

aktiv.



Strandgata 95B, 4307 SANDNES

**Flott 2-roms selveierleilighet
Like utenfor Sandnes sentrum
Fantastisk utsikt mot sjøen**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Total ink omk.: Kr 2 963 640,-
Felleskostn.: Kr 2 048,-
Selger: Madeleine Van Harten

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 47/53 kvm
Tomtstr.: 4048.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 964
Snr. 37
Oppdragsnr.: 1403260103

Rolig og sentralt, bare en kort spasertur fra Sandnes sentrum - Er dette leiligheten for deg?

Vi i Aktiv Eiendom har gleden av å presentere en flott 2-roms leilighet i Strandgata 95B, beliggende i et etablert boligområde like utenfor i Sandnes sentrum.

Boligen inneholder: 2. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, og bad/vaskerom. Bod i garasjeanlegget.

Leiligheten har ikke egen parkeringsplass, men det er mulighet for leie i sameiets garasjeanlegg. Gjesteparkering rett utenfor bygget.

Leiligheten har en rolig og fin sentral beliggenhet på Altona Brygge, kun en spasertur unna Sandnes sentrum. Kombinasjonen av å bo like utenfor sentrumskjernen, samtidig som boligblokken ligger godt tilbaketrukket, gjør denne beliggenheten populær og etterspurt - Nydelig sjøutsikt fra boligen. Altona Brygge har et flott felles anlegg og egen brygge.

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	46
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 53 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, og bad/vaskerom.

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod i garasjeanlegget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4048.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Ryddig og fint beplantet fellesområde som skaper en trivelig atmosfære, og steinbelagte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Altona Brygge, i et etablert og attraktivt boligområde langs sjøkanten i Sandnes sentrum. Området er rolig og tilbaketrukket, samtidig som det har en svært sentral beliggenhet med kort avstand til byens servicetilbud og flotte rekreasjonsområder langs Gandsfjorden.

Beliggenheten byr på et bredt og variert servicetilbud i nærområdet. Det er gangavstand til flere dagligvarebutikker, butikker og øvrige servicetilbud i Sandnes sentrum. Sentrum byr på et rikt handels- og kulturtilbud med blant annet gågate, AMFI Vågen, Bystasjonen kjøpesenter, kino, restauranter, kafeer og offentlige tjenester. I tillegg er det kort kjørevei til Kvadrat kjøpesenter, som er blant Norges største kjøpesentre med et svært bredt utvalg av butikker og spisesteder.

For den som er glad i tur og aktivitet, byr området på svært gode

rekreasjonsmuligheter. Altona Brygge har nærhet til sjøen, bryggeområder og marina, samt flotte promenade- og turområder langs Gandsfjorden. I tillegg ligger Sandvedparken, Gisketjern og flere grønne friområder i kort avstand, med gode muligheter for turgåing, løping og rekreasjon. Populære utfartsområder som Dalsnuten, Lifjell og Melsheia nås med en kort kjøretur.

Det er gode skole- og barnehage tilbud i området, med blant annet Langgata og Varatun barnehage, Trones skole, Giske ungdomsskole samt Vågen videregående skole i nærheten. Området er godt egnet for både barnefamilier, etablerere og godt voksne, noe som også gjenspeiles i beboersammensetningen.

Fra leiligheten er det kort vei til offentlig kommunikasjon, med gode bussforbindelser og gangavstand til Sandnes sentrum stasjon, som gir hyppige togavganger både nordover mot Stavanger og sørover i regionen. Området har også enkel adkomst til hovedfartsårer og næringsområder, som blant annet Forus.

Til tross for den sentrale beliggenheten ligger eiendommen i et rolig og veletablert område med flotte fellesområder, grøntarealer og en attraktiv maritim ramme rundt bebyggelsen.

For flere detaljer og kart vises det til vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter i området.

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2006.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

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

Saltakkonstruksjon tekket med takstein.

Leilighet er i god stand og med slitasje som beskrevet i rapport.

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

Innhold

Vi i Aktiv Eiendom har gleden av å presentere en flott 2-roms leilighet i Strandgata 95B, beliggende i et etablert boligområde like utenfor i Sandnes sentrum.

Boligen inneholder: 2. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, og bad/vaskerom. Bod i garasjeanlegget.

Leiligheten har ikke egen parkeringsplass, men det er mulighet for leie i sameiets garasjeanlegg. Gjesteparkering rett utenfor bygget.

Leiligheten har en rolig og fin sentral beliggenhet på Altona Brygge, kun en spasertur unna Sandnes sentrum. Kombinasjonen av å bo like utenfor sentrumskjernen, samtidig som boligblokken ligger godt tilbaketrukket, gjør denne beliggenheten populær og etterspurt - Nydelig sjøutsikt fra boligen. Altona Brygge har et flott felles anlegg og egen brygge.

Velkommen til visning - Husk påmelding!

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår 2006. Det er observert tegn til kondensrelaterte skader på utforinger rundt enkelte vinduer. Dette indikerer perioder med høy fuktbelastning og/ eller utilstrekkelig ventilasjon, samt mulig kuldebroproblematikk ved karm/ veggtilslutning. Vinduenes alder tilsier at det må påregnes gradvis svekkelse av tetthetsfunksjon og isolasjonsevne.

Konsekvens:

Kondens og fukt kan over tid føre til videre nedbrytning av treverk, misfarging og i verste fall utvikling av muggsopp. Redusert inneklimakvalitet kan forekomme. Dersom årsaken ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og medføre behov for mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å kartlegge årsak til kondens (ventilasjon, luftlekkasjer, kuldebroer). Skadede utførelser bør utbedres eller skiftes. Det bør vurderes justering/utbedring av ventilasjon og kontroll av tetting rundt vinduer. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskifting av vinduer som følge av alder og tilstand.

Utvendig > Dører

Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør og balkongdør er fra byggeår.

Dørene fremstår med normal slitasje ut fra alder, og det må påregnes redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med nyere løsninger. Eldre dører kan også ha noe slitasje på pakninger, hengsler og beslag.

Konsekvens:

Redusert tetthet kan gi trekk og varmetap, samt økt risiko for kondens og fuktpåvirkning rundt dørpartiene. Dette kan over tid føre til slitasje på tilstøtende materialer og noe svekket komfort i boligen.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og eventuelt justere dører og beslag, samt skifte pakninger ved behov. Tetting rundt dørkarm bør ettergås. På grunn av alder må det påregnes vedlikehold, og på sikt utskifting til nyere dører med bedre isolasjonsevne.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist andre avvik:

Fordelerskap for vannrør mangler kursfortegnelse/merking av de enkelte kursene.

Konsekvens:

Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktige kurser ved behov, for eksempel ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til lengre avstengningstid og økt risiko for skadeomfang ved en eventuell vannlekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å merke alle kurser i fordelerskapet med tydelig kursfortegnelse. Arbeidet kan utføres i forbindelse med gjennomgang av røropplegget, slik at korrekt kurs identifiseres og merkes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik:

Baderomsgulv er oppført etter TEK97. Det er registrert svakt fall i dusjsonen, hvor vann blir stående over tid og enkelte områder har manglende avrenning mot sluk. Dette avviker fra dagens krav til fallforhold. Det er ikke mulig å verifisere om membran har tilfredsstillende oppbrett ved dørterskel, da dette er skjult bak terskellist.

Konsekvens:

Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på overflaten, noe som øker belastningen på fuger og overflater og kan gi økt risiko for fuktinntrengning over tid. Manglende dokumentasjon eller kontrollmulighet av membran ved terskel innebærer usikkerhet knyttet til fuktsikring, og kan representere en potensiell svakhet.

Tiltak:

Det anbefales tiltak for å forbedre avrenning, for eksempel lokal justering av fall eller overflate i dusjsonen. Videre anbefales nærmere undersøkelser ved terskel dersom det er mistanke om mangelfull membranløsning. På lengre sikt bør det vurderes oppgradering av gulvet for å tilfredsstille dagens krav til fall og fuktsikring.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik:

Badet har plastsluk fra byggeår plassert i dusjsonen, samt hjelpesluk utenfor dusjsonen.

Tettesjikt/membran er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilstand.

Konsekvens:

Alder på sluk og ukjent utførelse av membran medfører usikkerhet knyttet til funksjon og levetid. Eldre sluk og ukjent tettesjikt gir økt risiko for svikt i fuktsikringen over tid, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk, inkludert rengjøring og inspeksjon av synlige deler. Videre anbefales nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktproblemer. På sikt bør det påregnes oppgradering av våtrommet, inkludert nytt sluk og dokumentert tettesjikt, for å tilfredsstille dagens krav.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett og TV leveres av Telenor, og betales via månedlige felleskostnader til sameiet.

Parkering

Leiligheten har ikke egen parkeringsplass, men det er mulighet for leie i sameiets garasjeanlegg. Gjesteparkering rett utenfor bygget.

Diverse

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

Se i vedtekter under punkt 5-2 for seksjonseiernes innvendig vedlikeholdsplikt.

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

NB:

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

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

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

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

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta

kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 640 (Omkostninger totalt)

85 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 975 540 (Totalpris. inkl. omk. (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 978 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 658 for år 2026

Informasjon om 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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 702 178 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 808 711 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

47/3277

Felleskostnader inkluderer

Kr 2 048,- pr. måned inkluderer.

- Honorar til styret, regnskapsfører og revisor
- Lønnskostnader
- Strøm fellesområder
- Kostnader fellesområder
- Vaktmestertjenester
- Reparasjon og vedlikehold bygninger
- Heiskontroll
- Internett/Tv
- Forsikringspremie
- Andre kostnader
- Bankgebyr

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 048

Sameiet

Sameienavn / Organisasjonsnummer

Sameiet Altona Brygge / 990469083

Om sameiet

Felleskostnadene er allerede justert for 2026.

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 tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Huyen Luu

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 964, seksjonsnummer 37 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/111/964/37:

25.11.1876 - Dokumentnr: 900039 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om planovergang
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:964
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1941 - Dokumentnr: 1257 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Rettighetshaver gnr 111 bnr 973
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:964
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1978 - Dokumentnr: 6622 - Erklæring/avtale
Best om utfylling av sjøgrunn
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:964
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1986 - Dokumentnr: 4394 - Erklæring/avtale
Best om. utfylling av sjøgrunn
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:964
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2006 - Dokumentnr: 253294 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:964
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2006 - Dokumentnr: 472327 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Elektriske kraftlinjer
Gjelder rettigheter i forhold til høyspenningskabelanlegg/nettstasjon.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:964
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2026 - Dokumentnr: 441871 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Elektronisk innsendt

11.10.2006 - Dokumentnr: 485034 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 37. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 47/3277

01.01.2020 - Dokumentnr: 918780 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:964 Snr:37

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.09.2006.

Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

1. Noen få taknedløp, med tilhørende rørledning i grunn. Vil bli ferdigstilt før beboere flytter inn.
 2. Fasade rundt nødtrapp.
 3. Bod i underetasje. Vil bli ferdigstilt før innflytting.
 4. Akustikkplater i trappeoppgang ferdigstilles etter overtakelse.
 5. Sluttrapport for bygge- og anleggsavfall skal ettersendes.
 6. Radonmåling.
- I tillegg må følgende punkter etterkommes:
7. Det må sendes inn som byggetegninger.

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen (beskriv /tilpass teksten ved behov).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Privat avløp ledninger er separert.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig, forretning og kontor.

Reguleringsplan - Id 97147 - Reguleringsplan for boliger på Norestraen, gnr. 111, bnr. 971 og 964. Ikrafttredelse: 28.05.2002.

Reguleringsplan - Id 93109 - Reguleringsplan for Norestraen. Ikrafttredelse 27.08.1996.

Reguleringsplan - Id 2011103 - Områdeplan for Norestraen sør. Ikrafttredelse 15.03.2021.

Hensynsonenavn H320 - Flomfare

Reguleringsplan - Id 2016102 - Detaljregulering av bussvei fra Kvadrat til Sandnes sentrum. Ikrafttredelse 14.03.2022.

Hensynsonenavn H570 - Bevaring kulturmiljø

Hensynsonenavn H320 - Flomfare

Hensynsonenavn H140 - Frisiktsone

Reguleringsplaner under arbeid - Id 202401 - Områderegulering for Hana lokalsenter
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)- Id 202401 - Områderegulering for Hana lokalsenter

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

Hensynsonenavn H570 - Bevaring kulturmiljø

Hensynsonenavn H310 - Ras- og skredfare

Hensynsonenavn H320 - Flomfare

Hensynsonenavn H190 - Andre sikringssoner

Hensynsonenavn H220 - Gul sone T-1442

Hensynsonenavn H210 - Rød sone T-1442

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 20 900,- og oppgjørshonorar kr 8 900,-.

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

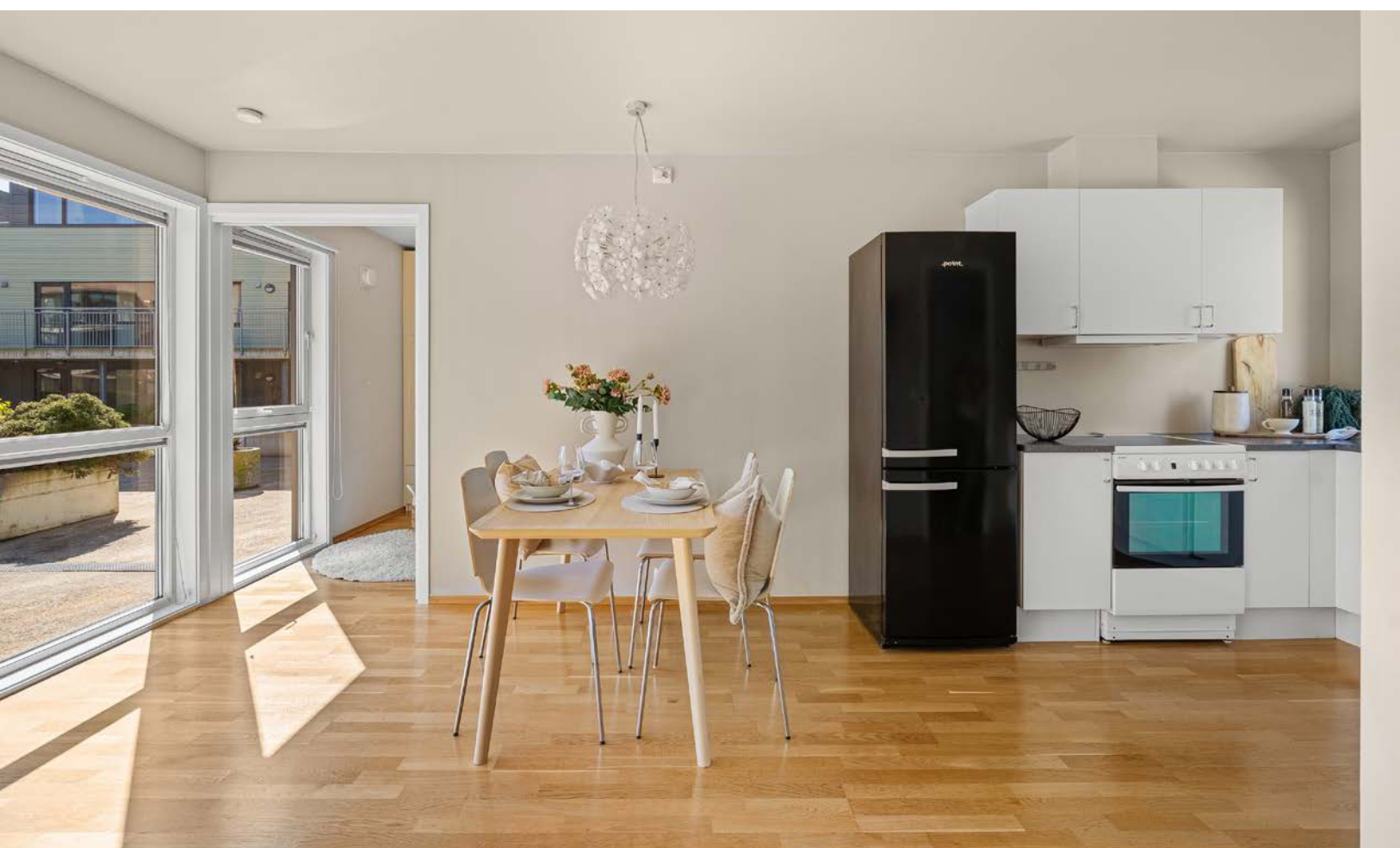
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

01.05.2026













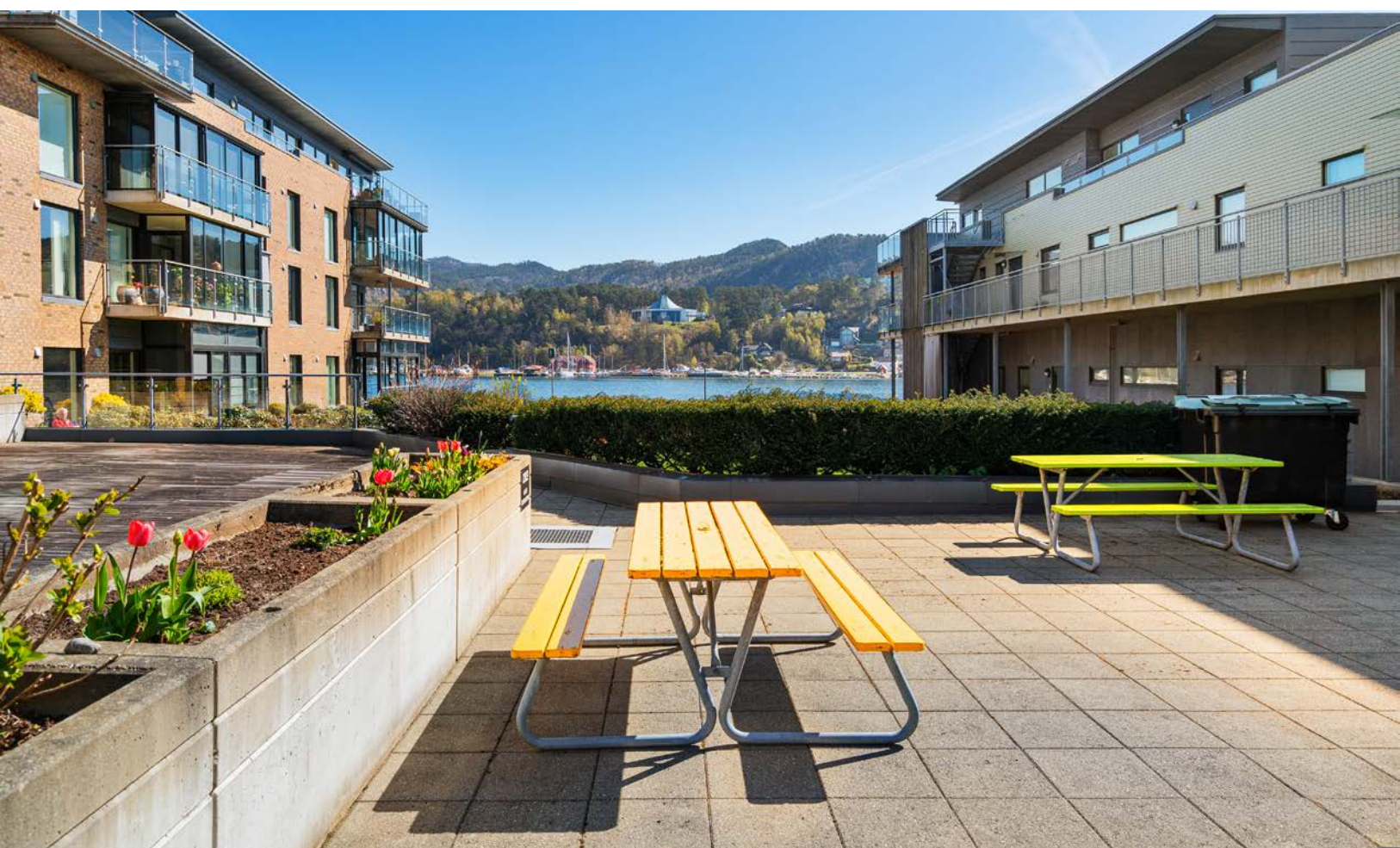




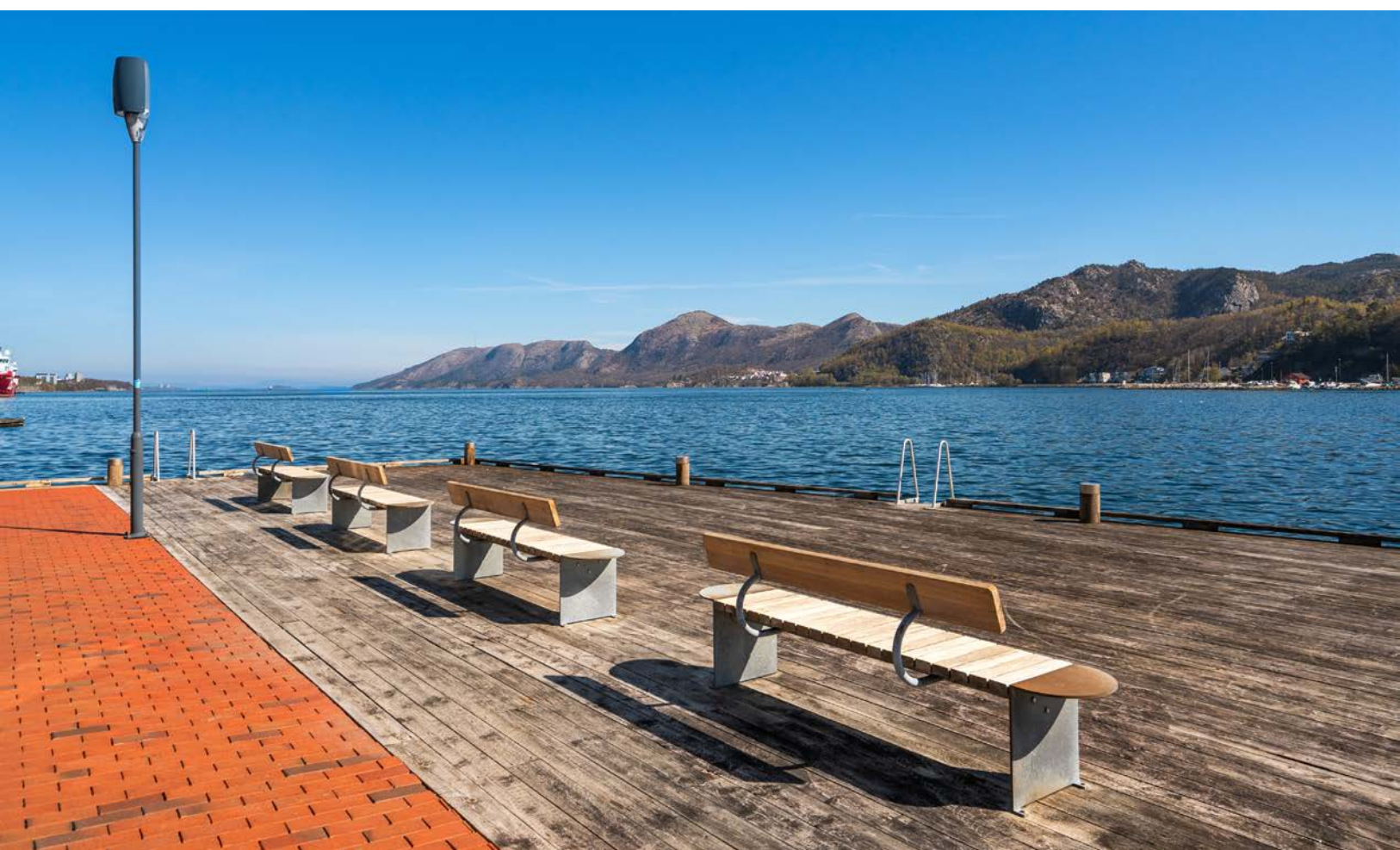














Nabolagsprofil

Strandgata 95B - Nabolaget Trones nord - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

K. M. Sørensens gate Linje 6, 21, 42, X60, N84	5 min 0.4 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	16 min 1.5 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 13.7 km

Skoler

Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	24 min 2 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	20 min 1.6 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	24 min 2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	18 min 1.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	20 min 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

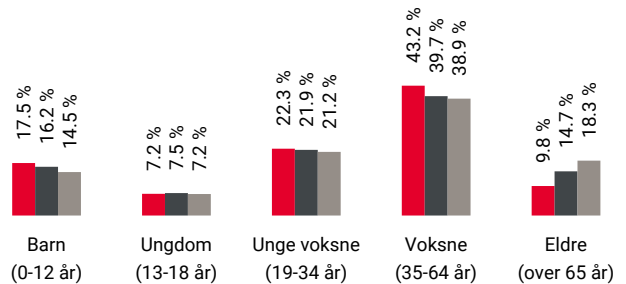
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trones nord	1 425	631
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Varatun barnehage (0-6 år) 108 barn	14 min 1.1 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	13 min 1.1 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (0-5 år) 84 barn	17 min 1.4 km


Dagligvare


Rema 1000 Varatun	12 min
Kiwi Lura	13 min




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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

 Gateparkering
Lett 81/100

 Støynivået
Lite støynivå 78/100

Sport

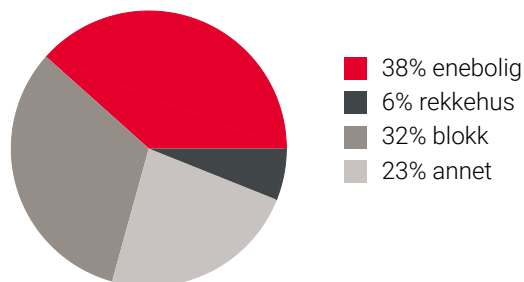
 Gamleverket - balløkke 8 min 
Ballspill 0.7 km

 Lysemarka balløkke 10 min 
Ballspill 0.8 km

 Robust Trening Sandnes 14 min 

 InterPadel Sandnes 20 min 

Boligmasse

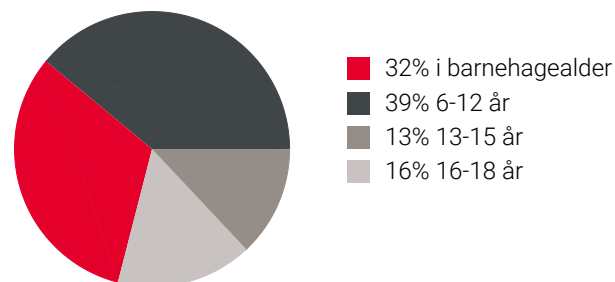


Varer/Tjenester

 AMFI Vågen 17 min 

 Vitusapotek Symra 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

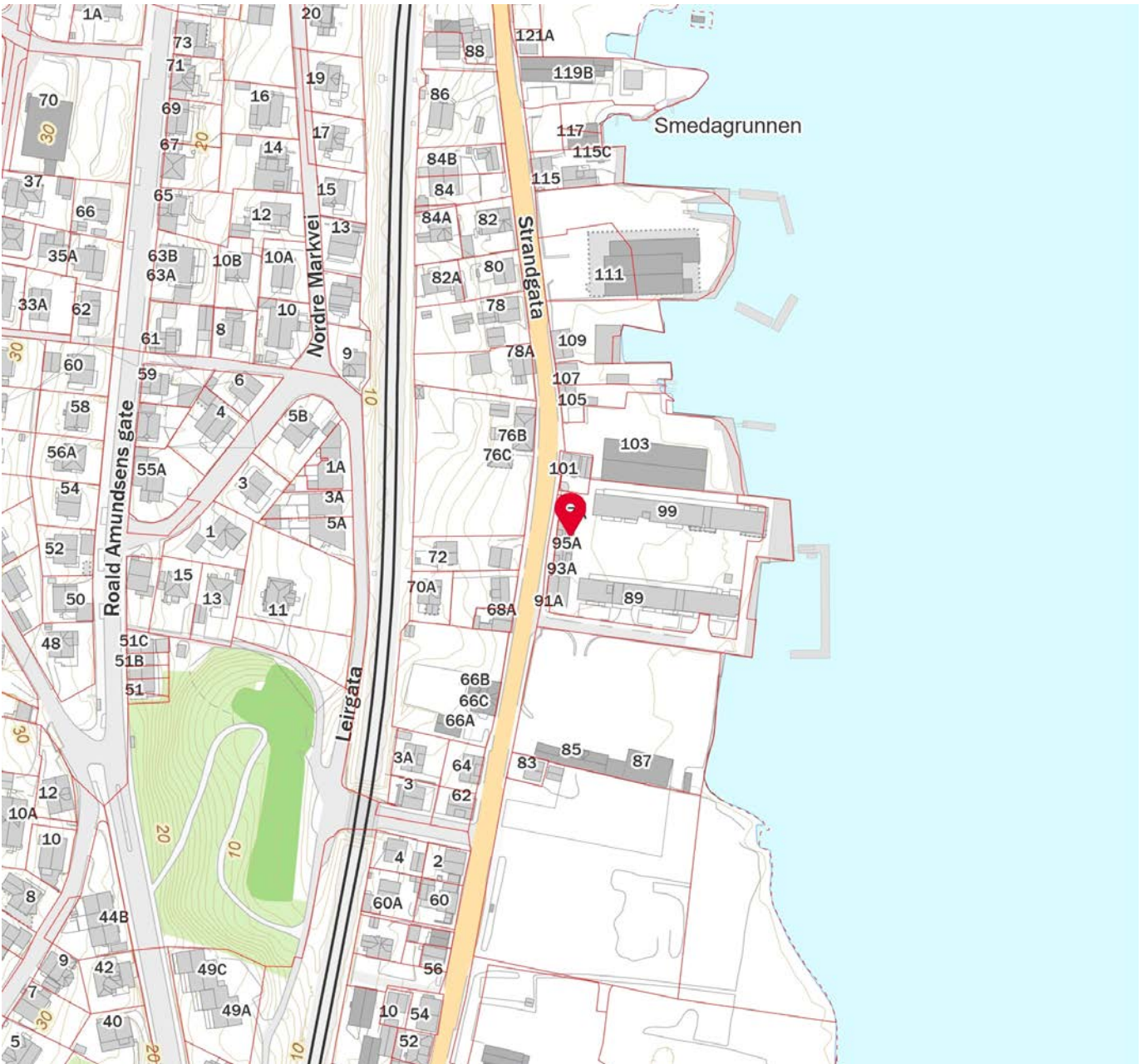
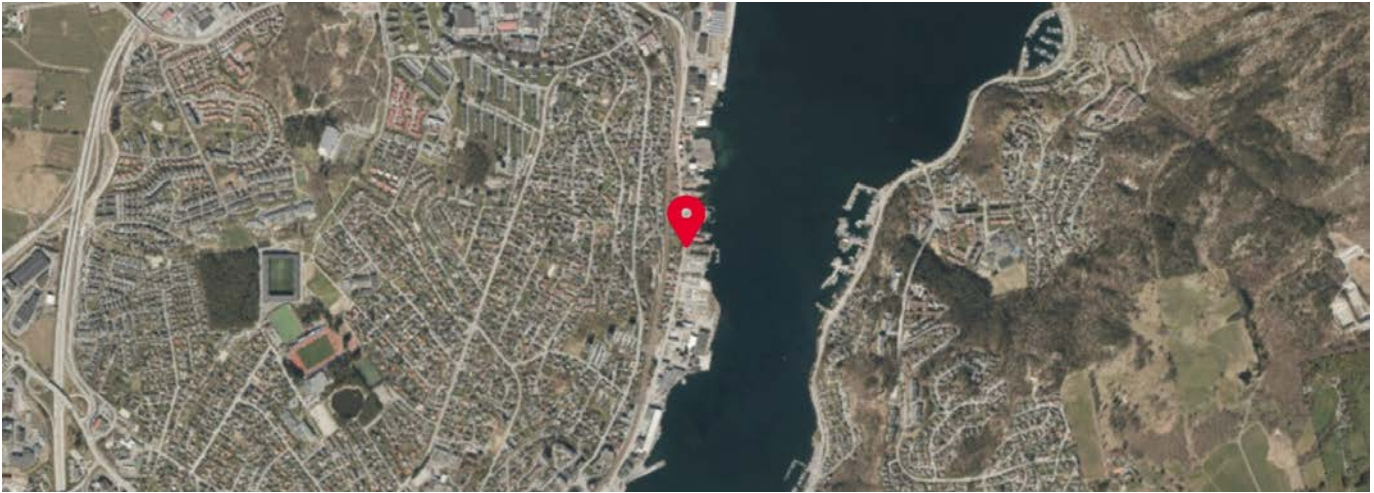


0% 43%

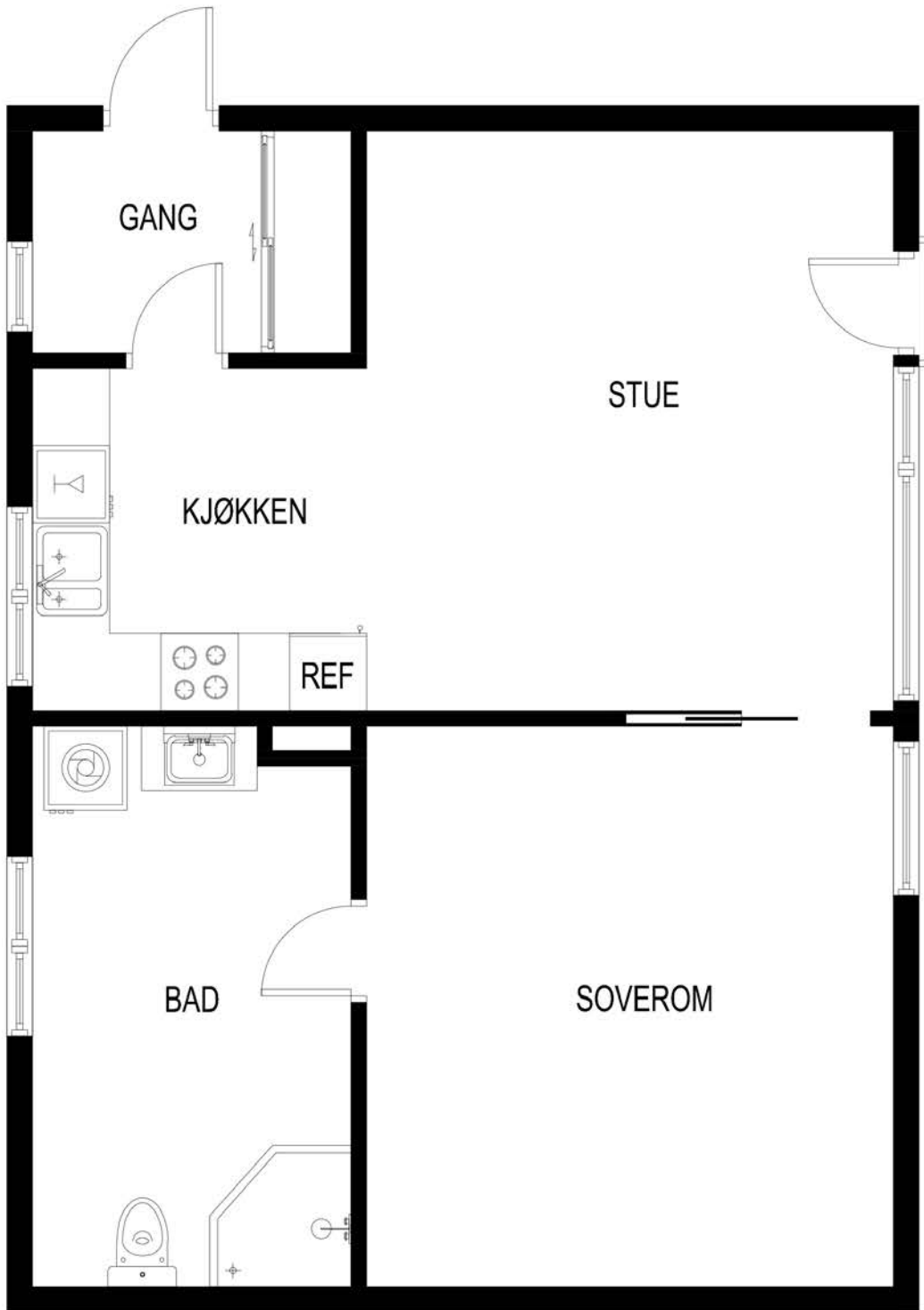
 Trones nord
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Madeleine Van Harten

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strandgata 95B

4307 Sandnes

1108-111/964/0/37



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Liten sprekk i flis oppe på høyre side av dør, som følge av skift av dørlist. Dørlist ble skiftet grunnet noe fuktskade på selve listen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mindre overfladiske tegn på noe fukt på vinduslist på soverom og ved døren i stuen.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt pusset ned, sparklet og malt over.

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

♦ Ja

Det har vært liten sprekk i gips/setningsskade oppe ved høyre hjørne ved dør til soverom. Denne setningsskaden har vært undersøkt før de begynte med bygningsarbeid til bussvei.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Sparklet og malt over.



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Informasjon om dette kan fås fra sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt montert aquastopp i regi av sameiet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Det er planlagt å bygge boligblokker i nabo området.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har salgsheftet fra tidligere salg.

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

♦ Ja

Det foregår byggearbeid med bussvei i området.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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


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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Strandgata 95B , 4307 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 111, bnr. 964, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 19998-2584

Eiendomsverdi ref nr: HJ6676

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig



Rune Sivertsen

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2006.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

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

Saltakkonstruksjon teknet med takstein.

Leilighet er i god stand og med slitasje som beskrevet i rapport.

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

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

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

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

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

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

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

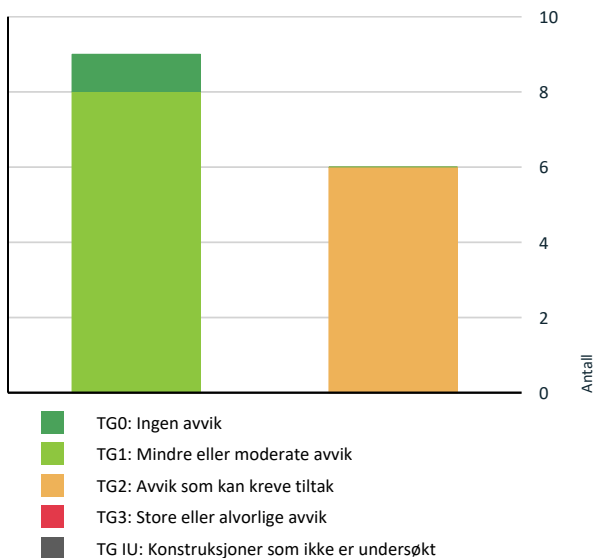
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2006).
Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1997.
Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.
Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert .
Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.
Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift til avhendingsloven sist endret 16.12.2025 med virkning fra 01.01.2026.

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 andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer fra byggeår 2006. Det er observert tegn til kondensrelaterte skader på utforinger rundt enkelte vinduer. Dette indikerer perioder med høy fuktbelastning og/eller utilstrekkelig ventilasjon, samt mulig kuldebroproblematikk ved karm/vegg-tilslutning. Vinduene alder tilsier at det må påregnes gradvis svekkelse av tetthetsfunksjon og isolasjonsevne.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør og balkongdør er fra byggeår. Dørene fremstår med normal slitasje ut fra alder, og det må påregnes redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med nyere løsninger. Eldre dører kan også ha noe slitasje på pakninger, hengsler og beslag.

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

Det er påvist andre avvik:

Fordelerskap for vannrør mangler kursfortegnelse/merking av de enkelte kursene.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Baderomsgulv er oppført etter TEK97. Det er registrert svakt fall i dusjsonen, hvor vann blir stående over tid og enkelte områder har manglende avrenning mot sluk. Dette avviker fra dagens krav til fallforhold. Det er ikke mulig å verifisere om membran har tilfredsstillende oppbrett ved dørterskel, da dette er skjult bak terskellist.

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

Det er påvist andre avvik:

Badet har plastsluk fra byggeår plassert i dusjsonen, samt hjelpesluk utenfor dusjsonen. Tettesjikt/membran er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilstand.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår 2006. Det er observert tegn til kondensrelaterte skader på utforinger rundt enkelte vinduer. Dette indikerer perioder med høy fuktbelastning og/eller utilstrekkelig ventilasjon, samt mulig kuldebroproblematikk ved karm/vegg-tilslutning. Vinduenes alder tilsier at det må påregnes gradvis svekkelse av tetthetsfunksjon og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Kondens og fukt kan over tid føre til videre nedbrytning av treverk, misfarging og i verste fall utvikling av muggsopp. Redusert innklimakvalitet kan forekomme. Dersom årsaken ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og medføre behov for mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å kartlegge årsak til kondens (ventilasjon, luftlekkasjer, kuldebroer). Skadede utforinger bør utbedres eller skiftes. Det bør vurderes justering/utbedring av ventilasjon og kontroll av tetting rundt vinduer. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskifting av vinduer som følge av alder og tilstand.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør og balkongdør er fra byggeår. Dørene fremstår med normal slitasje ut fra alder, og det må påregnes redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med nyere løsninger. Eldre dører kan også ha noe slitasje på pakninger, hengsler og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Redusert tetthet kan gi trekk og varmetap, samt økt risiko for kondens og fuktpåvirkning rundt dørpartiene. Dette kan over tid føre til slitasje på tilstøtende materialer og noe svekket komfort i boligen.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og eventuelt justere dører og beslag, samt skifte pakninger ved behov. Tetting rundt dørkarm bør ettergås. På grunn av alder må det påregnes vedlikehold, og på sikt utskifting til nyere dører med bedre isolasjonsevne.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene og tak har malte overflater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater avdekkes det brest i flis over dørlist mot dusjsone.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran er synlig i sluk og klemmet med klemring.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone, men lite slika t avrenning mot sluk går tregt.
Vask og toalett fungerer som en kan forventes.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggoverflater i bad er flislagt og fremstår generelt i tilfredsstillende stand. Det er registrert én sprukket flis over dør, på vegg som vender mot dusjsonen. Forholdet vurderes ikke å ha betydning for badets tetthet.

Konsekvens:

Skaden er i hovedsak av kosmetisk karakter og har begrenset påvirkning på funksjon.

Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Flisen kan skiftes ved behov av estetiske hensyn. Det anbefales å følge med på utviklingen og kontrollere at fuger og overflater forblir tette og intakte.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsgulv er oppført etter TEK97. Det er registrert svakt fall i dusjsonen, hvor vann blir stående over tid og enkelte områder har manglende avrenning mot sluk. Dette avviker fra dagens krav til fallforhold. Det er ikke mulig å verifisere om membran har tilfredsstillende oppbrett ved dørterskel, da dette er skjult bak terskellist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på overflaten, noe som øker belastningen på fuger og overflater og kan gi økt risiko for fuktinntrengning over tid. Manglende dokumentasjon eller kontrollmulighet av membran ved terskel innebærer usikkerhet knyttet til fuktsikring, og kan representere en potensiell svakhet.

Tiltak:

Det anbefales tiltak for å forbedre avrenning, for eksempel lokal justering av fall eller overflate i dusjsonen. Videre anbefales nærmere undersøkelser ved terskel dersom det er mistanke om mangelfull membranløsning. På lengre sikt bør det vurderes oppgradering av gulvet for å tilfredsstillende dagens krav til fall og fuktsikring.



Vann blir stående en stund i venstre side.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet har plastsluk fra byggeår plassert i dusjsonen, samt hjelpesluk utenfor dusjsonen. Tettesjikt/membran er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilstand.

Konsekvens/tiltak

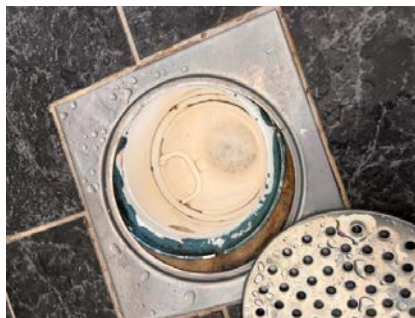
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Alder på sluk og ukjent utførelse av membran medfører usikkerhet knyttet til funksjon og levetid. Eldre sluk og ukjent tettesjikt gir økt risiko for svikt i fuktsikringen over tid, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk, inkludert rengjøring og inspeksjon av synlige deler. Videre anbefales nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktproblemer. På sikt bør det påregnes oppgradering av våtrommet, inkludert nytt sluk og dokumentert tettesjikt, for å tilfredsstillende dagens krav.



Sluk



Terskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mt våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fordelerskap for vannrør mangler kursfortegnelse/merking av de enkelte kursene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktige kurser ved behov, for eksempel ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til lengre avstengningstid og økt risiko for skadeomfang ved en eventuell vannlekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å merke alle kurser i fordelerskapet med tydelig kursfortegnelse. Arbeidet kan utføres i forbindelse med gjennomgang av røropplegget, slik at korrekt kurs identifiseres og merkes.



Fordelerskap for vannrør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca120 liter, fra 2005 og plassert i kjøkkenbenk.

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

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El installasjon fra byggeår.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring utført i nyere tid enn 1999.



El skap

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

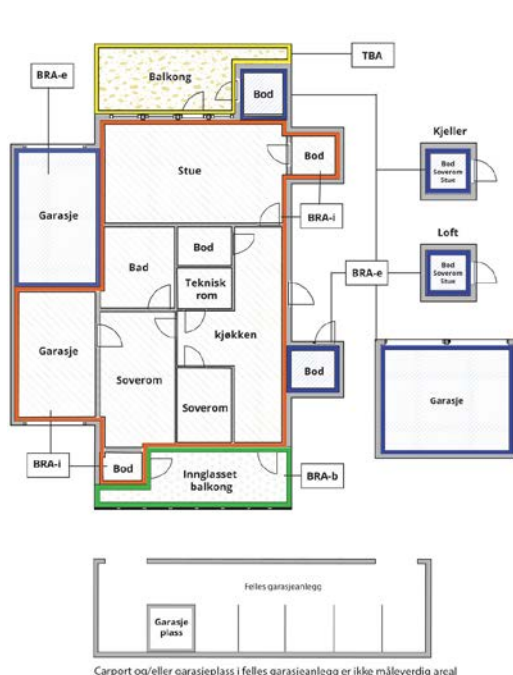
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	47	6		53	
SUM	47	6			
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, vindfang	Bod (i u-etg)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Madeleine Van Harten	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	964		37	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Strandgata 95B							
Hjemmelshaver Harten Madeleine Van							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.06.2006		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	11.05.2005		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Reidun Gunborg Larsen
Strandgata 99
4307 Sandnes

Vår referanse:
1403260103

Vår saksbehandler:
Jonas Le

Telefon:
941 66 646

Vår dato:
20.04.2026

Megleropplysninger på Strandgata 95B - gnr. 111, bnr. 964, snr. 37 (Ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Madeleine Van Harten

Adresse
Stasjonsvegen 265, 4353 Klepp Stasjon

Fødselsdato
29.03.1988

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn <i>Kate Stangeland</i>	Tlf. <i>90856881</i>	E-post <i>kaarestangeland@gmail.com</i>
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>111</i>	Bnr. <i>964</i>	Snr. <i>37</i> Kommune <i>Sandnes</i>
Sameiets org.nr.	Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. <i>Fremtid Forsikring no 732535112</i>		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.	
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

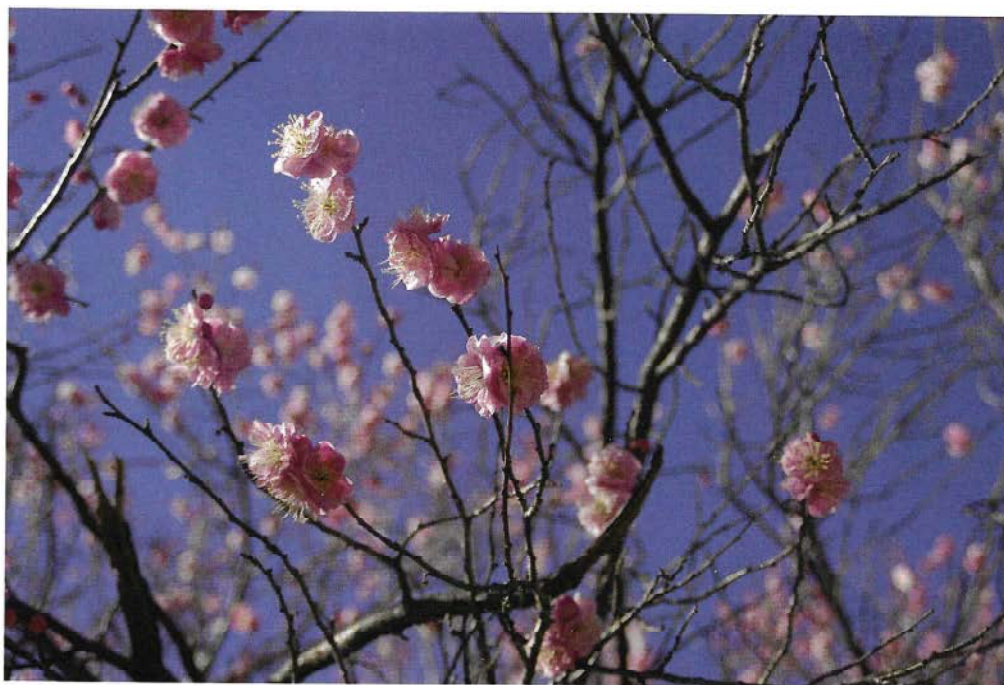
↓
Bare dersom en har park plass

Dyrehold		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Må sørge for renhold (hundeskitt)	
Fremleie/godkjenning			
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue			
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats: Avdrag: Bet. f.o.m.:
1			
2			
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr	
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr
Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	hør med eier		
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:		
	se vedlegg		
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
		5 000,-	
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
		inkl. 4	se faktura
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

GENERALFORSAMLING

2025

ALTONA BRYGGE



Sted: Lura Bydelshus

Dato: 2. mars 2026

Tidspunkt: 18:00

SAKSLISTE TIL GENERALFORSAMLING 2025 ALTONA BRYGGE

1. Godkjenning av innkallingen
2. Oppnevning av 1 person i sameiet som sammen med styreleder skal skrive under på protokollen
3. Gjennomgang av årsberetning for sameiet fra styret og revisors beretning
4. Godkjenning av årsregnskapet
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Godkjenning av budsjett for 2026
7. Valg av nytt styre
8. Valg av valgkomite
9. Forslag på vedtektsendring
10. Saker innmeldt fra sameiet
 - a. Status om parkeringsplasser
11. Eventuelt
 - a. Soveroms dører
 - b. Installasjon av vannmålere i A og B blokkene?
 - c. Implementering av styreportal
 - d. Indeksregulering av styrehonorar

VEDLEGG

- Årsregnskap med noter og balanse for 2025
- Budsjett for 2026
- Revisors beretning for 2025
- Styrets forslag ad 9. Forslag på vedtektsendring

Styrets årsberetning 2025

Det har vært et nytt år der vann på ulike måter har skapt flere utfordringer for styret – og samtidig påført sameiet diverse kostnader.

Det viktigste som har skjedd er installasjon av Aquastopp i leiligheter med beredere i kjøkkenbenk (antall 20stk.) 14 dager før installasjonen i en leilighet i C-blokka oppstod dessverre lekkasje som ville blitt stoppet av Aquastopp i dag. Heldigvis gjelder det en liten leilighet uten følgeskade i etasjen under, men likevel en forsikringssak med skifte av parkett.

2 «soveromsdører» på bakkeplan har blitt påført vannskade og må skiftes. Se eget punkt om soveromsdører. Hver dør koster ca. kr. 50000,- og vi har til sammen 13 av disse samme dørene i sameiet.

Pga av utfordringer med vanninntrengning fikk vi sannelig testet hva serviceavtale innebærer etter uværet tidlig i høst. (Service avtale med Sandnes Tak ble inngått tidlig våren 2025). Etter kraftig regn drypte det i en leilighet i A-blokka, og halve Sandnes var på jakt etter Sandnes Tak. Da blei vi blant de prioriterte pga service avtalen, og med avansert utstyr identifiserte de raskt en svakhet på dekket på svalgangen på leiligheten over lekkasjen som da blei utbedret. Om dette løste problemet permanent vet vi ikke, for slikt regnvær vi hadde da, har vi ikke hatt siden.

Setningsskade i atriet på kloakkledning fra B-Blokka blei reparert og vil forhåpentlig fungere tilfredsstillende for framtiden. Sårene etter inngrepet var minimale og kloakklukta forsvant.

Boservice som ny vaktmestertjeneste blei kontraktsfestet i januar, og vasking av gangene er en del av avtalen. Gangene blir moppet da dette er den mest rasjonelle metoden, men vi ser at flisene noen ganger er ekstra våte etterpå, men styret opplever likevel vaskingen som tilfredsstillende. Oppgavene til vaktmester er primært å tømme sandkummene + enkel ryddevirksomhet som å plukke snusposer, sigarettneiper, søppel og katteskit.

Utredning om installasjon av vannmålere til A og B blokka er fullført etter innspill fra Sandnes kommune – se egen sak. (11b).

Fra vann til lys og strøm: Nye lysarmaturer er montert i garasjen med led lys som nå er standard i samfunnet. De gamle lysrørene vil ikke lenger være i handel, og dessuten er forbruket på de nye lysarmaturene lavere og dermed



strøm besparende. Vi har hatt EL-kontroll med diverse pålegg som har blitt fulgt opp og en del defekte utelamper har blitt fikset.

Brannslukningsapparater (pulver) har blitt skiftet ut, og de nye har 5 års levetid. OBS: Husk å sjekke trykket med jevne mellomrom.

Garasjeporten har fått en oppgradering med utskifting av defekte/slitte deler, og TKS heis har satt en dyktig servicemann på våre heiser som har fungert bedre enn på lenge.

I atriet har vi for å øke sikkerheten for våre aldrende beboere installert rekkverk ved trappene, og omsider er både benk og solid bord på plass til kosestunder i «hagen» vår.

I leiligheten som Sandnes kommune leier, har vi ikke hatt noen utfordringer og leieinntektene er et godt bidrag til sameiets økonomi. I øyeblikket har en ungdom fra Ukraina flyttet inn. Hans mor bor p.t. i Tromsø, men han trivdes ikke der og blei flyttet til Sandnes. Han snakke litt norsk og godt engelsk.

Av saker som det nye styret bør ta tak i, som det sittende styret ikke har fått fullført, er vask av mursteinen på fasaden med påfølgende impregnering + vedlikehold av skyvedører.

Brannvarslings systemet fungerer framdeles ikke tilfredsstillende – alarm lyden er for svak. Etter den mislykkede alarm øvelsen vi gjennomførte i fjor, har vi nesten gitt opp håpet om å få sirener som gir lyd ved brann som vi kan høre fra leilighetene. Leverandøren av anlegget har foreslått at vi kan få lagt alarmer inn på telefonen til den enkelte beboer. Imidlertid har det vist seg at dette er vanskelig å få gjennomført i praksis. **De som ønsker brannalarmen installert på sin telefon, bes sende en sms til styret og gi beskjed om dette.**

Kartverket har oppdaget at matrikkel infoen i sameiet har vesentlige feil, men det er ikke noe styret kan endre på. Vi har tatt kontakt med Sandnes kommune og hatt besøk av en person som har noe med dette å gjøre. Usikker på om vi vil se noen endringer med det første, men saken ligger hos Sandnes kommune.

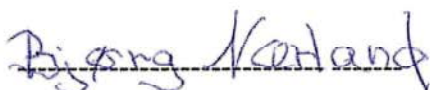
Reidun Larsen

Styreleder

Sandnes 15.02.25

Sjekk at røykvarsler i den enkelte leilighet virker er eier av leilighet sitt ansvar.

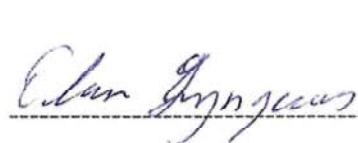
HUSK: Slukene på terrassene er også eier av den enkelte leiligheten sitt ansvar å holde fri for rusk som kan tette sluken!!! (Ref. §5 -2 i vedtektene.)



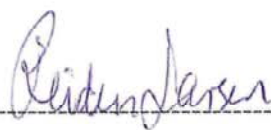
Bjørg Nærland



Kåre Undheim



Olav Lyngås



Reidun Larsen



Stig Austad

REGNSKAP FOR 2025 OG BUDSJETT FOR 2026						
SAMEIET ALTONA BRYGGE						
konto	TEKST	Note henvisning	Faktisk REGNSKAP 2024	Forslag neste års BUDSJETT 2025	Faktisk REGNSKAP 2025	Forslag neste års BUDSJETT 2026
3900	Inntekt fra seksjonseiere		-1 221 720	-1 267 530	-1 296 817	-1 361 658
3902	Leieinntekter – felles leilighet		-76 150	-102 000	-102 000	-102 000
3200	Inntekt fra Elbil-strøm		-46 981	-48 000	-58 965	-61 913
3900	Annen driftsrelatert inntekt		0	0	-18 671	-5 000
	Sum Driftsinntekter		-1 344 851	-1 417 530	-1 476 453	-1 525 571
5000	Regnskapsfører		75 000	77 000	70 019	73 520
5001	Styrehonorar	Note 6	75 000	75 000	75 000	75 000
5400	Arbeidsgiveravgift		21 150	21 470	20 448	20 939
	LØNNSKOSTNAD		171 150	173 470	165 467	169 458
6200	Strøm fellesområder		86 016	90 000	84 055	88 258
6390	Kostnader til fellesområder		49 193	51 000	36 074	37 878
6602	Vaktmestertjenester		110 881	120 000	84 309	88 524
6701	Honorar revisjon		10 000	10 500	11 875	12 469
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	Note 1	676 309	450 000	389 529	409 005
6601	Heiskontroll		38 320	60 000	96 685	101 519
6901	Internett/tv	Note 1	254 355	262 000	329 027	345 478
7500	Forsikringspremie	Note 1	152 092	157 000	185 814	195 105
7790	Annen kostnader				10 410	10 931
7770	Bankgebyr		1 640	1 700	2 150	2 258
	SUM DRIFTSKOSTNADER	Note 2	1 378 807	1 202 200	1 229 928	1 291 424
	Avsetning vedlikeholdsfond		-	-	-	-
	Driftsresultat				81 058,00	64 688
	SUM KOSTNADER TIL FORDELING		1 549 957	1 375 670	1 395 395	1 460 883
	Finansinntekter					
	Renteinntekter bankkonto		-78 808	-75 000	-112 703	-110 000
	Årsresultat/+Overskudd/ -Underskudd	Note 1	-77 013	-94 910	193 761	174 688
	OVERFØRT AKKUMULERT SAMEIEKAPITAL	Note 5	-1 508 026	-1 585 039	1 651 970	1 662 308
	AKKUMULERT SAMEIEKAPITAL OVERFØRT TIL VEDLIKEHOLDSFOND	Note 5	-1 585 039	-1 679 949	1 845 731	1 836 997
	-"Overskudd"/ +"Underskudd"					
			2024 Regnskap	2025 Budsjett	2025 Regnskap	20256 Budsjett

*
+5%
fellesutg.

Signatur styre

Dato:

Dato:

19/1/26

St. Linsbøl
Kare Undheim
B. Kverland
Oscar Gjengedal

BALANSE FOR SAMEIET ALTONA BRYGGE 2024

Konto	EIENDELER	NOTER	2025	2024
			31.12.2025	31.12.24
	Omløpsmidler			
	Fordringer			
1500	Kundefordringer	Note. 3	20 978	6 987
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader		83 905	52 524
	Fordringer		104 883	59 511
	Bankinnskudd			
1920	Sandnes Sparebank, driftskonto		106 966	93 237
1921	Sandnes Sparebank, fastrente (høyrente)	Note. 4	1 608 829	1 500 000
1922	Sandnes Sparebank, vedlikeholdskonto		210 473	59 678
1950	Sandnes Sparebank, skattetrekkskonto		54 183	73 036
	Sum omløpsmidler		1 980 451	1 785 462
	SUM EIENDELER	Note 1	2 085 334	1 785 462
	SAMEIEKAPITAL OG GJELD			
	Sameiekapital (årets over/underdekning)		193 761	76 019
	Akkumulert sameiekapital		1 651 970,00	1 585 039
	Sum opptjent sameiekapital	Note. 5	1 845 731	1 661 058
	Gjeld			
	Avsetning forpliktelser		-	-
	Sum avsetning for forpliktelser		-	-
	Kortsiktig gjeld			
2400	Leverandørgjeld		28 543,00	26 019
2960	Avsatt, ikke mottatt faktura		-	4 199
	Sum kortsiktig gjeld		28 543,00	30 218
2600	Forskuddstrekk		54 183,00	73 036
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift		15 922,00	21 150
	Skyldig offentlige avgifter		70 105,00	94 186
2900	Forskudd på felleskostnader fra beboer		18 470,00	-
2930	Skyldig lønn		4 985,00	-
2960	Annen påløpt kostnad		117 500,00	-
	Annen kortsiktig gjeld		140 955,00	-
	Sum kortsiktig gjeld		239 603,00	124 404
	Sum gjeld		239 603,00	124 404
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	Note 1	1 785 462	

Signatur: styre

Dato:

Handwritten signatures and date: 19/12/24



SAMEIET ALTONA BRYGGE
4307 S

Arvopp

Denne års
innførelse
betreffer

Innskutt

Kontanter

2020, 2021

2022, 2023

2024, 2025

Sum inn-

utbetalte

Til bruk

Til bruk

Sum inn-

Sum inn-

Sum inn-

Er betalt

Internet/TV (Telenor faktura)

Betalt 15.07.2025

Betalt 15.01.2026

Lønn for Huyen i 2025

Utbetalt

Skyldig lønn Huyen

Avsetning for Aquastopp

37 919,00

-32 934,00

4 985,00

117 500,00

NOTER TIL REGNSKAP OG BALANSE FOR 2025 FOR SAMEIET ALTONA BRYGGE

Note 1. Årsregnskapet

Regnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Styret mener, i henhold til regnskapslovens § 3, at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2025.

Sameiet oppnådde et positivt driftsresultat på 81 058 kroner i 2025, noe som er høyere enn budsjettet. Det positive avviket skyldes hovedsakelig at kostnadene knyttet til vedlikehold av bygningen, strømknudener, kostnader til fellesområder og vaktmestertjenester ble lavere enn forventet.

I årets resultat inngår en avsetning på 117 500 kr til planlagt installasjon av aquastopp i 20 leiligheter. Avsetningen er gjort for å sikre tilstrekkelig dekning for tiltaket i kommende år.

Sameiet hadde i tillegg renteinntekter på 112 703 kr, som bidro positivt til årsresultatet. De økte renteinntektene skyldes en kombinasjon av høyere markedsrenter og tilfredsstillende likviditetsbeholdning gjennom året.

Note 2. DRIFTSKOSTNADER

Vedlikeholdskostnadene ble lavere enn budsjettet, noe som ga rom for et bedre resultat enn forventet. Øvrige driftskostnader utviklet seg i tråd med budsjettet.

Avviket i forsikringskostnadene skyldes skader på enkelte av leilighetene, som har medført høyere kostnader enn budsjettet.

Sameiet har en gunstig avtale for TV og internett. Den avvikende kostnaden i forhold til budsjettet skyldes imidlertid en periodiseringsfeil i 2024. Sameiet blir fakturert fire terminer årlig for TV/internett, og hver termin utgjør ca. 83 904 kroner. Dette tilsvarer en årlig kostnad på om lag 335 616 kroner. De faktiske kostnadene for TV og internett for 2025 fremgår av regnskapet.

Heiskostnadene er høyere enn budsjettet på grunn av uventede skader som oppstod i 2025.

Utover dette er det kun mindre endringer sett i forhold til budsjettet.

Note 3. KUNDEFORDRINGER/ ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER:

Kundefordringer på kr 20978 gjelder fakturert strømforbruk for elbil for regnskapsåret 2025. Beløpet forventes innbetalt i januar 2026.

Note 4. BANKKONTO TIL VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiet har en fastrentekonto knyttet til avsetning for fremtidig vedlikeholdsfond. Per mars 2024 utgjør innskuddet kr 1 500 000. Kontoen har en årlig rentesats på 4,8 %, og oppjente renter på kr 71 658,83 for 2025 og er bokført i regnskapet. I tillegg har sameiet en fleksibel høyrentekonto med en rentesats på 3,3 %. Renteinntekter for 2025 på kr 37 170 er også bokført.

Renteinntektene utgjorde kr 112 703, hvilket er kr 37 703 høyere enn budsjettet. I henhold til gjeldende skatteregler skal sameiets eiere formuesbeskattes for sin forholdsmessige andel av inntektene på vedlikeholdskontoen. Dette følger av krav fra Skatteetaten. Forretningsfører har oversendt de nødvendige oppgavene for inntektsåret 2025.

Note 5. SAMEIEKAPITAL 2025

Sameiets likviditet anses som god, og egenkapitalen er tilfredsstillende etter årets resultat. Dette gir sameiet solid økonomisk handlingsrom for planlagte prosjekter og uforutsette utgifter.

Styret foreslår at årets overbeholdning overføres til Sameiets vedlikeholdsfond.

Note 6. STYREHONORAR 2025

Det er for regnskapsåret 2025 utbetalt styrehonorar til styrets medlemmer på til sammen kr. 75.000.

Kr. 34.000 til styreformann og 10.250 kr til hvert styremedlem, noe som er i tråd med det som ble vedtatt på forrige års generalforsamling.

Kommentar til budsjett for 2026

Styret forventer et stabilt driftsår også i 2026. Fokus vil være på gjennomføring av vedlikeholdsplanen, herunder installasjon av aquastopp, utskifting av to vinduer i to leiligheter, samt å sikre effektiv drift og et kontrollert kostnadsnivå. På bakgrunn av det foreløpige budsjettforlaget, som viser et lavt overskudd der driftsinntektene ikke dekker driftskostnadene, mener styret at felleskostnadene bør økes med 5 % fra og med april 2026.

Styret anser regnskapsåret 2025 som tilfredsstillende, med god økonomistyring og positiv utvikling i sameiets økonomi. Resultatet legger til rette for videre arbeid med nødvendige vedlikeholdstiltak og trygg finansiering av sameiets drift.

Dato:

19/2.26

Dato:

S. L. L. R. R.

Fra: Mette Gjermundsen <mette-gjermundsen@lyse.net>
Sendt: mandag 2. februar 2026 19:09
Til: re-g@online.no; Austad.stig@gmail.com
Emne: Innstilling

Hei

Da har vi fullført jobben med å finne nye kandidater til styret.

Vi har lagt ut informasjon i fb-gruppen, delt ut lapper i alle postkasser samt hengt de opp ved garasjen og postkassene. Og vi har gått rundt og ringt på dører.

Vi fikk inn en god del forslag til kandidater og alle de har blitt spurt. De som blir innstilt er de som sa ja, resten takket nei til å være med.

Her er innstillingen til nytt styre:

1. Leder: Mette Gjermundsen
2. Nestleder: Egil Stadsnes
3. Sekretær: Tuva Reistad

Bjørge og Kåre fortsetter er ikke på valg.

Så da blir det et valg ved akklamasjon.

Om dere har spørsmål ta kontakt.

Vennlig hilsen valgkomiteen
Eva Auklend og Mette Gjermundsen

Ad 9. Styrets forslag på vedtektsendring *Krever 2/3 flertall.*

Som underpunkt av §5.2 i vedtektene anbefales ny presisering:

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for at løse eller sikre gjenstander som er lagret på den enkeltes bruksenhet ikke kan forårsake skade på personer, gjenstander, glass eller bygninger. Dette vil spesielt være aktuelt ved sterk vind og andre ytre påvirkninger.

Ved anvendelse av sameiets forsikring i slike saker dekkes normalt utgiftene til utbedring av følgeskaden, men forsikringsselskapet krever samtidig en egenandel av sameiet, og denne egenandelen skal beboer av bruksenheten, som forårsaket/har skyld i skaden, måtte betale.

Ad. 11.a Soveroms dører

Sameiet har 13 soveromsdører (til lufting) der 2 er defekte og trenger å bli skiftet – en kostnad til ca. 50000,- pr. dør. Styrets forslag er å endre dør til vindu som innebærer ei fasadeendring som må behandles av generalforsamlingen. Dagens dører er ei dårlig løsning, og siden 2 av 13 må skiftes nå, vil styret at generalforsamlingen skal ta stilling til om vi nå skal benytte anledningen til å skifte til ny utforming (åpne/lukkevindu) som erstatning for de 2 dørene som er defekte. Dette betrakter vi som ei framtidig, gunstigere løsning som vil tåle bedre all slags vær. Kommunen har ingen innvendinger til «fasadeendringen» dersom lysåpning blir den samme + at vindu kan beholdes som godkjent rømningsvei som dørene fungerer som i dag.

Ad. 11.b Installasjon av vannmålere i A og B blokkene?

Gebyrer for vann og avløp vil stige betraktelig i årene framover for å finansiere investeringer i kommunen. Kommunen har anbefalt oss å vurdere installasjon av vannmålere da deres erfaring er at det fører til mindre forbruk. Kommunen har god erfaring med vannmålere i sameier som oss og lover at **alle** beboerne vil spare på en slik installasjon. Modellen som egner seg hos oss, og anbefales av kommunen, er at forbruk på 3 store vannmålere blir slått sammen og totalen delt på antall leiligheter, uansett hvor mange personer som bor i husstanden.

Styret anbefaler at det nye styret vurderer dette nærmere (kostnad for installasjon, driftsutgifter, arbeid med fakturering til de enkelte leilighetene (C-blokka skal holdes utenfor) osv.

Fra: Olav Lyngaas lyngaas49@gmail.com
Emne: Fwd: Vinduer
Dato: 20. februar 2026 kl. 17:40
Til: Reidun Larsen re-g@online.no

Videresendt melding:

Fra: Olav Lyngaas <lyngaas49@gmail.com>
Emne: Vs: Vinduer
Dato: 30. januar 2026 kl. 06:26:08 CET
Til: Reidun Larsen <re-g@online.no>

Eksempel på ny
soveromsdør.

Videresendt melding:

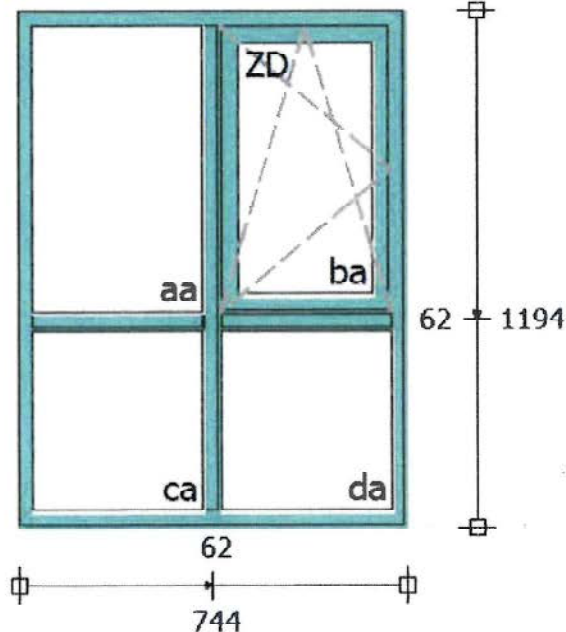
Fra: "kristian@snikkerietas.no" <kristian@snikkerietas.no>
Emne: Vinduer
Dato: 28. januar 2026 kl. 21:23:27 CET
Til: "lyngaas49@gmail.com" <lyngaas49@gmail.com>

Hei Olav,

Legger ved bilde og pris på 2 forslag, dette er pris inklusiv mva for kun vinduer.

Bredde x Høyde

1488 x 1988mm



Vindu nr 1 Pris 31.600,- ink mva

Montering kommer i tillegg.

Bredde x Høyde

Vindu nr 2. pris 31.200,-

Referat fra styremøte mandag, 07. november 2011.

Tilstede: Egil, Kåre, Ole, Gro og Venche

Referatet fra forrige styremøte ble gjennomgått og godkjent.

Sak 26. Søknad fra B302 om varmpumpe

Varmepumpe ble avslått.

Installasjon av gasspeis ble innvilget.

Brev sendes til beboer med begrunnelse.

Sak 27. Glass skade i ~~A401~~^{B301}, Forslag til vedtekter bør vurderes

Det ble akseptert at sameiet skulle ta skaden som et engangstilfelle.

Vedtektene forandres.

Sak 28. Gjesteparkering og brev til kommunen

Brev er sendt til kommunen. Dette venter vi svar på.

Sak 29. Operasjon dagsverk

To flyktninger fra Somalia utførte en dugnadsjobb «Operasjon dagsverk».

For dette vil Kr: 600 uavkortet gå til «Operasjon dagsverk».

Sak 30. HMS, Forslaget nedenfor ble akseptert.

Varsler brann på nød nr. 110

Lukk dører og vinduer

Gå ikke i heis

Sørg for å varsle alle beboerne med «brann brann»

Hjelp hverandre

Gå til felles møteplass som er Altona brygge

Sak 31. Budsjett forslag/regnskap

Budsjett forslaget og regnskapet ble gjennomgått.

Sak 32. Belysning fellesområdet

Støping av sokkel for lys og legging av kabel mangler.

Neste møte vil bli torsdag, 01 desember.

Ole G. Aulander

Venche J. Tompsett
Egil Strøm

REFERAT FRA GENERALFORSAMLINGEN FOR 2025 I ALTONA BRYGGE 2.MARS 2026.03.02

30 stemmeberettigede (inkl. fullmakter) tilstede.

Kåre Stangeland ble valgt som møteleder.

Mette Gjermundsen påpekte at ikke alle saker var tatt med i innkallingen, styreformannen påpekte at disse skulle tas opp under eventuelt.

1. innkallingen ble enstemmig godkjent
2. Kåre Stangeland ble valgt som møteleder og valgt til å skrive under protokollen.
3. Årsberetningen ble gjennomgått og enstemmig godkjent. Det ble påpekt at det var manglende høyttaler-anlegg og en bør sørge for bedre lyd ved framtidige årsmøter.
4. Årsregnskapet ble lest opp av regnskapsfører Huyen Luu. Det ble påpekt at kostnadene til heiskontroll var større enn forrige år, men dette vil variere mye fra år til år. Fjorårets overskudd(2025) var Kr. 193.761,-. Husleieinntektene foreslås økt med 5% for 2026. Årsmøtet bad det nye styret sørge for vedtektsendring slik at en kan gå bort fra sameiebrøker til en fast prosent økning av husleien.
5. Godtgjørelse til revisor og styret ble enstemmig godkjent.
6. Budsjettet for 2026 ble enstemmig godkjent.
7. Valg av nytt styre. Valgkomiteen hadde foreslått Mette Gjermundsen som ny styreleder, Egil Stadsnes som nestformann og Tuva Reistad som sekretær. Det kom inn benkeforslag på Olav Lyngås som nestformann.
Mette Gjermundsen ble enstemmig valgt som ny styreleder. Deretter ble det avstemming om de to neste plassene og Tuva Reistad og Olav Lyngås ble valgt med flest stemmer. Da ikke Egil Stadsnes ble valgt, valgte Mette Gjermundsen å trekke seg som styreleder. Årsmøtet stod dermed uten styreleder. Etter en del diskusjon ble Kåre Stangeland anmodet om å stille som kandidat som styreleder. Han takket ja til dette og ble enstemmig valgt som ny styreleder.
8. Som nye medlemmer av valgkomiteen ble valgt Eva Charlotta Aukland og Linda Riise.
9. Styret hadde foreslått en vedtektsendring p.g.a. glass-skaden hos Egil Stadsnes og ville at han selv skulle dekke denne regningen. Saken ble heftig diskutert og saken endre med at styret trakk sitt forslag og den foreslåtte vedtektsendringen ble trukket.
10. Parkeringsplasser. Siden det er flere som ikke lenger bruker sin garasje plass er det fullt anledning til å leie ut sin parkeringsplass til andre beboere i sameiet. Ingen andre enn besøkende har anledning til å benytte gjesteparkeringene.
11. Soveromsdører må skiftes ved behov. Generalforsamlingen har godtatt at soveromsdører kan skiftes ut med åpne/lukkevindu som har samme utseende som soveromsdører. Pr. i dag er det konstatert at det er 2 soveromsdører som er så skadet at de må skiftes. Styret sjekker om det er andre som er i så dårlig forfatning at de må skiftes. Det nye styret vurderer om de enkelte beboere som selv ønsker å skifte ut dør med lukkevindu skal kunne gjøre det mot å betale halvparten selv.
12. Det nye styret fortsetter utredning om installasjon av 3 vannmålere som dekker A og B Blokk. Kommunen garanterer at de enkelte beboere vil spare penger i vannavgift. Beboere

i C- Blokka vil ikke kunne få vannmåler. En ser for seg at fordeling av vannkostnadene blir lik pr. leilighet i A og B Blokka.

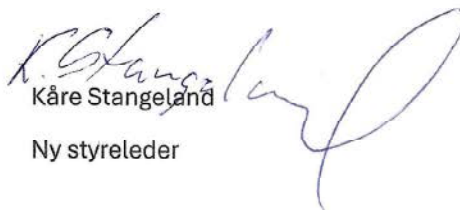
13. Det nye styret vurderer om det skal anskaffes en Styreportal som de enkelte beboere kan nytte.
14. Det ble vedtatt at styrehonorarene skal indeksreguleres.
15. Generalforsamlingen vedtok at alle som lader el-biler må installere egen ladeboks.
16. Det ble bestemt at den enkelte beboere selv kan montere elektronisk lås på ytterdør forutsatt at masternøkkel kan overstyre den elektroniske låsen.
17. Hvis det skal installeres baldakin over ytterdør, må dette godkjennes av styret, og godkjennes av kommunen. (søke om fasadeendring).

Sandnes, 2.3.2026



Stig Austad

Tidl. Sekretær



Kåre Stangeland

Ny styreleder

SAMEIE REGLER FOR ALTONA BRYGGE

Generelt:

Sameierene har et felles ansvar for at sameiets eiendom holdes i best mulig stand, og hver enkelt må bidra til trygghet, ro og orden for alle beboerne.

Alle i sameiet eller med tilknytning til dette må rette seg etter regler / bestemmelser og andre retningslinjer som til enhver tid er gjeldene. Det er styrets ansvar at disse bekjentgjøres.

De husregler som er gjeldene er vedtatt i fellesskap på sameiemøte og vil således være en del av leie/kjøpekontrakten.

Eventuell brudd på ordensregler eller annen sjenerende opptreden påklages i første omgang direkte til den aktuelle sameier. Ved gjentakelse eller mer alvorlige hendelser/tilfeller, rettes en skriftlig klage til styret. Gjentakelse eller grove overtredelser vil anses som vesentlig mislighold overfor øvrige sameierer.

Husordensregler gjelder hele anlegget, dvs fellesanlegg, friareal, garasjer / boder, bryggeanlegg og sameierenes egne leiligheter.

Ro og orden:

Enhver beboer har krav på nattero i tidsrommet 24.00 – 07.00. Unødig støy skal ikke forekomme i dette tidsrommet. Selskapeligheter i nevnte tidsrommet må foregå i slike former at beboerne i minst mulig grad sjeneres. Det samme gjelder stereoanlegg og annet lydfremkallende utstyr. Støyende arbeid som snekring, boring, saging etc. skal ikke forekomme på søndager, ei heller ukedager / lørdager etter kl. 21.00.

Parkering:

Egne kjøretøy eller tilhengere skal ikke oppta besøks plassene i sameiet. Kjøretøy som opptar mer plass enn oppmerket felt tillates ikke parkert på sameiets eiendom, dog kan styret gi tidsbegrenset dispensasjon. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser og styret innehar fullmakt til borttauing av ulovlig parkerte kjøretøy.

Renhold:

Trapper, ganger/gangbroer, inngangspartier holdes rene av beboerne i de respektive etasjer. Det skal heller ikke oppbevares ting som for eksempel ski, barnevogner, maling, materialer eller annet gods på den enkeltes sameiers parkeringsplass. Hundeeiere må sørge for fjerning av ekskrementer og respektere båndtvang.

Vedlikehold:

Sameier må erstatte selvforskyldt skade på egen/felles eiendom. Det samme gjelder for eventuelle skader påført av husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameier har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved eventuelle skader/mangler som sameier mener seg ikke forpliktet til å utbedre, plikter hun/han å varsle styret.

Beboer må til enhver tid påse at nedløp fra terrasser og inngangspartier er frie for løv eller annet avfall. Beboer må også huske på at membraner ikke utsettes for spiker, skruer, glasskår eller andre kvasse eller glødende gjenstander som kan forårsake hull / skader.

Husk: kun toalett papir må kastes i WC!!

VEDTEKTER

for

SAMEIET Altona Brygge

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Altona Brygge. Sameiet består av - 44 boligseksjoner i eiendommen Strandgaten 89-100 , gnr. 111, bnr. 964 i Sandnes kommune i henhold til oppdelingsbegjæring datert 14/08 -06 Strandgaten 89-100 består av blokk A, B og C.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

Fellessarealet eies av sameiene etter størrelsen og som har ansvaret for vedlikeholdet av disse arealene.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen inklusiv terrasse. Seksjoner på grunnplan har eksklusiv råderett og fullstendig vedlikeholdsansvar for område i tilknytning til sin leilighet som er stipulert på seksjoneringspapirene. I tillegg har alle eierseksjoner bruksrett til bod. De seksjoner som har parkering er merket i seksjoneringen og har full råderett over sine respektive parkeringsplasser i underetasjen.

Sameier har rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt. Antenner, markiser, levegger, vinterhager, fliser etc kan ikke settes opp uten godkjenning fra sameiets styre og sameiermøte.

Sameiermøtet kan fastsette reglement for hvordan fellesarealer skal benyttes - herunder regler for lagring i garasjeanlegget, oppheng av markiser og blomsterkasse, eller lignende på fellesarealet, terrasser m.v.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

§ 2-3 Godkjenning av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Erverver av seksjon må også meldes til sameiets forretningsfører.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det. Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte sameier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og ordensregler.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

§ 2-5 Sameiets båtforening

Styret i sameiet er båtforeningens øverste organ, og skal godkjenne alle vedtekter for båtforeningen. (§2-5 er ny § vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.11.2006)

KAP. 3 SAMEIERMØTE

§ 3-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

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

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. eventuell godtgjørelse til styret og revisor
4. valg
5. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmereglene - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne. Styret skal bestå av 5 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmereglene - ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet. Når sameiet har 21 eller flere seksjoner skal det ha statsautorisert eller registrert revisor.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet - så som utgifter til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendomsforsikring, rengjøring, lys/oppvarming av fellesarealer, kostnader ved vaktmestertjenester, forretningsførsel og styrehonorar m.v. - fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Eventuelle avgifter til kabel-TV-selskaper fordeles pr seksjon. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten eller ved måling.

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av den enkelte seksjons areal (BRA). Utbyggingsselskapet bærer alle felleskostnadene frem til blokken er innflyttingsklar. Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp på bakgrunn av budsjett og vedtak av styret som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdet omfatter vinduer, ruter, rør, ledninger, elektriske ledninger fra og med sikringsskap, utstyr, apparat og innvendige flater av seksjonen. Vedlikeholdsansvaret omfatter også utskifting. Nødvendig utskifting av vinduer - også punkterte- og ytterdører er likevel sameiets ansvar. Egenandel på skader som omfattes av sameiets forsikringsvilkår kan kreves dekket av sameier når han selv er skyld i skaden. Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret. Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5-2.a) Installering av varmpumper

Det skal søkes til styre om å få installere varmpumper. Styret og generalforsamlingen har vedtatt krav til hvilke typer varmpumper en kan få lov til å installere. Det stilles bl.a. strenge krav til bl.a. lyddemping, vedlikehold og teknisk kvalitet. Ved klager om støy fra naboer kan styre pålegge beboere at varmpumper som er til sjenanse fjernes. Sameiet er ikke ansvarlig for feil/mangler av varmpumper. Dette pålegger den enkelte eier selv å ivareta.

§ 5-2.b) innglassing av terrasser/fasadeendring

Det skal søkes til styre om godkjenning til innglassing før igangsettelse. Styret og generalforsamlingen har vedtatt krav til både teknisk kvalitet, design, leverandør, fasadeplassering mm. Sameiets styre stiller strenge krav til leverandør og ikke minst støy. Det er leverandørs ansvar å søke kommunen om fasadeendring for innglassingen. Ved klager på støy eller annen sjenanse for beboer, eller manglende tekniske krav kan styre pålegge beboer å utbedre/fjerne innglassingen. Vedlikehold er også den enkeltes eier sitt ansvar, og dette inngår ikke som en del av Sameiets sine forpliktelser

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5-7 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

X

Returneres etter tinglysing til

PRIVAT megleren
ANDERSEN & PARTNERE
Soregata 31, 4006 Stavanger
Org.nr.: 987 122 781

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

DAGBOKNR. 485034

11 OKT. 2006

STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1102 SANDNES	111	964		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
2310152	ELI REE	1/5
280545	JAN BJELLAND	1/5
966493399	HERKULES AS	3/5



Doknr: 485034 Tinglyst: 11.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	
1	13	59	13	13	13	94	13	25	13	70	13	37	13	47	13	49
2	13	63	13	14	13	94	13	26	13	63	13	38	13	51	13	50
3	13	94	13	15	13	131	13	27	13	106	13	39	13	35	13	51
4	13	94	13	16	13	93	13	28	13	117	13	40	13	35	13	52
5	13	120	13	17	13	108	13	29	13	56	13	41	13	35	13	53
6	13	59	13	18	13	112	13	30	13	108	13	42	13	47	13	54
7	13	63	13	19	13	59	13	31	13	112	13	43	13	47	13	55
8	13	94	13	20	13	70	13	32	13	43	13	44	13	51	13	56
9	13	94	13	21	13	63	13	33	13	43	13	45	13		13	57
10	13	131	13	22	13	106	13	34	13	32	13	46	13		13	58
11	13	59	13	23	13	105	13	35	13	45	13	47	13		13	59
12	13	63	13	24	13	59	13	36	13	47	13	48	13		13	60
Sum tellere:										3277	= nevner:	3277				

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

1 u-ek. skal samlet ha rett til atkomst over tilleggsarealet (p-plass) til sur. 16 fram til hovedtarlerommet. Det må videre ikke lagres noe på nevnte tilleggsareal som medfører at døren inn til hovedtarlerommet sperres.


10/10/2006
 Stavanger, 10/10/2006
 Vis samtykker i tinglysning
 Privatmegleren
 ANDERSEN & PARTNERE
 Kåre Asland Sornes
 Stursaut, Eiendomsmegler
 Soregata 31, 4006 Stavanger
 Tlf: 90 20 66 80
 Faks: 51 89 23 33

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

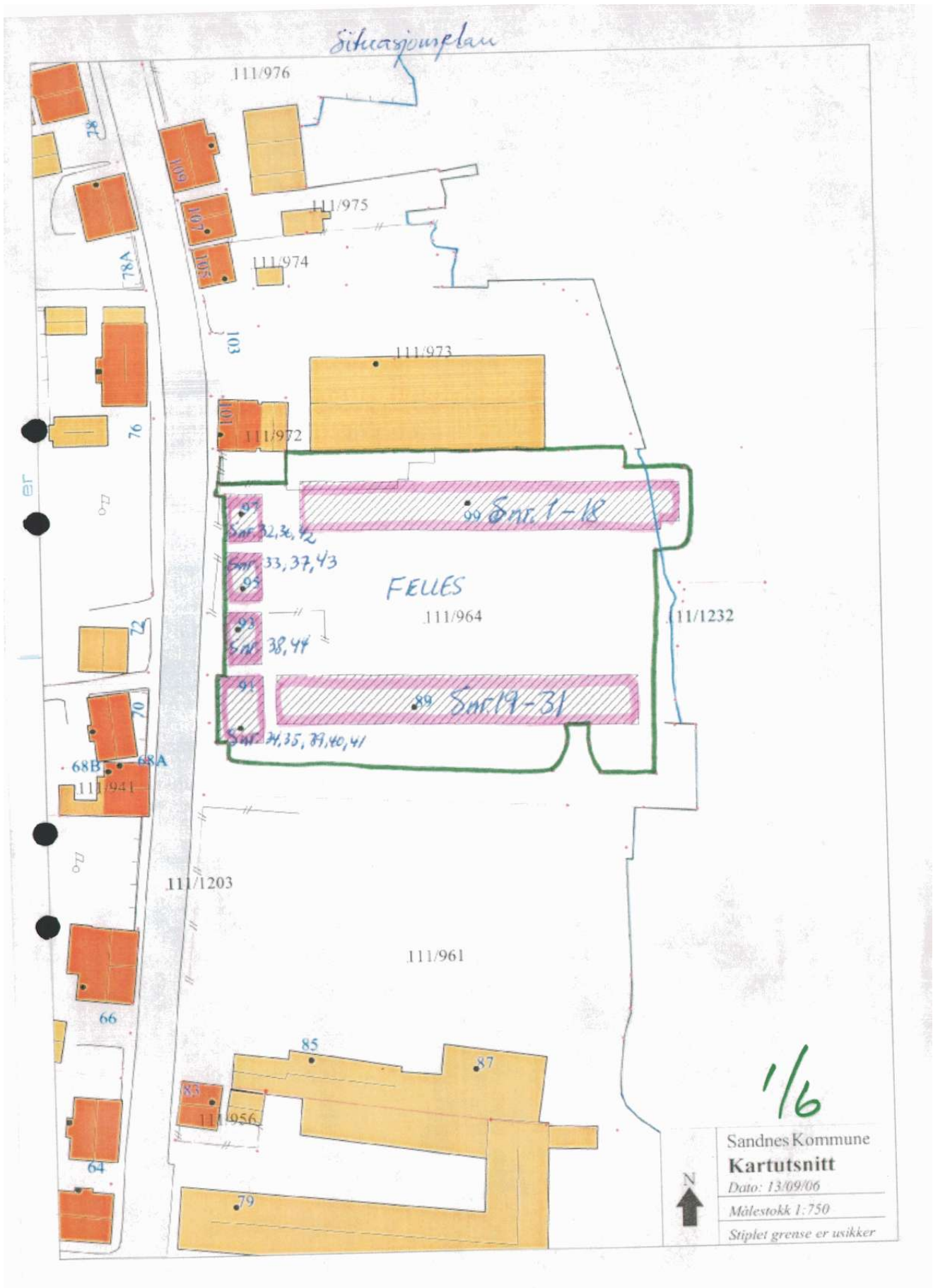
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
x Stavange 24/08-06	x <i>[Signature]</i> i følge fullmakt.	

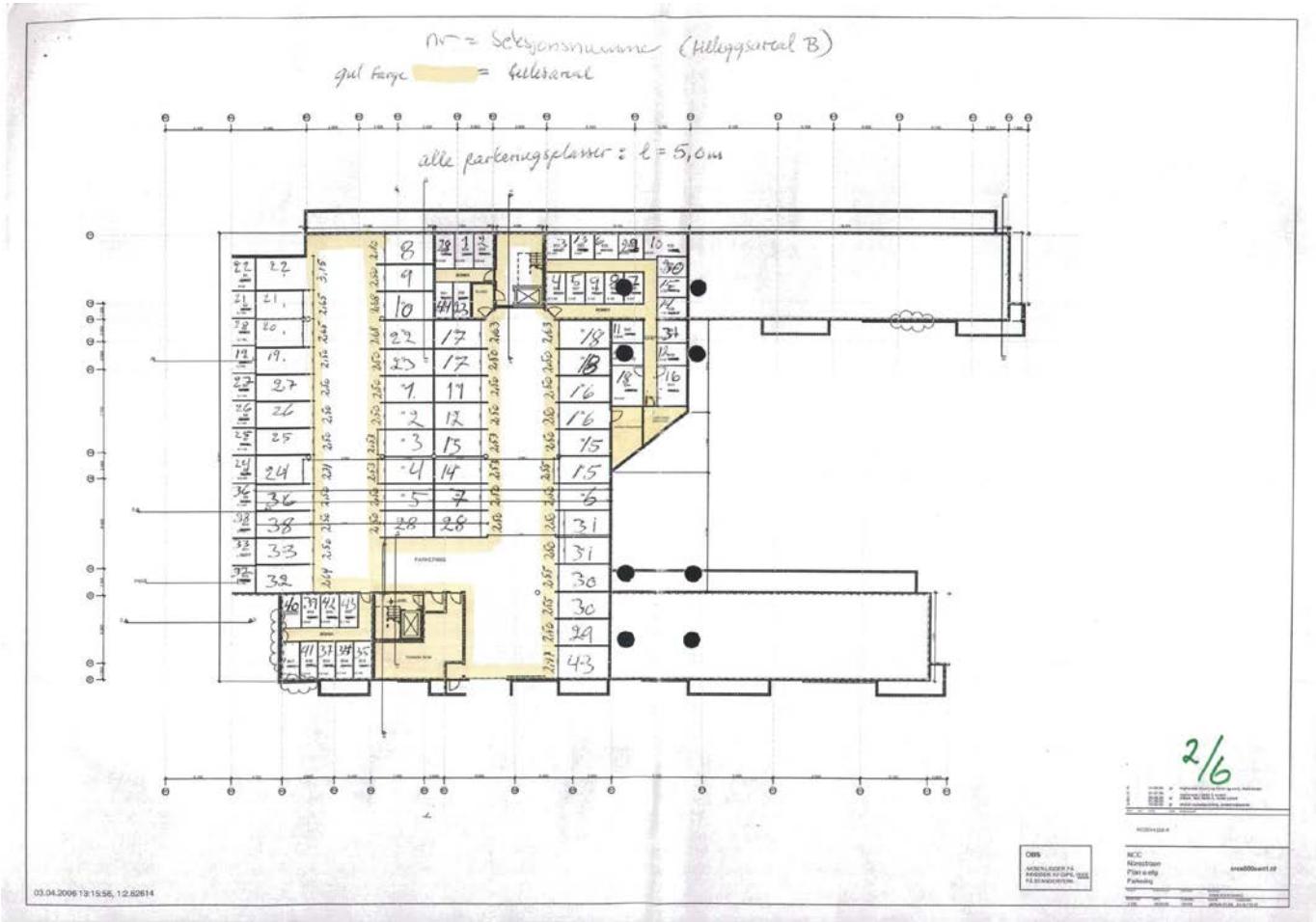
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
111	964			Sandnes kommune
Dato		Stempel og underskrift		
28.09.06		 SANDNES KOMMUNE		

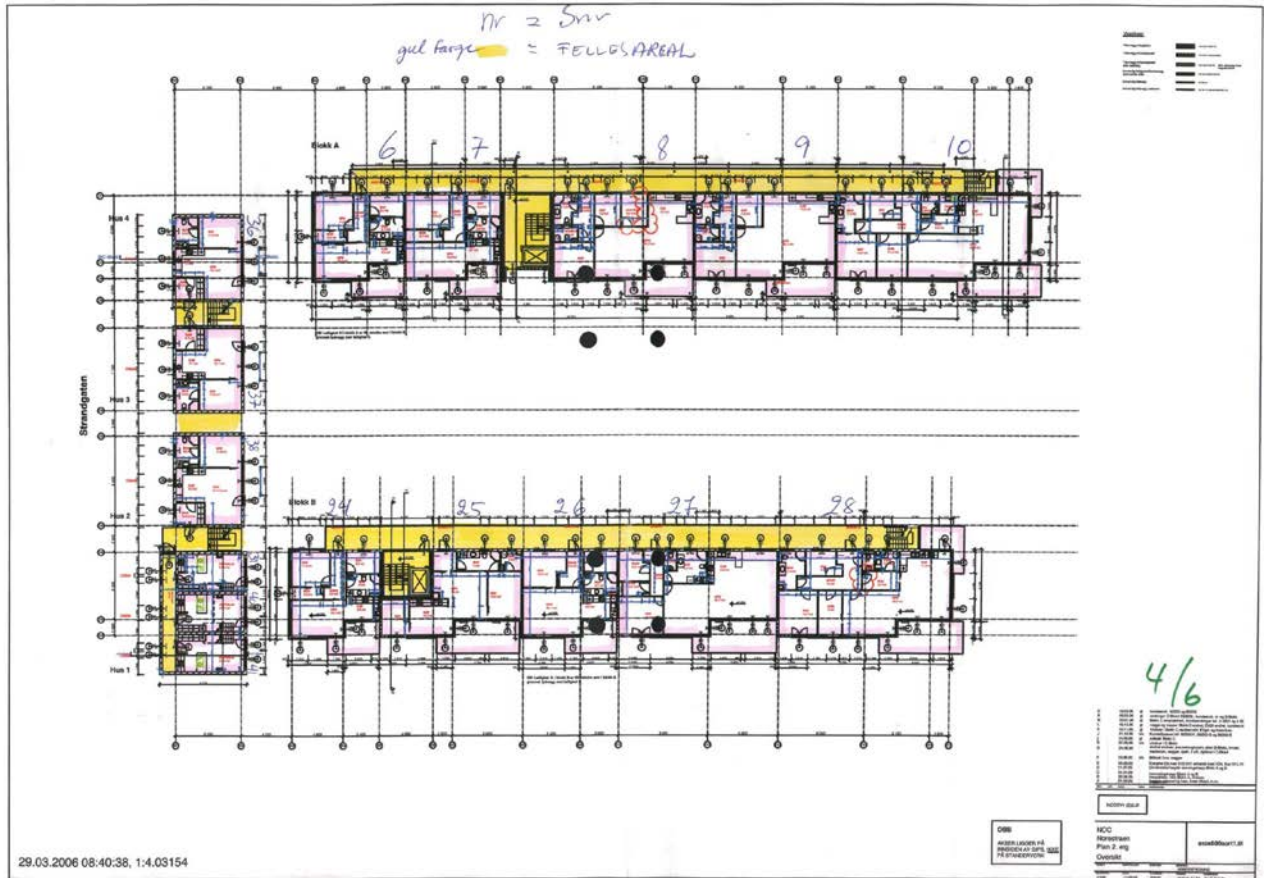
- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal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

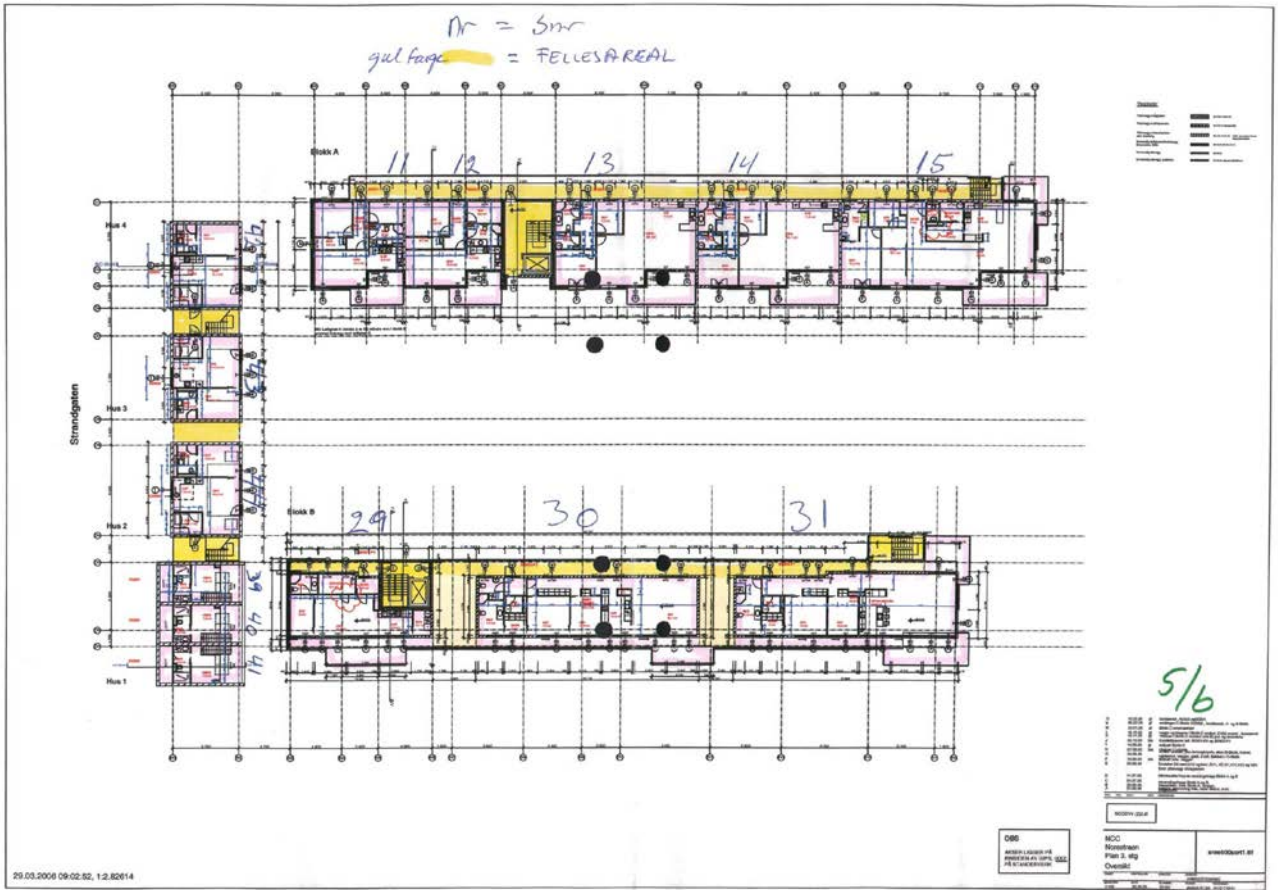
TINGLYST DAGBOKNR: 485034 11 OKT. 2006 STATENS KARTVERK
--

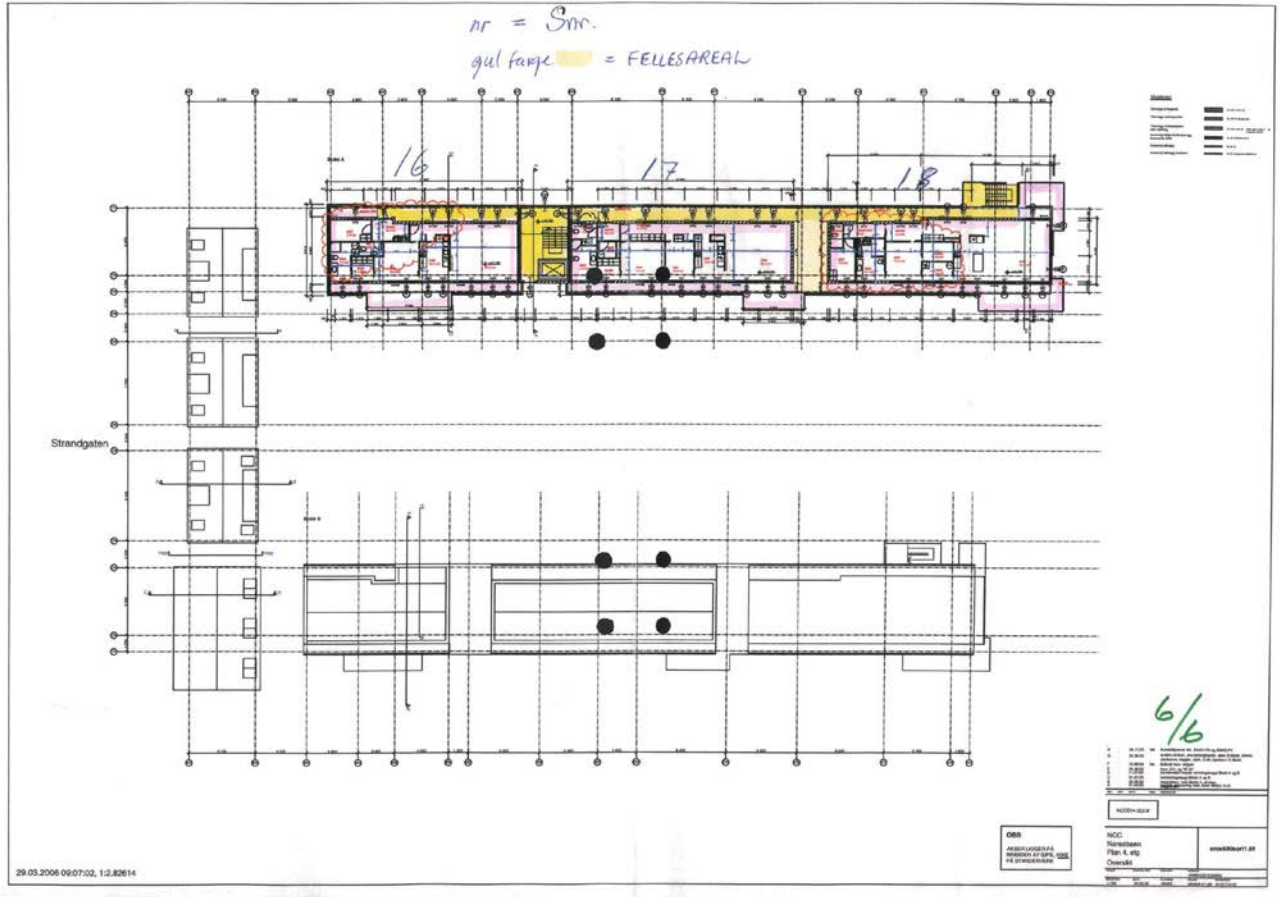












NCC Construction
Stokkamyrveien 22
4313 SANDNES



Sandnes, 19.09.2006

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref: 200401077-31
Arkivkode: O: 111-964

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./Bnr: 111/964

Byggeadresse: STRANDGATA 91

Tiltakets art:

Nybygg

Byggets/anleggets art:

Blokk/bygård/terrassehus

Ansvarlig søker m/adr:

NCC Construction, Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes.

Tiltakshaver:

Optima AS, Hillevågsveien 60, 4016 Stavanger.

D-sak nr: 43/2005, 484/2005, 726/2005

Bygningssjefen har ikke foretatt befarings.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

hele tiltaket: følgende del av tiltaket: Leilighetene og tilhørende utenomhusanlegg

Følgende arbeider gjenstår:

Mangler beskrevet i kontrollerklæring datert: 08.09.2006, 02.09.2006

1. Noen få taknedløp med tilhørende rørledning i grunn. Vil bli ferdigstilt før beboere flytter inn.
2. Fasade rundt nødtrapp, - ferdig før innflytting.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadrpostmottakess: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

3. Boder i underetasje. Vil bli ferdigstilt før innflytting.
4. Akustikkplater i trappoppgang ferdigstilles etter overtakelse.
5. Sluttrapport for bygge- og anleggsavfall skal ettersendes.
6. Radonmåling.

I tillegg må følgende punkter etterkommes:

7. Det må sendes inn som bygget tegninger.

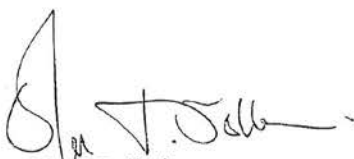
Ferdigmelding fra rørlegger mangler.

Det planlegges å anmode om ferdigattest den 01.06.2007. Bygningssjefen antar at datoen settes såpass langt fram i tid da denne også omfatter båthavnen.

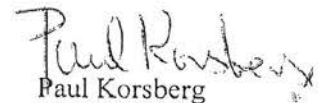
Frist for utbedring av påpekte feil/mangler: **30.11.2006.**

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal søker gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Radonmåling skal foretas snarest mulig etter innflytting. Ferdigattest blir ikke utstett før det er dokumentert at nivået for Radon ligger under 400 Bq/m³.



Ola T Solheim
bygningssjef



Paul Korsberg
saksbehandler

Sendes til

tiltakshaver

ansv. utførende

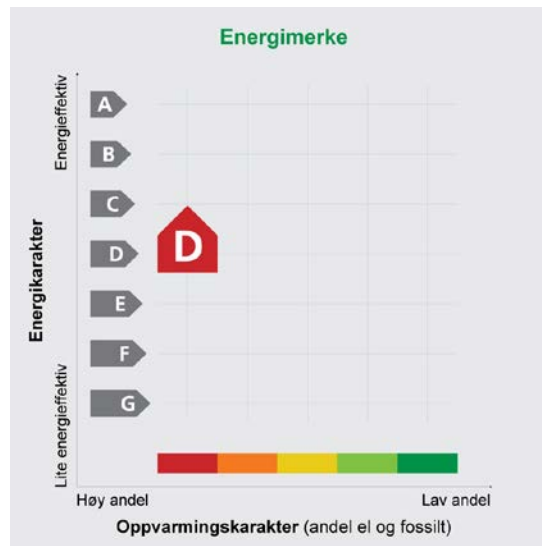
ansv. søker

ansv. kontr.

brannsjef/feier

rørleggerkontr.

Adresse	Strandgata 95 B
Postnr	4307
Sted	SANDNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	111
Bnr.	964
Seksjonsnr.	37
Festenr.	
Bygn. nr.	22635611
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2016-662415
Dato	04.05.2016



Eier	Lisa Wessel
Innmeldt av	Lisa Wessel

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	111	Bnr:	964	Fnr:	0	Snr:	37
Adresse:	Strandgata 95B, 4307 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei

Opplysninger om avløp er separert mangler:

Pålegg om separering må påberegnes:

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer:

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader

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

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



SANDNES KOMMUNE

DATO:

21.04.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 111.964.0.37

Adresse: Strandgata 95 B

Eierkontakt: Van Harten Madeleine

Kommunale avgifter for år 2026: kr 7 657,52 *

* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 21.04.2026

Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her. Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 21.04.2026



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	111	Bruksnr	964	Festenr	0	Seksjonsnr	37
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid
 Bebyggelsesplaner over bakken
 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
 Reguleringsplaner bunn
 Midlertidige forbud
 Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	4048.55 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	174.95 kvm
Hensynsonenavn	H570
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	4.92 kvm
Hensynsonenavn	H570
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Areal	4048.55 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	4048.55 kvm
Hensynsonenavn	H320_3
Kpfare	320 - Flomfare
Areal	4048.55 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	663.13 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	139.44 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442
Areal	4047.81 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.
Areal	0.74 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	97147
Navn	Reguleringsplan for boliger på Norestraen, gnr. 111, bnr. 971 og 964
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/28/2002 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_97147.pdf
Delarealer	
Areal	2.4 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	1.01 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	4.87 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	3.27 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	0.15 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktzone
Areal	0.1 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktzone
Areal	7.13 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktzone
Areal	30.82 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	30.8 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	62.19 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	84.28 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	13.01 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	120.27 kvm
Feltnavn	
Regform	911 - Bolig/Forretning/Kontor
Areal	58.49 kvm
Feltnavn	
Regform	911 - Bolig/Forretning/Kontor
Areal	32.7 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	12.96 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	639.97 kvm
Feltnavn	
Regform	911 - Bolig/Forretning/Kontor
Areal	121.74 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	1345.46 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	172.51 kvm
Feltnavn	
Regform	760 - Felles gårds plass
Areal	43.67 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	544.61 kvm
Feltnavn	
Regform	911 - Bolig/Forretning/Kontor
Areal	209.63 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	276.3 kvm
Feltnavn	
Regform	760 - Felles gårds plass
Areal	134.97 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	0.05 kvm
Feltnavn	
Regform	319 - Annen veigrunn
Areal	0.13 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Id 93109

Navn Reguleringsplan for Norestraen

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 08/27/1996 00:00:00

Bestemmelser [Gjeldende bestemmelser_93109.pdf](#)

Delarealer

Areal	1.75 kvm
Feltnavn	
Regform	921 - Forretning/Kontor/Industri

Id 2011103

Navn Områdeplan for Norestraen sør

Plantype 34 - Områderegulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03/15/2021 00:00:00

Bestemmelser [Gjeldende bestemmelser_2011103.pdf](#)

Delarealer

Areal	99.5 kvm
Hensynsonenavn	H320_1
Rpfare	320 - Flomfare

Areal	0 kvm
Feltnavn	o_Fortau
Rparealformal	2012 - Fortau
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_Samferdsel
Rparealformal	2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Areal	16.79 kvm
Feltnavn	Renovasjon
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg
Areal	82.56 kvm
Feltnavn	B/F/K
Rparealformal	1802 - Kombinert bolig, forretning og kontor
Areal	0.07 kvm
Feltnavn	o_Fortau
Rparealformal	2012 - Fortau
Areal	0.08 kvm
Feltnavn	o_Veg1
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	0 kvm
Feltnavn	o_GA2
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Id	2016102
Navn	Detaljregulering av bussvei fra Kvadrat til Sandnes sentrum
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/14/2022 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2016102.pdf

Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Bestemmelseomrnavn	#20
Objtype	PblMidlByggAnleggOmråde
Areal	0.61 kvm
Hensynsonenavn	H570
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	12.77 kvm
Hensynsonenavn	H320_6
Rpfare	320 - Flomfare
Areal	12.12 kvm
Hensynsonenavn	H140_73
Rpsikring	140 - Frisiktzone
Areal	2.63 kvm
Feltnavn	f_R2
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg

Areal	9.49 kvm
Feltnavn	o_KB13
Rparealformal	1802 - Kombinert bolig, forretning og kontor
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_VT6
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	o_F27
Rparealformal	2012 - Fortau
Areal	0.63 kvm
Feltnavn	o_F18
Rparealformal	2012 - Fortau

Kommuneplan

Adresse: Strandgata 95B, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/964/0/37

Dato: 2026-04-20

Planident: 202005

Målestokk: 1:1,000

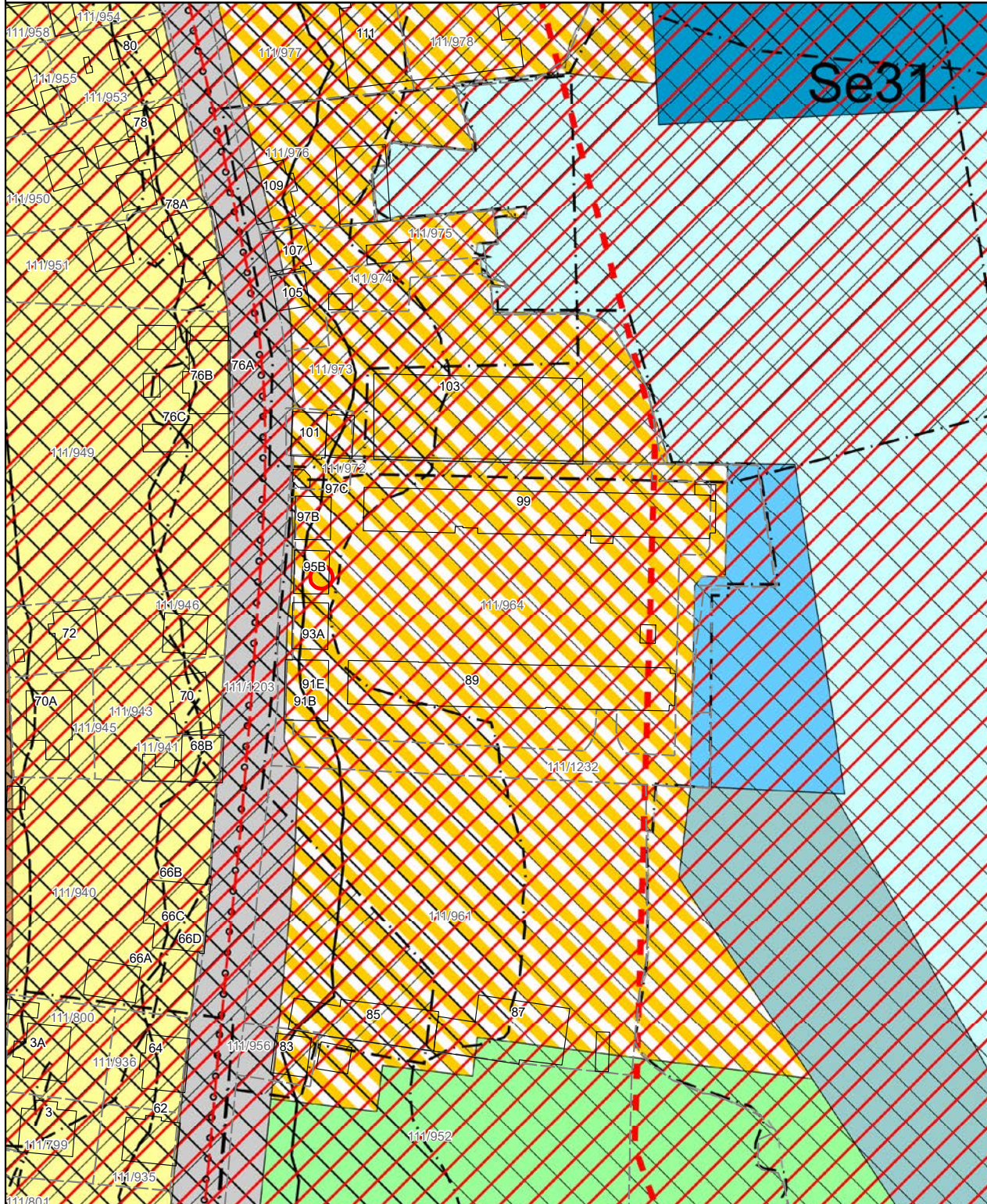
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



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 friluftformål 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		
Ferdse		
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						

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Strandgata 95B, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/964/0/37

Dato: 2026-04-20

Planident: 2016102,97147,20

Målestokk: 1:1,000

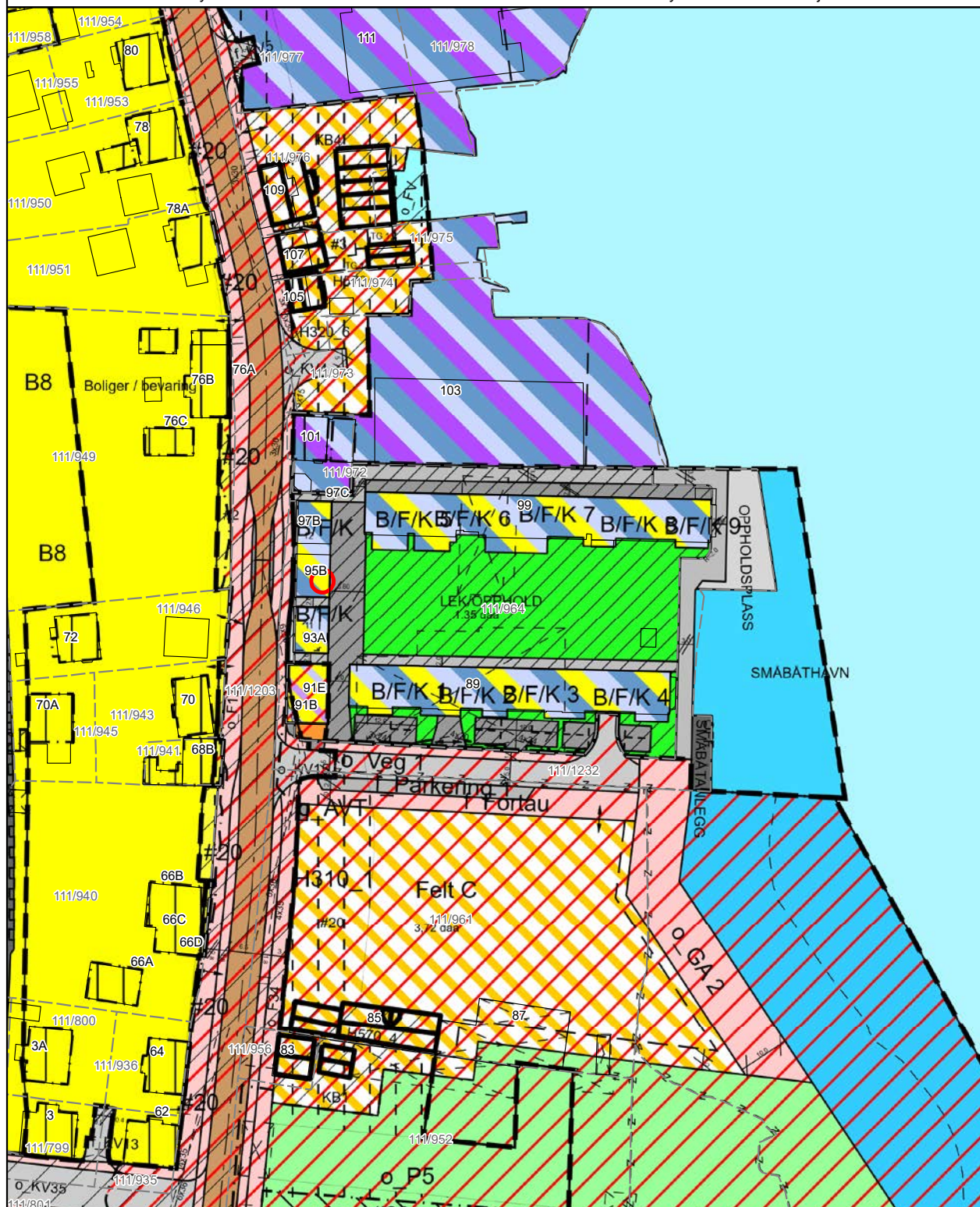
Ikrafttredelsesdato: 14.3.2022,15.3.2021,28.5.2002



SANDNES
KOMMUNE



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






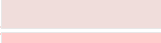





















































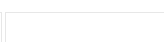
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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

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

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







2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


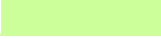










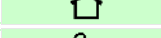

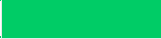




Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase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

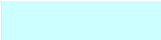







Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett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






















3. Grønnstruktur

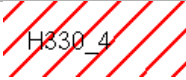
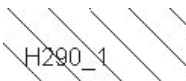
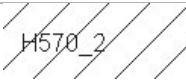
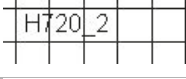
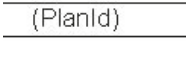
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

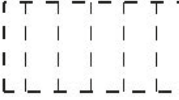
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





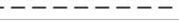








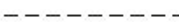



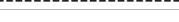



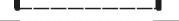





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål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











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

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
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	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL

Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennyttig
Veserovianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Uyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 111, Bruksnr 964, Seksjonsnr 37	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	124 Nordre Stranden
Veiadresse:	Strandgata 95 B, gatenr 28500	Valgkrets:	10 Trones og sentrum
(fra bruksenhet)	4307 Sandnes	Kirkesogn:	6080102 Lura
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	27.09.2006	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	47/3 277
Arealkilde:				Areal felles tomt:	4 048,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandgata 95 B	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.01.2005
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	137,0	Igangset.till.:	15.06.2005
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	137,0	Midl. brukstil.:	19.09.2006
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	22635611			Antall etasjer:	3

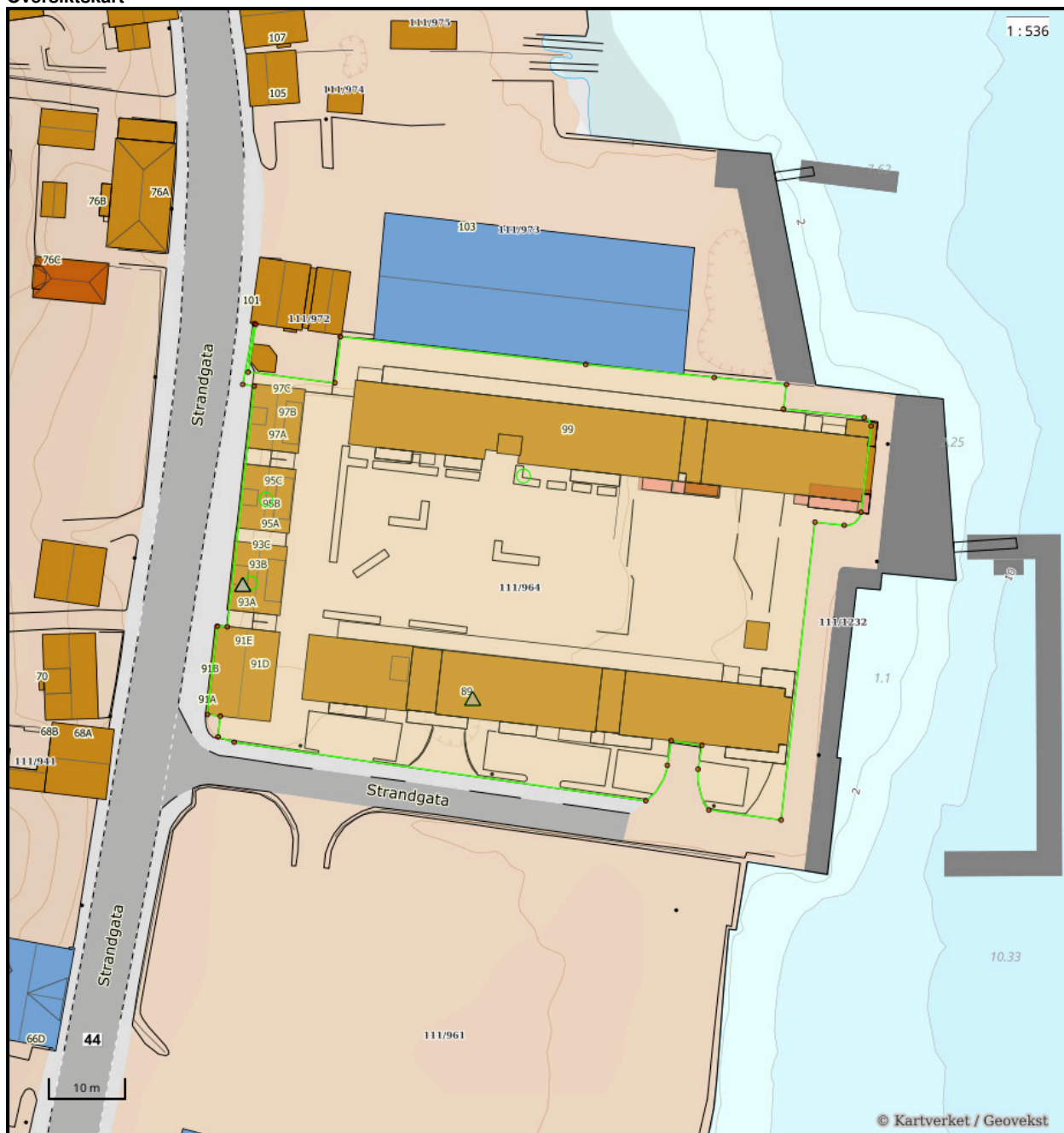
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		43,0		43,0				
H02	1		47,0		47,0				
H03	1		47,0		47,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Strandgata 95B
4307 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre