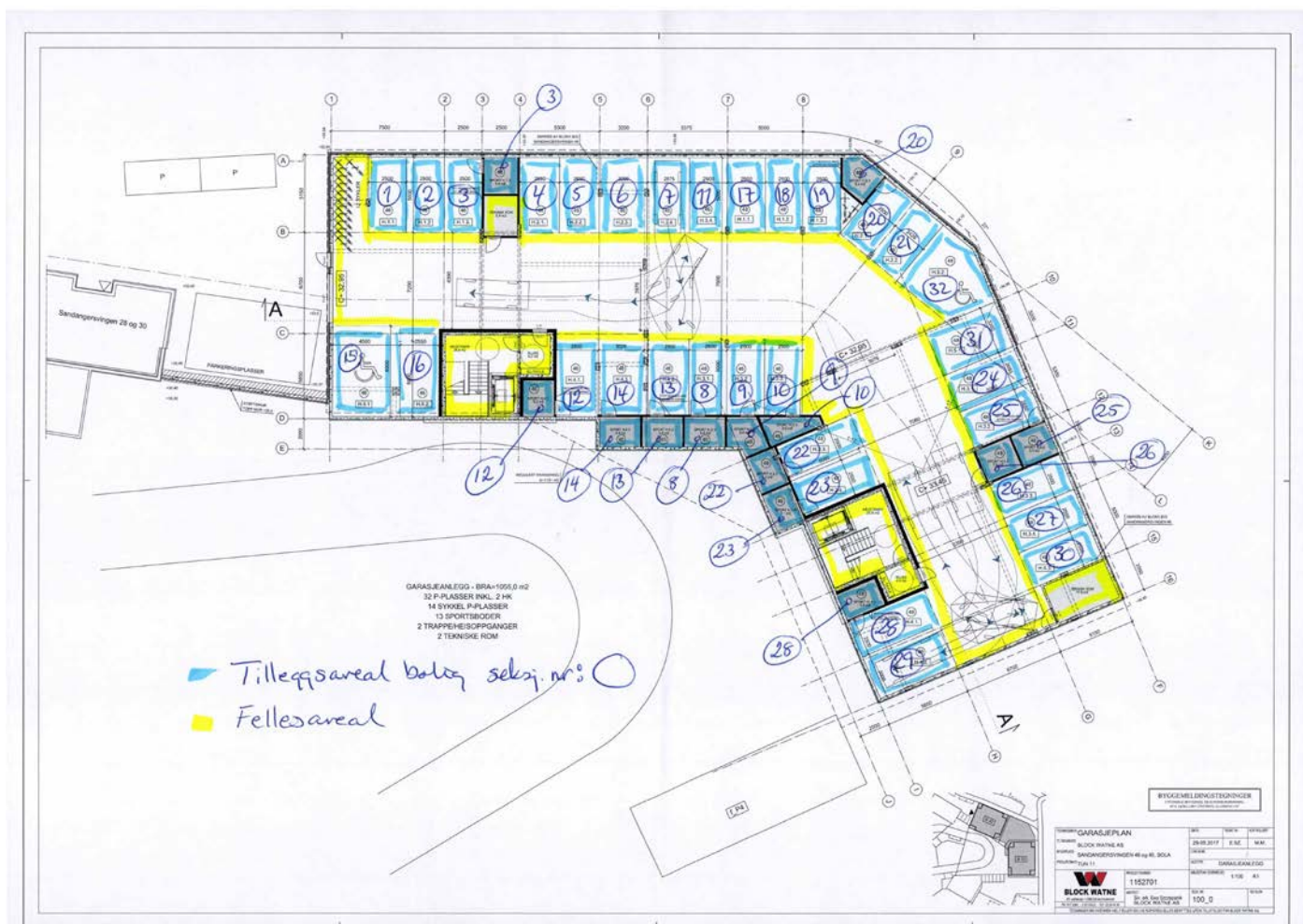


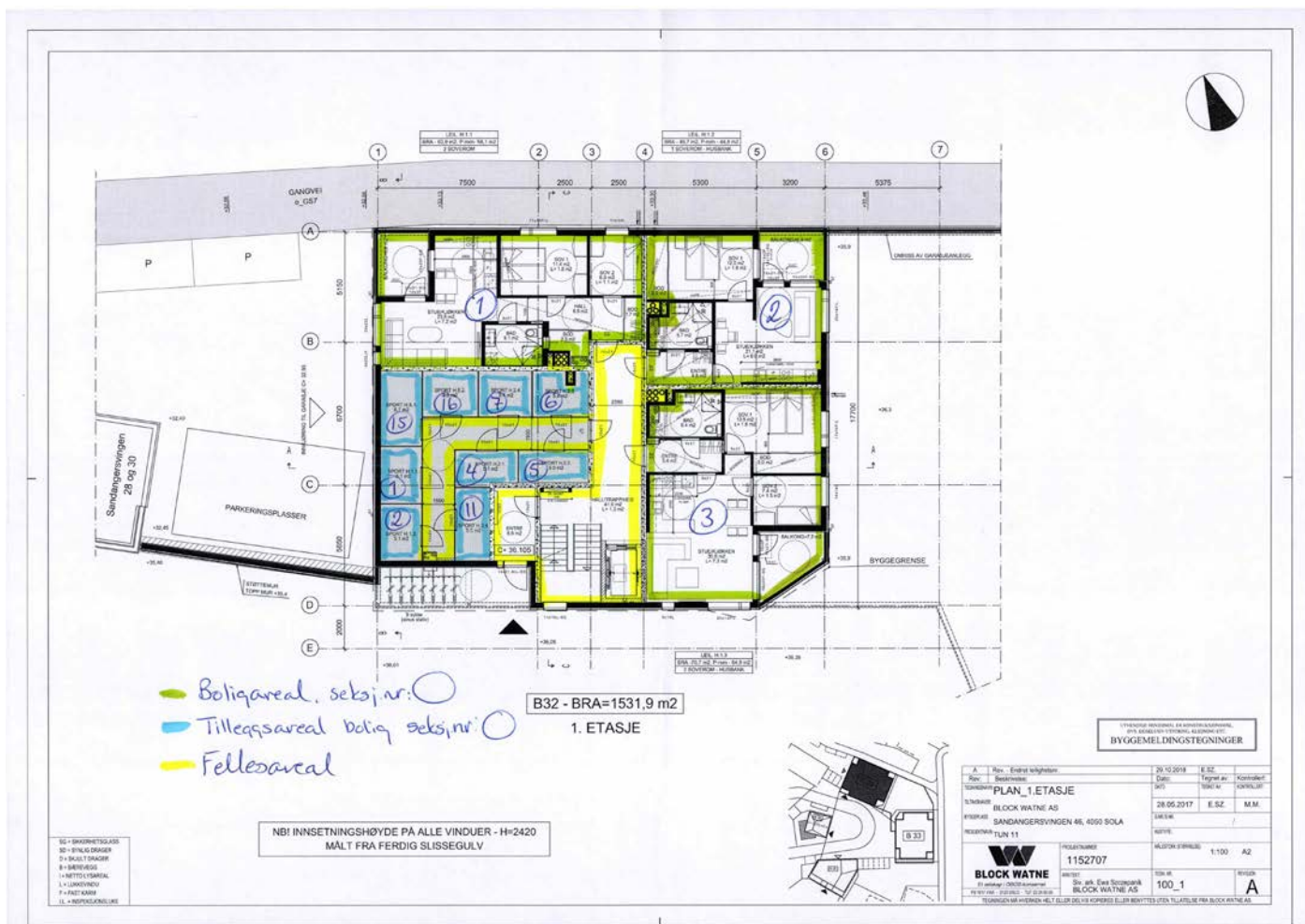
John Erling Aarnes
Direktør Operativ Enhet (COO)
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

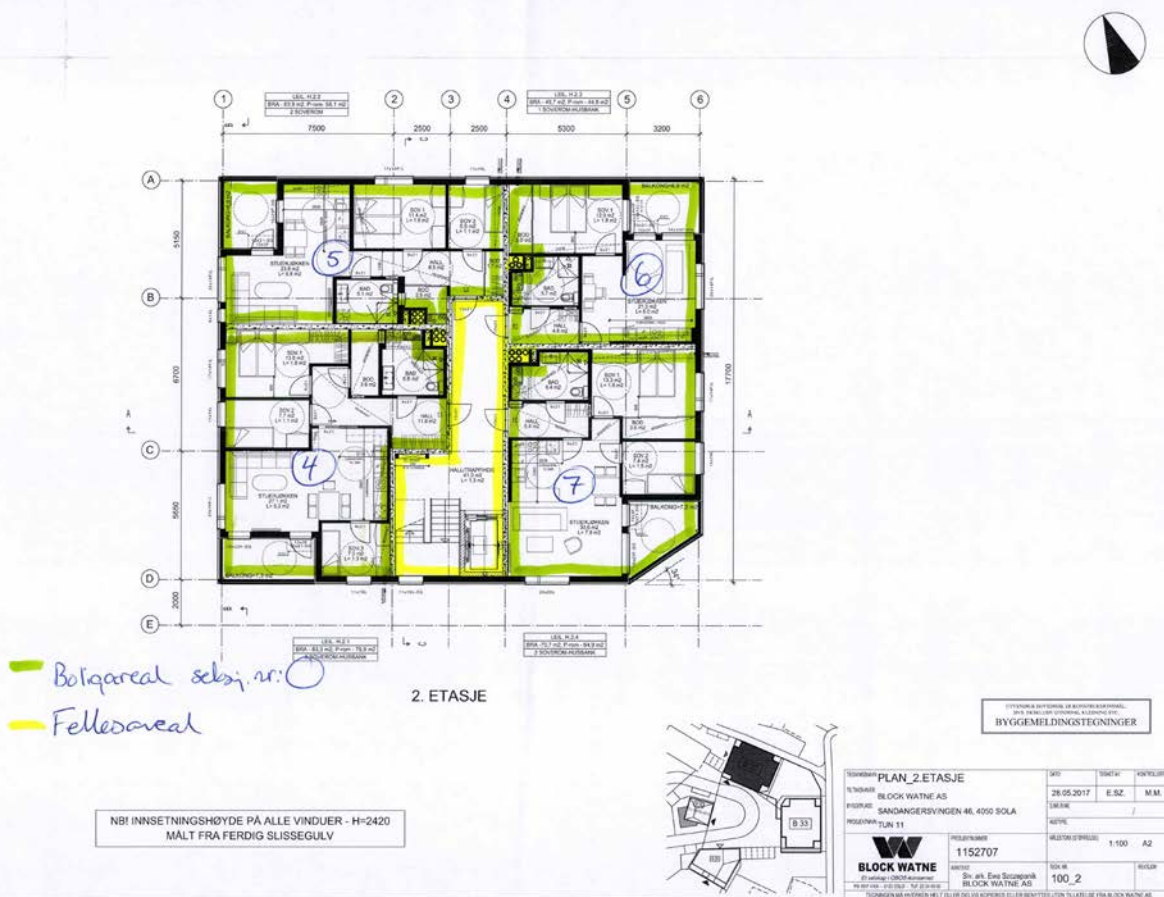


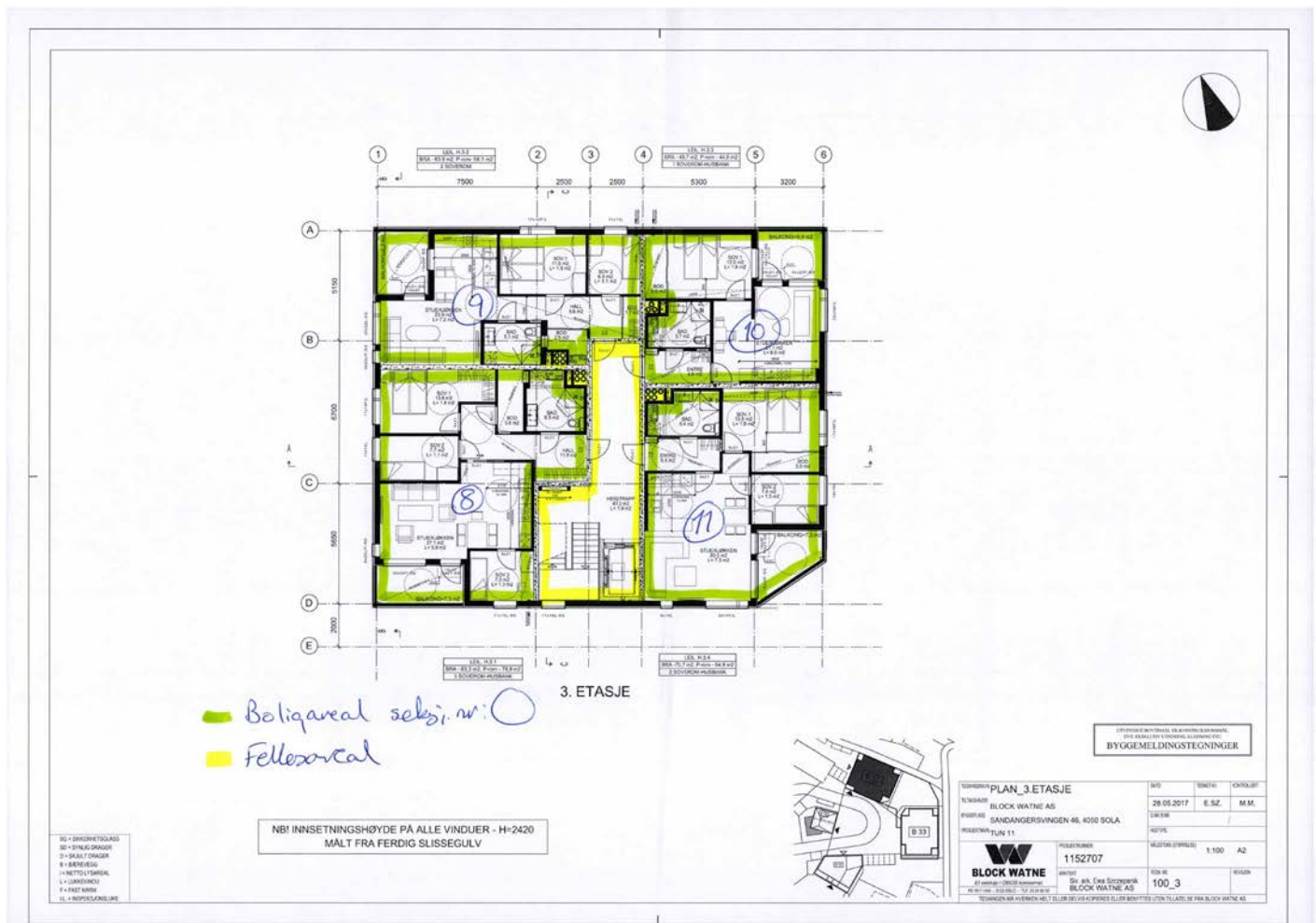


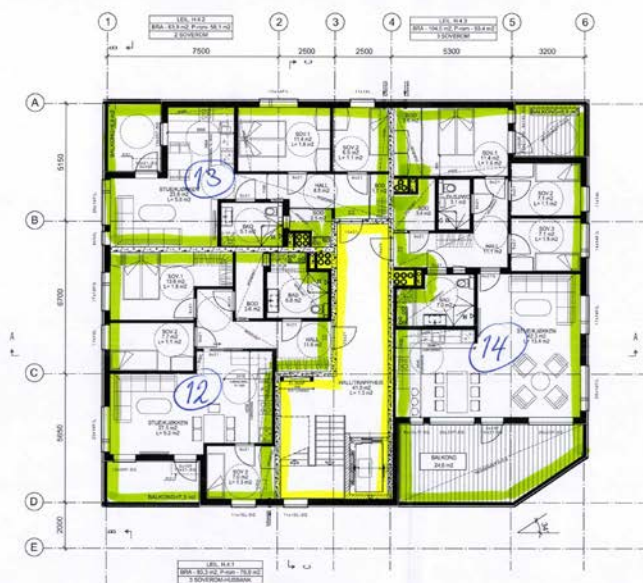












— Boligareal seksj. nr. 13 4. ETASJE
— Fellesareal

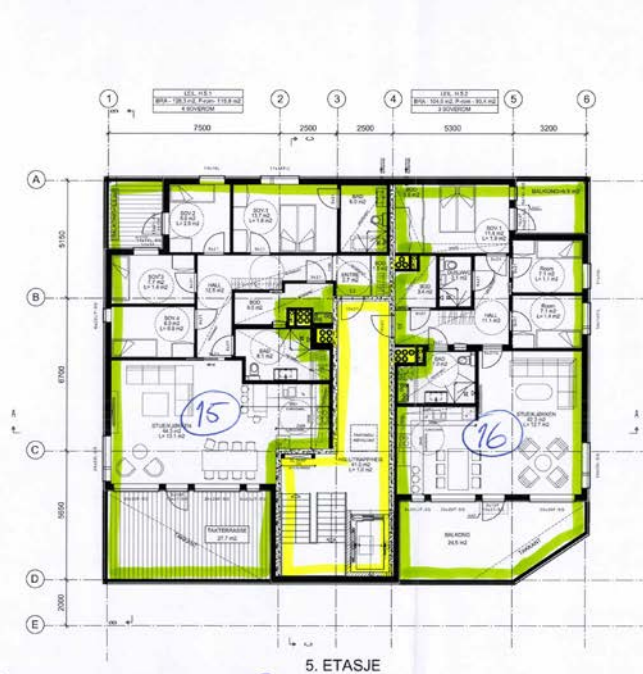
NB! INNSETNINGSHØYDE PÅ ALLE VINDUER - H=2420
MÅLT FRA FERDIG SLISSEGULV

SG = SKOVRETEGELSE
SP = SPANSEDRAGER
D = DUKT FØRINGER
B = BÅNTEGELSE
H = HETTE/LOBBEL
L = LUNDEGULV
P = FØRSTENING
TL = TØRSTENINGSLINJE



BYGGEFØRTEGNING
BYGGEFØRTEGNING

TITTELPLAN 4. ETASJE		SPD	SKUTT	KORREKT
BLOCK WATNE AS		29.05.2017	E.SZ	M.M.
SANDANGERSVINGEN 48, 4050 SOLA		1:500		
REGULERING TILN 11		1:500		
BLOCK WATNE		1:100	AZ	
1152707		100.4		
BLOCK WATNE		100.4		
BLOCK WATNE AS		100.4		



Boligareal selvs, nr. 15
Fellesareal

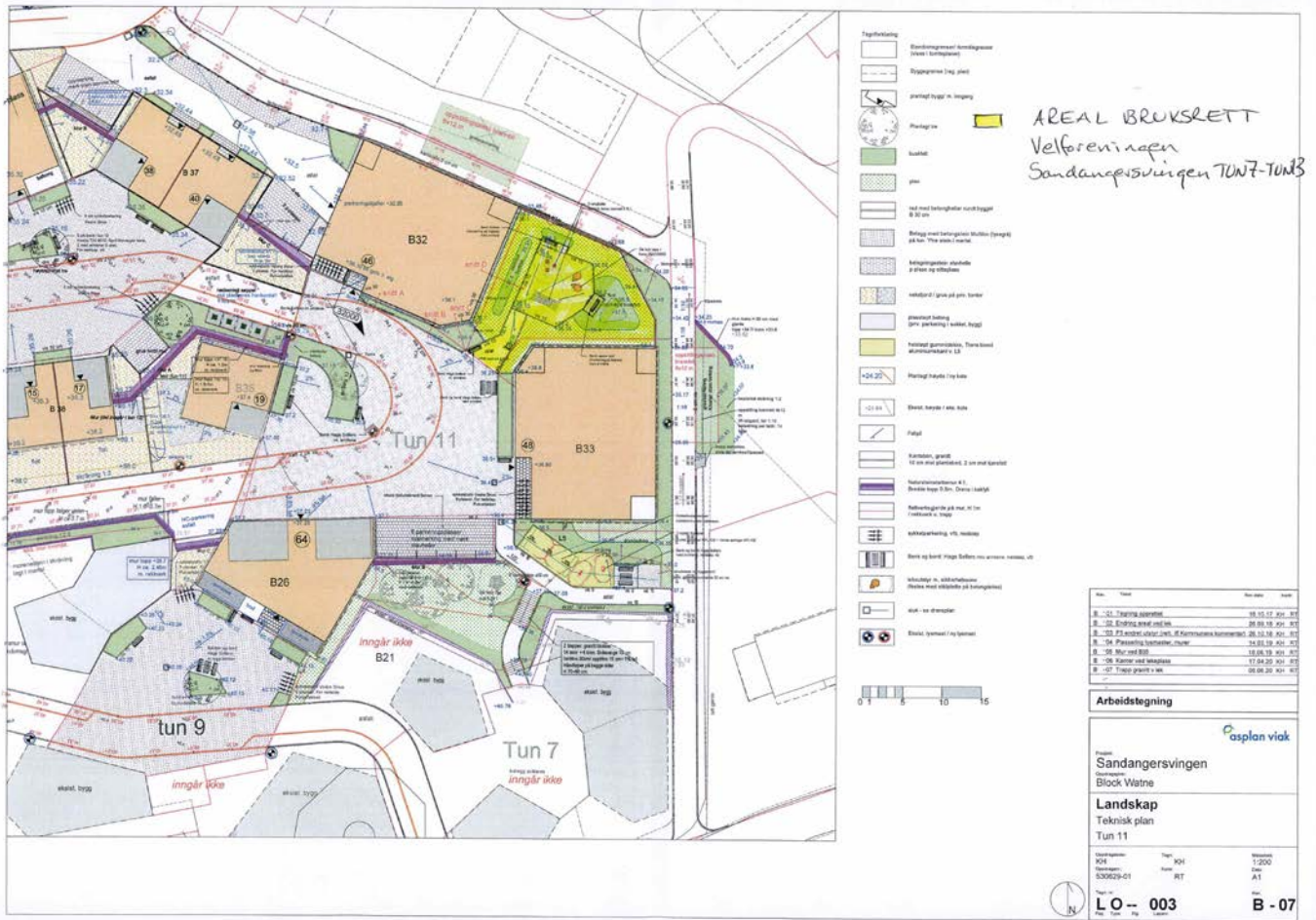
NB! INNSETNINGSHØYDE PÅ ALLE VINDUER - H=2420
MÅLT FRA FERDIG SLISSEGULV

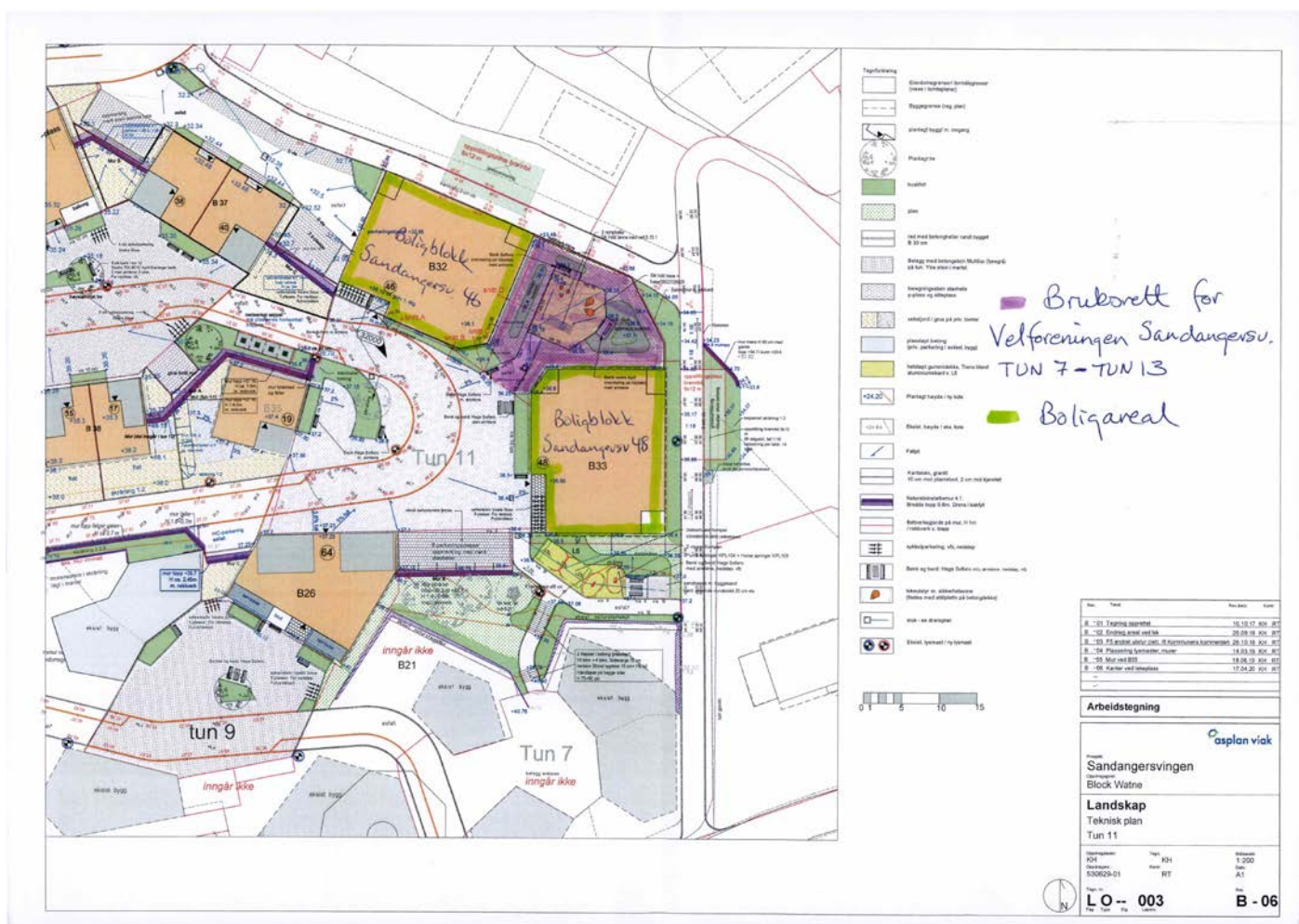
SO = INNHENTINGSKASSE
SD = INNHENTINGSKASSE
D = SKULLSTØNGER
B = BÅNTEGGER
H = NETTSTØNGER
L = LUKKEDØR
F = FASERKABEL
E = NIPPSTØNGER

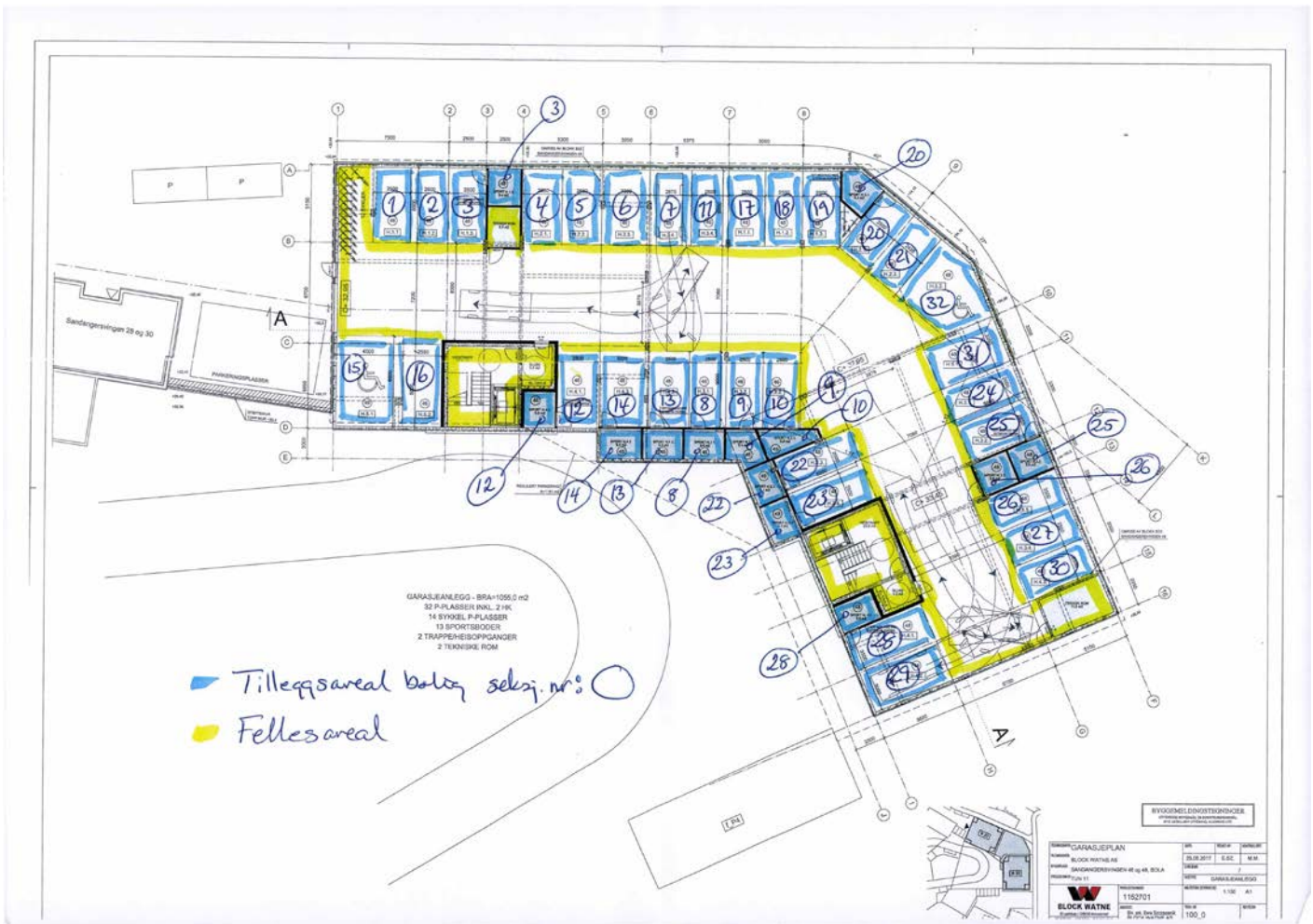


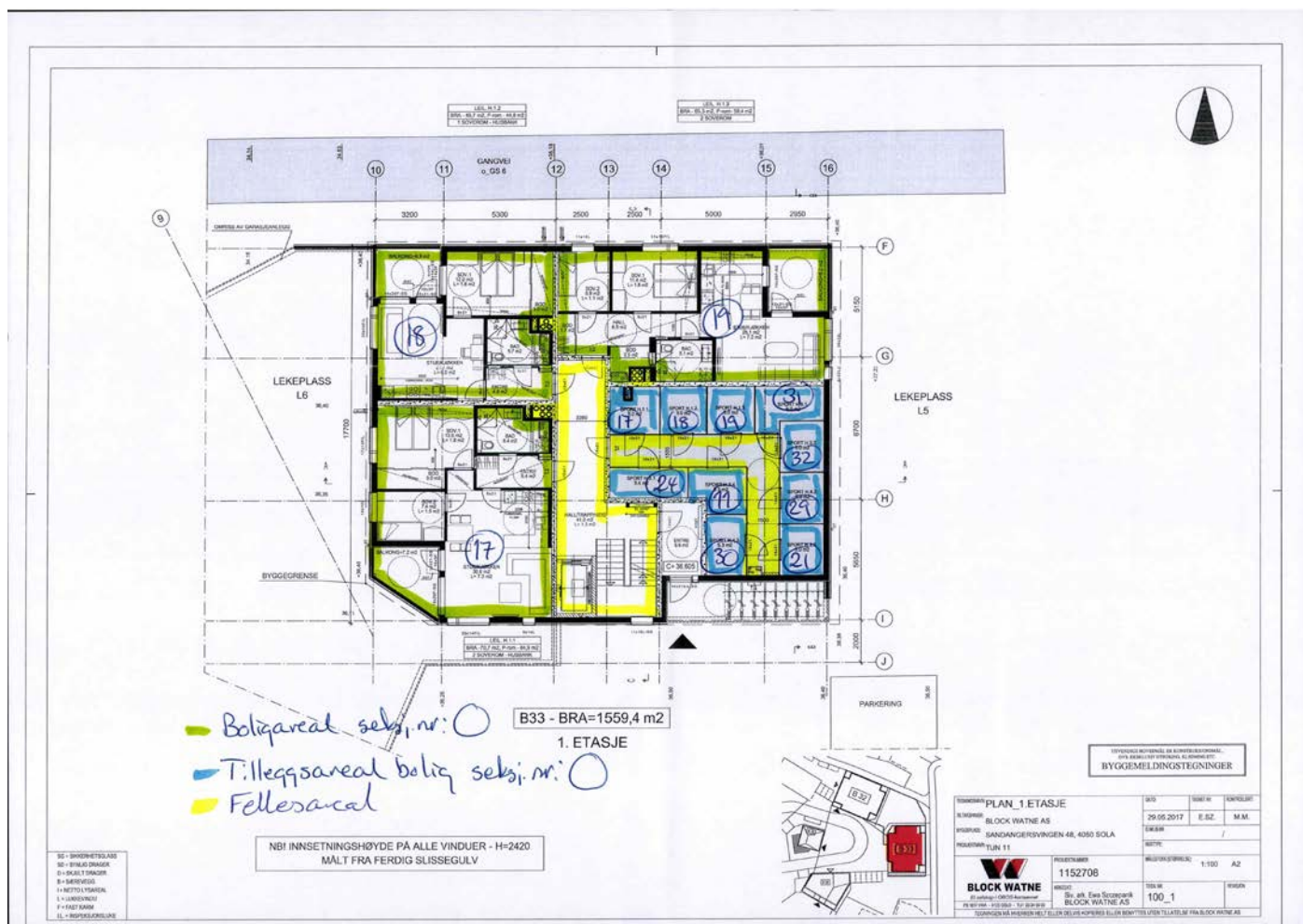
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

TITELPLAN, 5. ETASJE		DATE	SCALE	ORIENT
BLOCK WATNE AS		20.05.2017	E. SZ.	M.M.
PROJEKT		SANDANGERSVINGEN 46, 4050 SOLA		
KONSTRUKT		TUN 11		
BLOCK WATNE		PROJEKTNUMMER	1152707	BYGGEMELDING
BLOCK WATNE AS		BYGGEMELDING	1152707	BYGGEMELDING
BLOCK WATNE AS		BYGGEMELDING	1152707	BYGGEMELDING



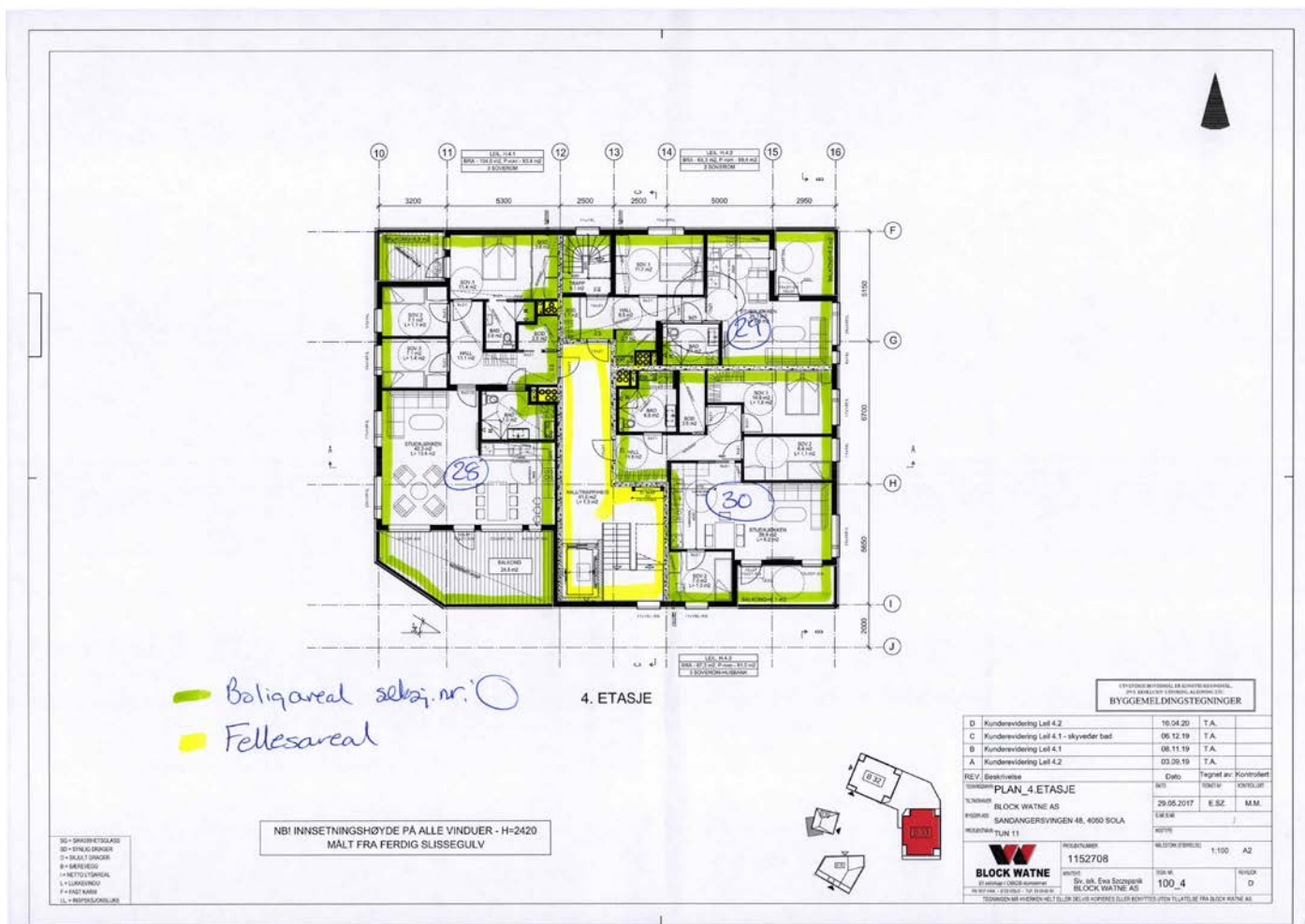








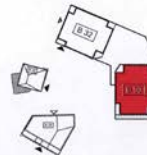






NB! INNSETNINGSHØYDE PÅ ALLE VINDUER - H=2420
MÅLT FRA FERDIG SLISSEGULV

SG = SKRINNETTILGANG
SD = STUVEDOOR
D = DØRSKJELP
B = BETYDELS
L = LØSSTÅENDE
L = LÅNGBORD
F = FASIT/ARM
L = LØSSTÅENDE



UTVISNINGSTIDSPUNKT OG KONTROLLTIDSPUNKT
BYGGEMELDNINGSTEGNINGER

C	Kundermelding i løst H.5.2 (Seksj. 1. etg.)	25.03.20	T.A.	
B	Kundermelding i løst H.5.1	20.01.20	T.A.	
A	Kundermelding i løst H.5.2	18.10.19	T.A.	
REV	Beskrivelse	Dato	Tegnet av:	Kontrollert
PLAN 5. ETASJE				
BLOCK WATNE AS				
SANDANGERSVINGEN 41, 4050 SOLA				
REVISJON: TIL 11				
BLOCK WATNE		1152708	1:100	A2
Skr. av: Eva Skjerve		100_5	REVISJON	
Tegningen skal innleveres i 11. etg. på Sandangerstunet 11, 4050 SOLA, til Block Watne AS				

Grunnkart

Adresse: Sandangersvingen 48, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 32/1304/0/23

Dato: 2025-11-10

Målestokk: 1:1,000

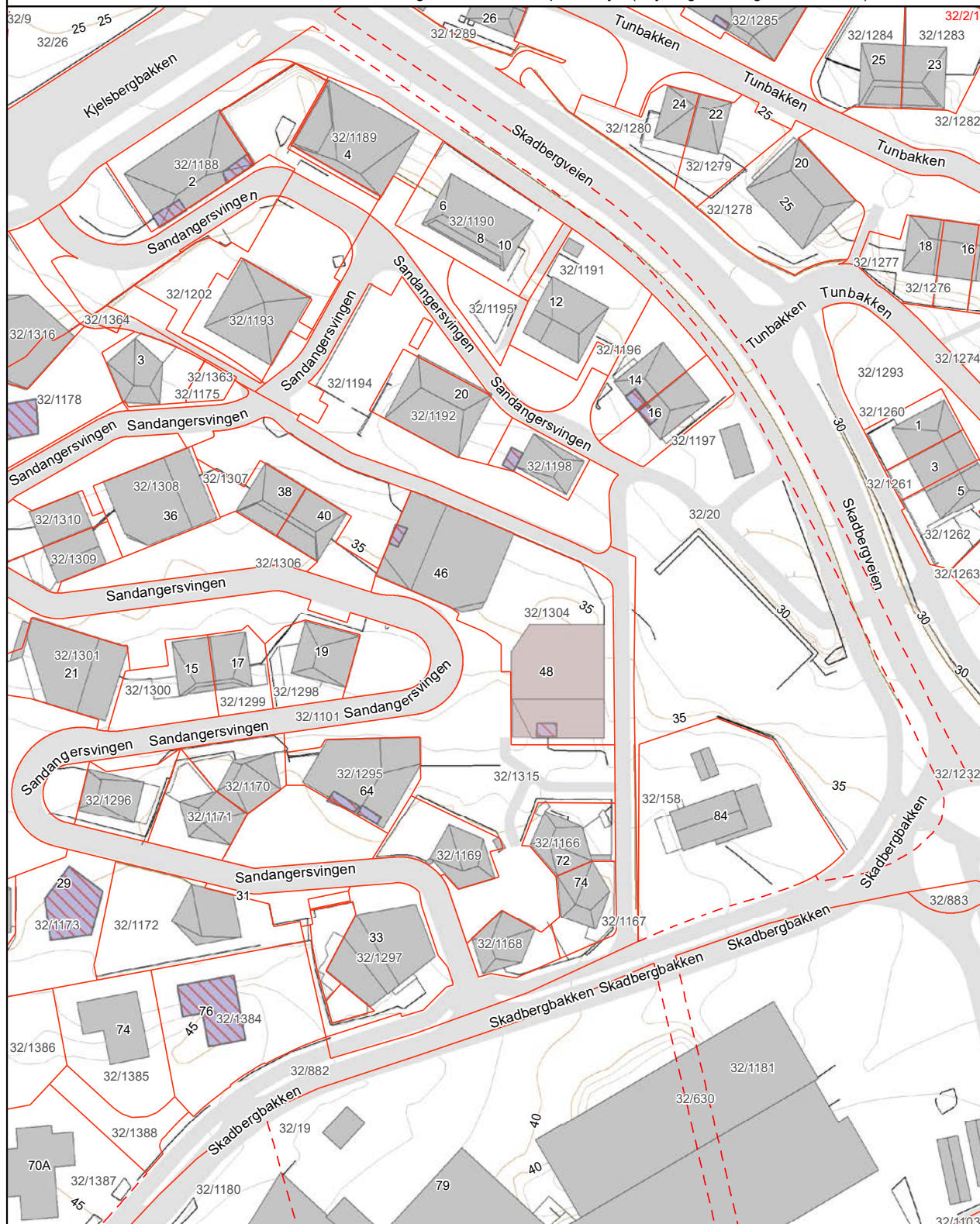
Sola
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Vann- og avløpskart

Sola
kommune



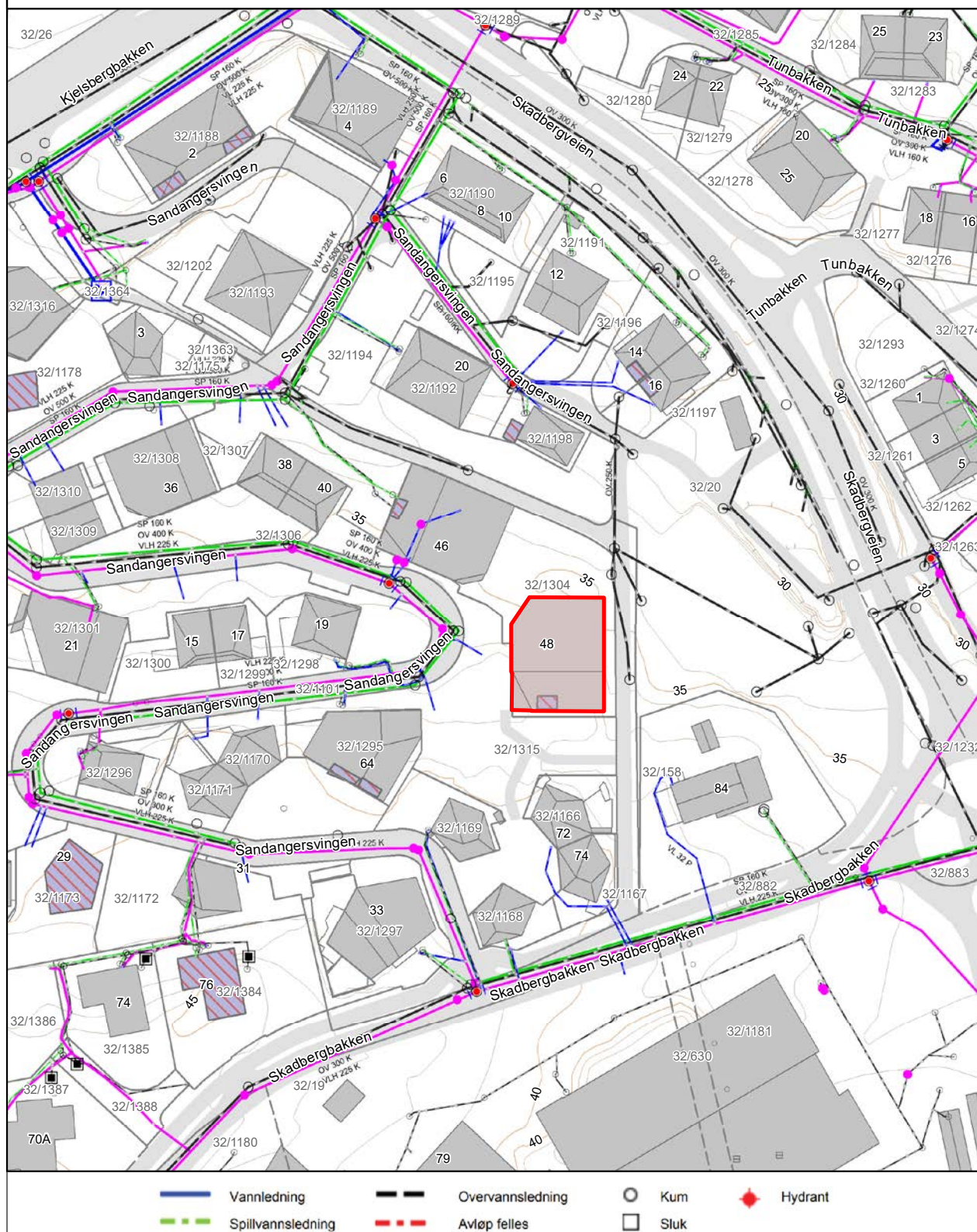
Adresse: Sandangersvingen 48, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 32/1304/0/23

Dato: 2025-11-10

Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiple.



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sandangersvingen 48, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 32/1304/0/23

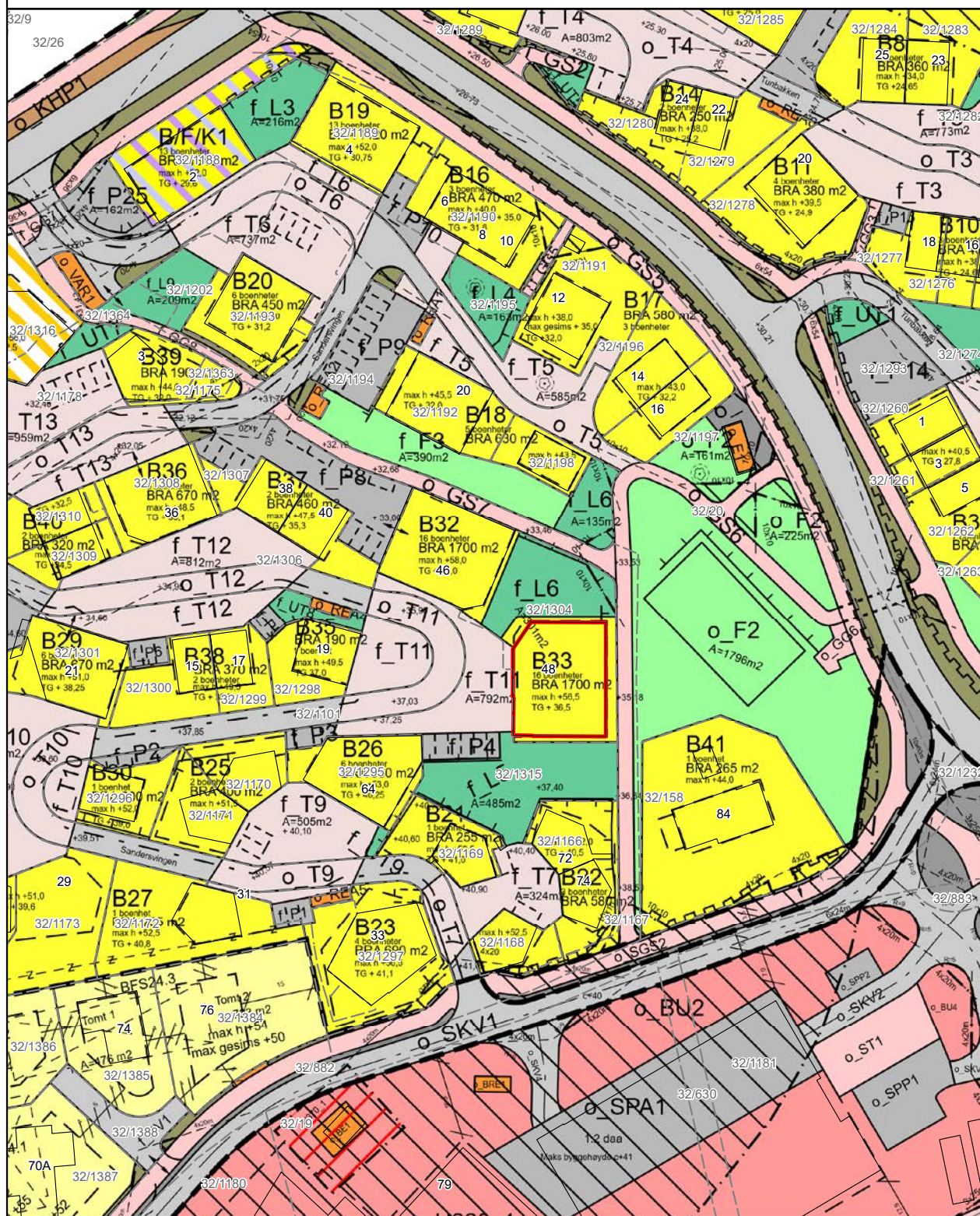
Dato: 2025-11-10

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0560

Ikrafttredelsesdato: 26.9.2013

Sola
kommune



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihege	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

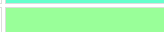
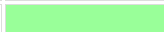
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trasé for sporveg/forstadsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frrområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

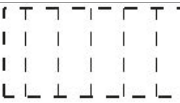
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

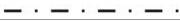
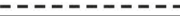
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låsettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperr	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

	BYGGEOMRÅDER
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garasjer i boligområder
	Områder for forretning
	Områder for kontor
	Områder for industri / lager
	Områder for fritidsbebyggelse
	Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrative bygg
	Område for særskilt angitt allmennnyttig formål
	Allmennytig barnehage
	Allmennytig undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmennytig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmennytig kirke
	Allmennytig forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Allmennytig administrasjon
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Beverting
	Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjoner
	Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

	LANDBRUKSOMRÅDER
	Område for jord- og skogbruk
	Område for reindrift
	Område for gartneri
	Område for parselhager
	Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
	Kjørevei
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang- / sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg

Gatetun

	Torg
	Rasteplass
	Parkeringsplass
	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
	Bussterminal
	Bussholdeplass
	Drosjeholdeplass
	Jernbane
	Sporvei / forstadsbane
	Flyplass med administrasjonsbygninger
	Flyplass / taxebane
	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipsteid
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

	FRIOMRÅDER
	Park
	Turveg
	Skiløype
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Regattabane
	Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

	FAREOMRÅDER
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Skytebane
	Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
	Område med rasfare
	Område med flomfare
	Område med særskilt angitt annen fare

SPELLOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

	SPELLOMRÅDER
	Privat vei
	Parkbelte i industristruk

	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåtanlegg (land)
	Privat småbåtanlegg (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Drikkevannsmagasin
	Vann- og avlopsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
	Fiskebruk
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
	Friliktzone ved vei
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Grunnvannsmagasin
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernrområde (på land)
	Naturvernrområde i sjø og vassdrag
	Klimavernezone
	Bevaringsområde for bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Område for steinbrudd og masseuttak
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Område for reindrift
	Pelsdyranlegg
	Handelsgartneri
	Område for særskilt anlegg
	Taubane
	Fornøyelsespark
	Vindkraft
	Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

	FELLESOMRÅDER
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntareal
	Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNØYSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

	FORNØYSESOMRÅDER
---	------------------

KOMBINERTE FORMÅL

	KOMBINERTE FORMÅL
	Bolig / Forretning
	Bolig / Forretning / Kontor
	Bolig / Kontor
	Bolig / Offentlig
	Forretning / Kontor
	Forretning / Kontor / Industri
	Forretning / Industri
	Forretning / Kontor / Offentlig
	Forretning / Offentlig
	Kontor / Industri
	Kontor / Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig / Allmennytig
	Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
	Annet kombinert formål
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde
	Uhyansert formål

Begrensninger grense

	Reguleringsplan faregrense
	Reguleringsplan restriksjonsgrense
	Reguleringsplan bevaringsgrense
	Reguleringsplan fornøyesegrense
	Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

	500 - Fareområde
	510 - Høyspenningsanlegg
	520 - Skytebane
	530 - Ildsfarlig opplag ol
	540 - Rasfare
	550 - Flomfare
	590 - Særskilt angitt fare
	640 - Friliktzone
	641 - Restriksjonsområde flyplass
	645 - Grunnvannsmagasin
	646 - Nedslagsfelt for drikkevann
	660 - Bevaringsområder
	661 - Bevaring av bygninger
	662 - Bevaring av anlegg
	663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
	800 - Fornøyesområder
	991 - Formålsrekkefølge
	992 - Midlertidig trafikkområde

Kommuneplan

Adresse: Sandangersvingen 48, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 32/1304/0/23

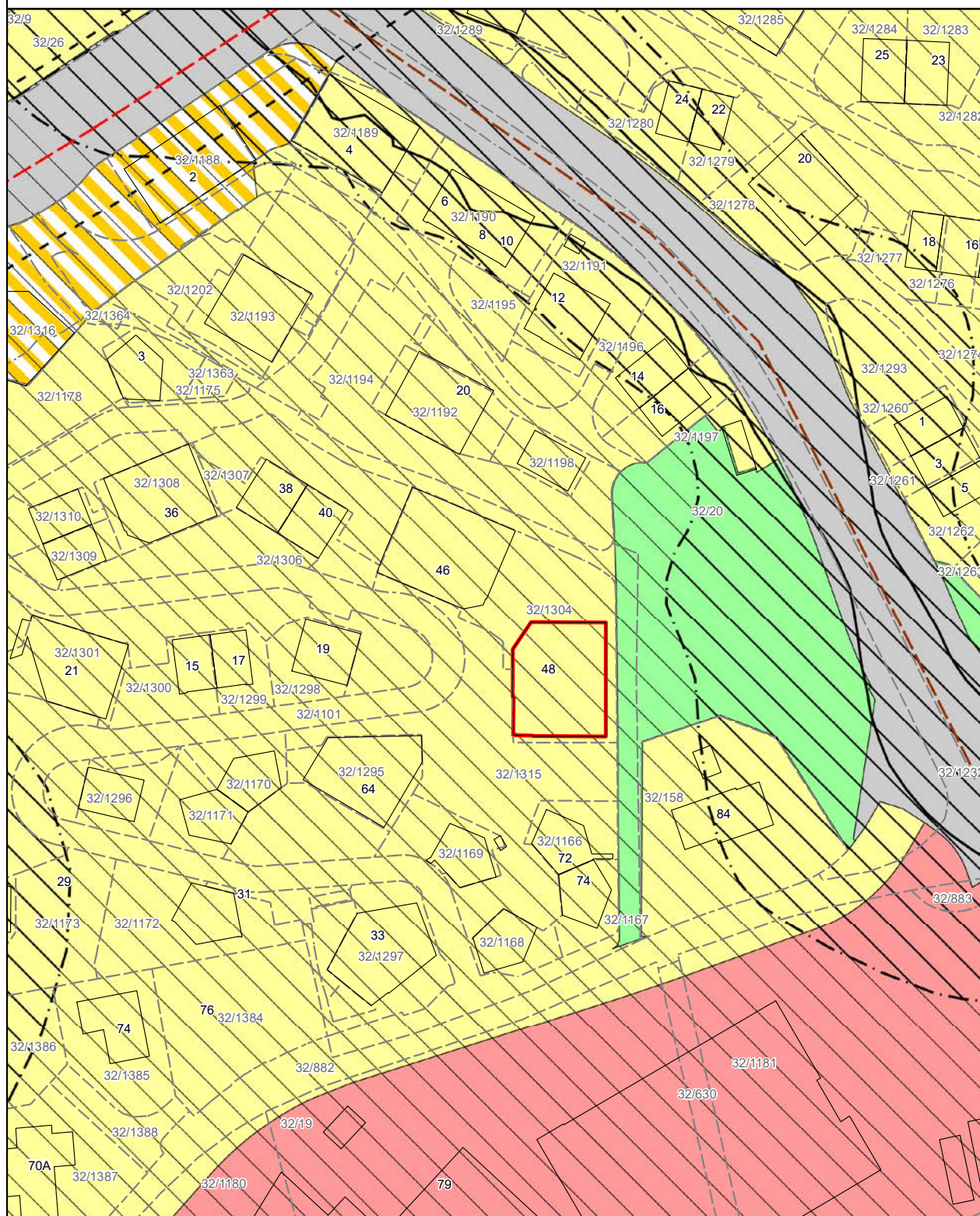
Dato: 2025-11-10

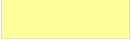
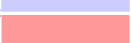
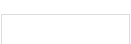
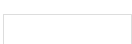
Målestokk: 1:1,000

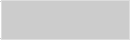
Planident: 202201

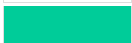
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

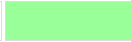
Sola
kommune



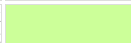
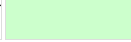
Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

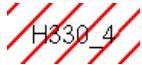
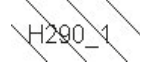
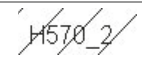
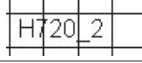
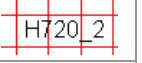
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

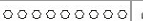
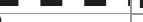
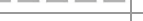
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

VEDTEKTER

for

Sameiet Sandangersvingen 46 og 48, org. nr. 925 839 906

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, 7. september 2020.
Sist endret på ordinært årsmøte, 15. juni 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sandangersvingen 46 og 48. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.09.2020

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 32, bnr. 1304 i Sola kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Sportsbod i underetasjen/ 1 etg,
- Parkeringsplasser i garasjekjeller ,

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

Seksjon	Formål	Sameiebrøk	Etasje	Leil. Nummer	Adresse
1	Bolig	64	1	H.1.1	Sandangersv. 46
2	Bolig	50	1	H.1.2	Sandangersv. 46
3	Bolig	71	1	H.1.3	Sandangersv. 46
4	Bolig	83	1	H.2.1	Sandangersv. 46
5	Bolig	64	2	H.2.2	Sandangersv. 46
6	Bolig	50	2	H.2.3	Sandangersv. 46
7	Bolig	71	2	H.2.4	Sandangersv. 46
8	Bolig	83	2	H.3.1	Sandangersv. 46
9	Bolig	64	3	H.3.2	Sandangersv. 46
10	Bolig	50	3	H.3.3	Sandangersv. 46
11	Bolig	71	3	H.3.4	Sandangersv. 46
12	Bolig	83	3	H.4.1	Sandangersv. 46
13	Bolig	64	4	H.4.2	Sandangersv. 46
14	Bolig	104	4	H.4.3	Sandangersv. 46
15	Bolig	128	4	H.5.1	Sandangersv. 46
16	Bolig	104	4	H.5.2	Sandangersv. 46

17	Bolig	71	1	H.1.1	<i>Sandangersv. 48</i>
18	Bolig	50	1	H.1.2	<i>Sandangersv. 48</i>
19	Bolig	65	1	H.1.3	<i>Sandangersv. 48</i>
20	Bolig	71	2	H.2.1	<i>Sandangersv. 48</i>
21	Bolig	50	2	H.2.2	<i>Sandangersv. 48</i>
22	Bolig	65	2	H.2.3	<i>Sandangersv. 48</i>
23	Bolig	87	2	H.2.4	<i>Sandangersv. 48</i>
24	Bolig	71	3	H.3.1	<i>Sandangersv. 48</i>
25	Bolig	50	3	H.3.2	<i>Sandangersv. 48</i>
26	Bolig	65	3	H.3.3	<i>Sandangersv. 48</i>
27	Bolig	87	3	H.3.4	<i>Sandangersv. 48</i>
28	Bolig	104	4	H.4.1	<i>Sandangersv. 48</i>
29	Bolig	65	4	H.4.2	<i>Sandangersv. 48</i>
30	Bolig	87	4	H.4.3	<i>Sandangersv. 48</i>
31	Bolig	104	5	H.5.1	<i>Sandangersv. 48</i>
32	Bolig	133	5	H.5.2	<i>Sandangersv. 48</i>
TOTAL		2429			
33	Parkering	1055	U		

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

- (1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringskjelleren består av totalt 32 stk parkeringsplasser hvorav 2 stk plasser er utformet slik at de kan benyttes av personer med nedsatt funksjonsevne.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

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

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- eiendomsforsikring for parkeringskjelleren
- kostnader til indre vedlikehold av parkeringskjelleren
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon i parkeringskjelleren
- drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg innenfor parkeringskjelleren
- renhold og feiing av parkeringskjeller

- kostnader ved forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer, vaktmester og ev. underregnskap
- reparasjon eller utskifting av garasjeport
- oppmerking av p-plasser

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for 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 seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

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

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

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

Ordensregler

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- Hverdager mellom klokken 07:00–20:00.
- Lørdager mellom klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til Styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/fasade, som å sette opp markiser, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets område, inklusive fellesarealene.

De nedgravde avfallsbeholderne er kun beregnet til husholdningsavfall. Alle er ansvarlig for at eget avfall sorteres og kastes i relevant beholder.

Elektrisk avfall og andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet.

Avfall skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser så lenge der ikke er til sjenanse for andre, eller sperrer rømningsveier.

Fellesdører skal alltid være låst. Lys i boder slukkes alltid etter bruk.

5. Kjøring og parkering

De som har garasjeplass, tar først i bruk denne før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

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

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Brannslukkingsapparat plasseres slik at det er lett tilgjengelig.

Dersom det oppstår feil ved brannvern utstyr på fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvern utstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sandangersvingen 46-48.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret har besluttet at årsmøtet vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:

Det digitale årsmøtet er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

For å delta i årsmøtet, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Høringsperioden starter tirsdag 22.04 klokken 09.00 og er åpent fram til torsdag 24.04 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter torsdag 24.04 klokken 14.00 og avsluttes lørdag 26.04 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Juridiske eiere må returnere vedlagte fullmaktsskjema sammen med firmaattest til Bate i god tid før møtedato.

Tirsdag 22.04.2025, kl. 09:00

Digitalt

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 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 5 års ettersyn

6 Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Sandangersvingen 46-48

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak:

Styreleder Geir Lund velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Ivar Oftedal foreslås å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Ivar Oftedal velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Forslag til vedtak: Årsmøtet erklæres for lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar er totalt kr 92.000

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 92.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. 5 års ettersyn

Til høsten er det 5 år siden nr. 46 ble ferdigstilt. Da burde det bli tatt en gjennomgang av bygget før 5 års fristen går ut.

Roar Berge Knudsen

Forslag til vedtak: Fagpersoner sjekker bygget.

Styrets innstilling: Entreprenør kontaktes for gjennomgang av entreprise.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Guppi Ra foreslås som nytt styremedlem

Forslag til vedtak: Ivar Oftedal og Guppi Ra velges som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Jan Theodorus Gunther Verweij foreslås som nytt varamedlem

Forslag til vedtak: Jan Theodorus Gunther Verweij velges som nytt styremedlem

6.3 Valg av valgkomité

Styret foreslås som valgkomite

Forslag til vedtak: Styret velges som valgkomite

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Styreleder : valgt for x år i 202x

Styremedlem : valgt for x år i 202x

Styremedlem : valgt for x år i 202x

Varamedlem : valgt for 1 år i 202x

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

2128 Sameiet Sandangersvingen 46-48

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		790 871	773 231	764 649
Leieinntekt garasje		0	57 600	57 600
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		34 848	38 016	38 016
Andre driftsinntekter		0	51 842	0
Lading el-bil		0	5 853	0
Sum Inntekter		825 719	926 542	860 265
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	92 421	54 768	105 000
Forretningsførerhonorar		56 255	63 345	56 250
Revisjonshonorar	2	9 579	7 750	10 000
Vaktmestertjenester		34 380	109 322	35 400
Drift og vedlikehold	3	255 055	240 477	322 475
TV og/eller internett		38 315	39 511	38 016
Forsikringer		79 770	76 983	90 000
Kommunale avgifter		38 574	222 446	42 300
Energi/strøm		140 043	98 919	120 000
Administrasjonskostnader		5 891	4 937	10 500
Sum kostnader		750 283	918 457	829 941
Driftsresultat		75 436	8 085	30 324
Finansielle poster				
Renteinntekter		6 145	1 083	5 000
Netto finanskostnader		-6 145	-1 083	-5 000
Resultat	4	81 580	9 168	35 324

2128 Sameiet Sandangersvingen 46-48

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 903
Forskuddsbetalte kostnader		86 541	69 914
Forskuddsbetalt strøym		0	37 360
Andre fordringer		0	-1 253
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		189 314	95 682
Sum omløpsmidler		275 855	205 606
SUM EIENDELER		275 855	205 606

2128 Sameiet Sandangersvingen 46-48

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		229 967	148 387
Sum egenkapital	5	229 967	148 387
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 655	0
Leverandørgjeld		15 077	60 159
Skyldig off. avgifter		17 081	0
Annen kortsiktig gjeld		75	-2 940
Sum kortsiktig gjeld		45 887	57 219
Sum gjeld		45 887	57 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 855	205 606

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Geir Lund
Styreleder

Jan Theodorus Gunther Verweij
Styremedlem

Gunvor Knudsen
Styremedlem

Ivar Oftedal
Styremedlem

Balanse 2024

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 gjelder på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter følger 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 årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	81 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	11 421	6 768
Sum personalkostnader	92 421	54 768

I et ekstraordinært møte ble det vedtatt å ikke styreleders honorar til 62 000 årlig. Utbetalingen er todelt, hvor første del er gjennomført, og resterende utbetaling skjer i 2025.

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	89 578	66 448
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	78 936	25 613
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	0	2 232
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 385	854
6740 Honorar konsulenttjenester	0	23 043
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	81 867	105 061
6790 Annen fremmed tjeneste	0	15 134
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 289	2 093
Sum	255 055	240 477

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	81 580	9 168
Endring arbeidskapital	81 580	9 168
Omljpsmidler	275 855	205 606
Kortsiktig gjeld	45 887	57 219
Arbeidskapital	229 967	148 387

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	; rets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	229 967	81 580	148 387
Sum Egenkapital	229 967	81 580	148 387

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sandangersvingen 46-48.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sandangersvingen 46-48

Styreleder	Geir Lund (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Ivar Oftedal (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Gunvor Knudsen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Jan Theodorus Gunther Verweij (sign.)	27.03.2025



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 Sandangersvingen 46 og 48

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sandangersvingen 46 og 48 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 (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 ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

© 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	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: AL2Y8-CWDY1-XZNU3-XGSTL-GGQTH-0RPY3



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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-31 18:16:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AL2Y8-CWDY1-XZNU3-XGSTL-GGQTH-0RPY3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sandangersvingen 46-48

Sameiet Sandangersvingen 46-48 ligger i Sola kommune og består av 32 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 925839906.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Geir Lund

Styremedlem, Ivar Oftedal

Styremedlem, Gunvor Knudsen

Styremedlem, Jan Theodorus Gunther Verweij

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 5 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid: Løpende oppdatering. Vi har eget utarbeidet internkontrollsystem.

Vedlikehold: En del saker, som garasjeporter, lys, rep. av gulvbelegg og annet.

Enkelte beboer saker som er løst i alminnelighet.

Lyse fjernvarme: Her var det en god del arbeid mht. oppfølging av arbeid utført og diskusjon om systemet målte riktig. Konklusjonen ble etter hvert at det gjorde det. Selv om Lyse Energi har hatt en god del prosjekter i 2024, så kunne styret tenkt seg bedre oppfølging.

Skifte av revisor via Bate AS.

Vindusvask lagt inn 2 ganger i året, vår/høst.

Styrets planer fremover

Ingen større planer i 2025. Men vi følger hovedentreprenør tett i 2025, all den tid det er utløp av 5 års reklamasjonsfrist.

Ellers blir det høyst sannsynlig boning i noen etasjer.

Velforeningen som er knyttet opp mot vårt sameie - vi har bedt de få en forretningsfører, slik at aktiviteten deres lettere kan forstås og følges opp/samarbeide med.

Forsikringsavtale

Sameiet Sandangersvingen 46-48 er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 7578425.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sandangersvingen 46-48. Møtet ble avholdt digitalt i perioden 22.04.2025 - 26.04.2025.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder Geir Lund velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:

Ivar Oftedal ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var totalt 14 seksjonseiere som deltok i behandlingen av sakene.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar er totalt kr 92.000

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 92.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. 5 års ettersyn

Til høsten er det 5 år siden nr. 46 ble ferdigstilt. Da burde det bli tatt en gjennomgang av bygget før 5 års fristen går ut.
Roar Berge Knudsen

Vedtak:

Fagpersoner sjekker bygget.

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Ivar Oftedal og Guppi Ra ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Jan Theodorus Gunther Verweij ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret ble valgt som valgkomité.

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Geir Lund valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Ivar Oftedal valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Guppi Ra valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Jan Theodorus Gunther Verweij valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Sameiet Sandangersvingen 46-48

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Geir Lund (sign.)	04.05.2025
Protokollvitne	Ivar Oftedal (sign.)	02.05.2025

Nabolagsprofil

Sandangersvingen 48 - Nabolaget Skadberg - vurdert av 367 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skadbergveien Linje 7, 41, 42, X50, X77, N86	3 min 0.2 km
Stavanger Sola	11 min
Gausel stasjon Linje L5	14 min 5.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 11.5 km

Skoler

Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 13 klasser	2 min 0.2 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	15 min 1.2 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	15 min 7.3 km

«Barnevennlig område med lett tilgang til jobber, Stavanger og Sandnes sentrum, badeplass og butikker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

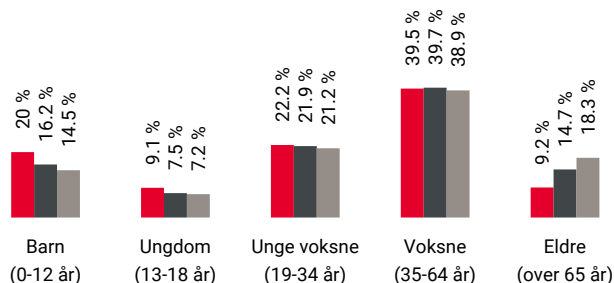
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skadberg	6 672	2 657
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Solahagen barnehage (1-5 år) 65 barn	2 min 0.2 km
Eventyrberget barnehage (0-5 år) 57 barn	8 min 0.6 km
Stemvegen Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Skadberg Post i butikk	13 min 1.1 km
Coop Extra Sola Post i butikk	15 min 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



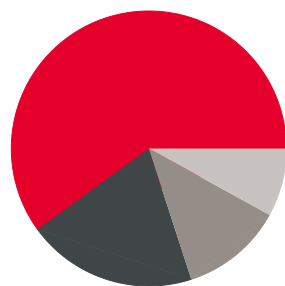
Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

⚽	Skadberghallen	2 min	🚶
	Aktivitetshall	0.2 km	
⚽	Åsenhallen - flerbrukshall	10 min	🚶
	Aktivitetshall	0.9 km	
🚴	Vår Energi Arena Forus	19 min	🚶
🚴	EVO Forus	7 min	🚗

Boligmasse



60% enebolig
20% rekkehus
12% blokk
8% annet

«Bodd her i 20 år, flott nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tvedtsenteret

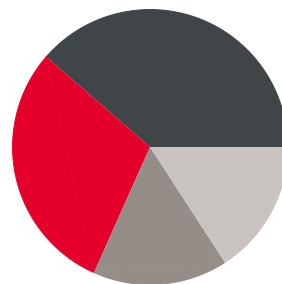
7 min 🚗



Sola apotek

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



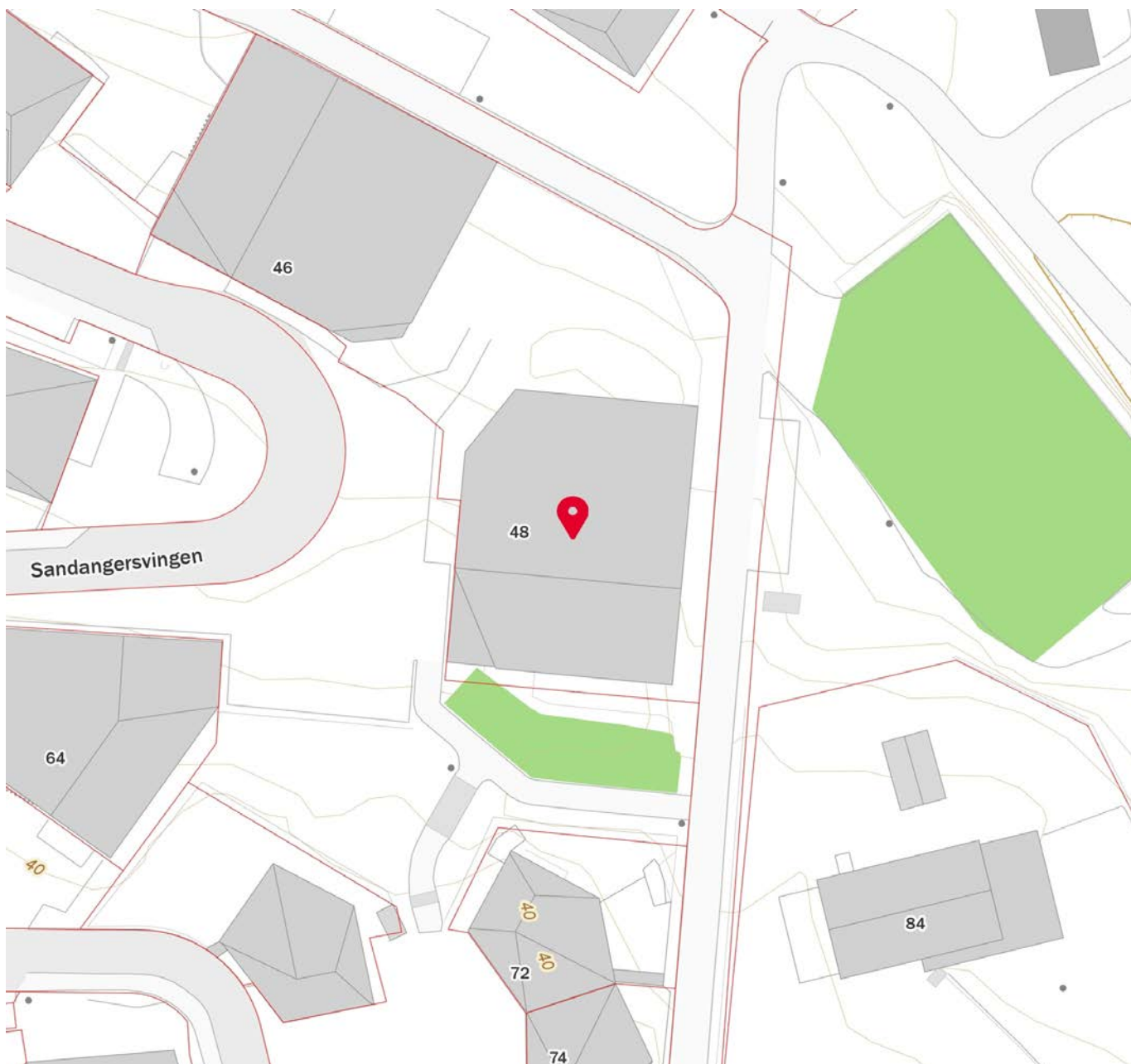
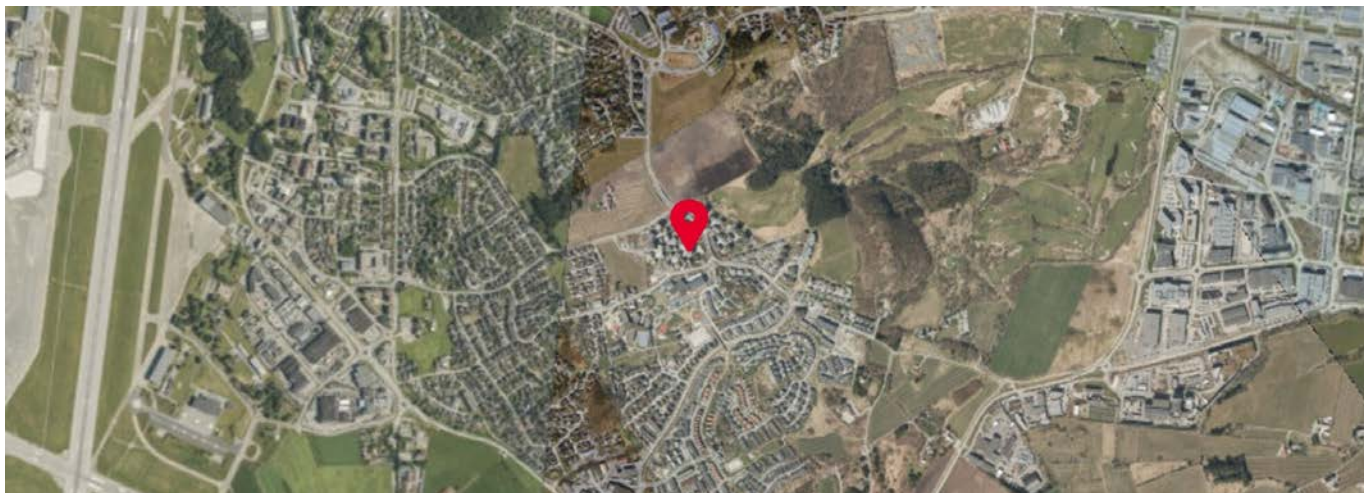
0%

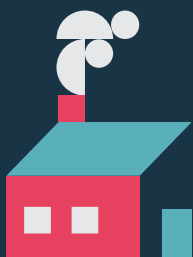
43%

Skadberg
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sandangersvingen 48, H0204
4050 SOLA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Skjøtskift

Telefon: 416 14 676
E-post: ronny.skjotskift@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 viderefremidlet 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