



aktiv.

Telthusveien 24F, 4319 SANDNES

**Lekkert enderekkehus fra 2024 - 2
stuer, 2 bad og 4 soverom -
Parkering i anlegg**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 390 000,-
Omkostn.: Kr 186 100,-
Total ink omk.: Kr 7 576 100,-
Selger: Sindre Espeland
Rebecca Bueno

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 157/157 kvm
Tomtstr.: 254.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 338
Oppdragsnr.: 1412250172

Lekkert enderekkehus fra 2024 - 2 stuer, 2 bad og 4 soverom -

1.et.: Entré, bad, stue/kjøkken

2.et.: Gang, bad og 4 soverom

3.et.: Bod og stue.

Parkering i lukket anlegg.

Lekkert enderekkehus med gjennomgående høy standard. Boligen går over tre plan og har 2 stuer, 2 bad og 4 soverom. Markterrasse, hage og egen takterrasse med ettermiddag - og kveldssol. Beliggende helt på enden er det flere vinduer som gir fint lys inn og gir god atmosfære.

Boligen har en ypperlig beliggenhet - rolig og tilbaketrukket like utenfor sentrumskjærnen. Boligen ligger i et bilfritt tun, med balløkke og lekeplass like utenfor døren. Skeiane togstasjon som tar deg til Stavanger i ene retningen og Bryne/Egersund i andre ligger 8 minuttets gangavstand fra boligen. Sandvedparken med fine lysløper er også like ved.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	130
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, bad, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, bad og 4 soverom

3. etasje

BRA-i: 34 m² Stue og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Markterrasse

3. etasje

27 m² Takterrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

254.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet endetomt

Beliggenhet

Boligen har en ypperlig beliggenhet - rolig og tilbaketrukket like utenfor sentrumskjærnen. Boligen ligger i et bilfritt tun, med balløkke og lekeplass like utenfor døren.

Kort avstand til et rikt tilbud av skole- og barnehagetilbud.

Sandved skole (1-7 KL.) 16 min å gå, Trones skole (1-7 KL) 17 min å gå, Austrått skole (1-7 KL) 17 min å gå.

Skeiane ungdomsskole (8-10 KL.) 7 min å gå, Høyland ungdomsskole (8-10KL) 18 min å gå. Akademiet vgs sandnes 8 min å gå og Gand videregående skole 11 min å gå.

Brueland barnehage (1-5 år) 9 min å gå og Stangeland barnehage(1-5 år) 10 min å gå.

Flotte tur- og rekreasjonsområder finner man i Sandvedparken som ligger en kort spasertur unna. Her kan man fine lysløyper for spaser- eller joggetur.

Matvarebutikker som Kiwi Jærveien og Coop Mega Brueland ligger innen gangavstand fra boligen.

Kort vei til Sandnes Sentrum med alle tenkelige servicetilbud.

Skeiane togstasjon som tar deg til Stavanger i ene retningen og Bryne/Egerund er 8 minutters gangavstand unna.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord

Innhold

- 1.et.: Entré, bad, stue/kjøkken
- 2.et.: Gang, bad og 4 soverom
- 3.et.: Bod og stue

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.

Det er ingen registrerte TG 2 og TG 3 på eiendommen.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

En parkeringsplass i lukket anlegg.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

94883963

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 390 000

Kommunale avgifter

Kr 15 559

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Det er en månedlig kostnad på kr 400,- i mnd. Dette går til vedlikehold av fellesområder for Rådhusmarka fellesanlegg.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 338 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Servitutter:

2022/1413693-3/200 13.12.2022

21:00

BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 40 BNR: 326 FNR:

0 SNR: 1

Registrert feil

22.06.2023 Arkivref. 23/17414-3

Bestemmelse om adkomstrett, drift og vedlikehold

Rettet etter tingl. §18

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/674915-11/200 27.06.2023

21:00

** TRANSPORT

TIL:

2022/1413693-15/200 13.12.2022

21:00

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 40 BNR: 326 FNR:

0 SNR: 1

Registrert feil

22.06.2023 Arkivref. 23/17414-3

Til bod

Bestemmelse om adkomstrett, drift og vedlikehold

Rettet etter tingl. §18

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/674915-16/200 27.06.2023

21:00

** TRANSPORT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.07.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål jmf. Kommuneplaner Id 201712 Navn kommunedelplan for Sandnes sentrum Plantype 21 - Kommunedelplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 12/16/2019, Kommunedelplan Id 202005 Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/15/2023, Reguleringsplaner Id 201726 Navn Detaljregulering for gnr 40 bnr 101, BB1-BB3, Skeianesletta/Rådhusmarka Plantype 35 - Detaljregulering Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 11/11/2019 og Reguleringsplaner under bakken Id 201726 Navn Detaljregulering for gnr 40 bnr 101, BB1-BB3, Skeianesletta/Rådhusmarka Plantype 35 - Detaljregulering Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 11/11/2019

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

184 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

186 100 (Omkostninger totalt)

197 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

199 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 576 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 587 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 589 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 186 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

02.10.2025



Velkommen til Telthusveien 24F



Nyere, lekkert enderekkehus oppført i 2022 med gjennomgående høy standard hvor en kan flytte rett inn





Velkommen inn! Speilgarderobe som gir både romfølelse og smarte oppbevaringsløsninger.



Gang



Boligen holder en lekker nordisk stil hvor en kan flytte rett inn



Lys og fin stue i 1.etasje med store vinduer som gir mye naturlig lys og gir en god atmosfære







Beliggende helt på enden har man ekstra vinduer



Lyse vegger og spotter i tak



Møbleringsvennlig stue som enkelt kan tilpasses ulike stiler og innredningsløsninger.



God plass til stort spisebord hvor man kan dekke til familie og venner





Rene linjer og moderne uttrykk.



Integrerte hvitevarer som følger handel



Lyst og praktisk bad i 1.etasje
med fliser på gulv og i
dusjsonen.





Boligen inneholder 4 romslige soverom med gode lysforhold og plass til store senger og ulike skap og hylleløsninger.



Soverom 1.

Soverom 2.





Soverom 3.



Detalj soverom 4.



Soverom 4.



Lekker baderom med helstøpt vask med skuffer under og tilhørende speil.



Her er vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.









En stue nummer to er perfekt
for barnefamilien.

Direkte utgang til takterrasse.





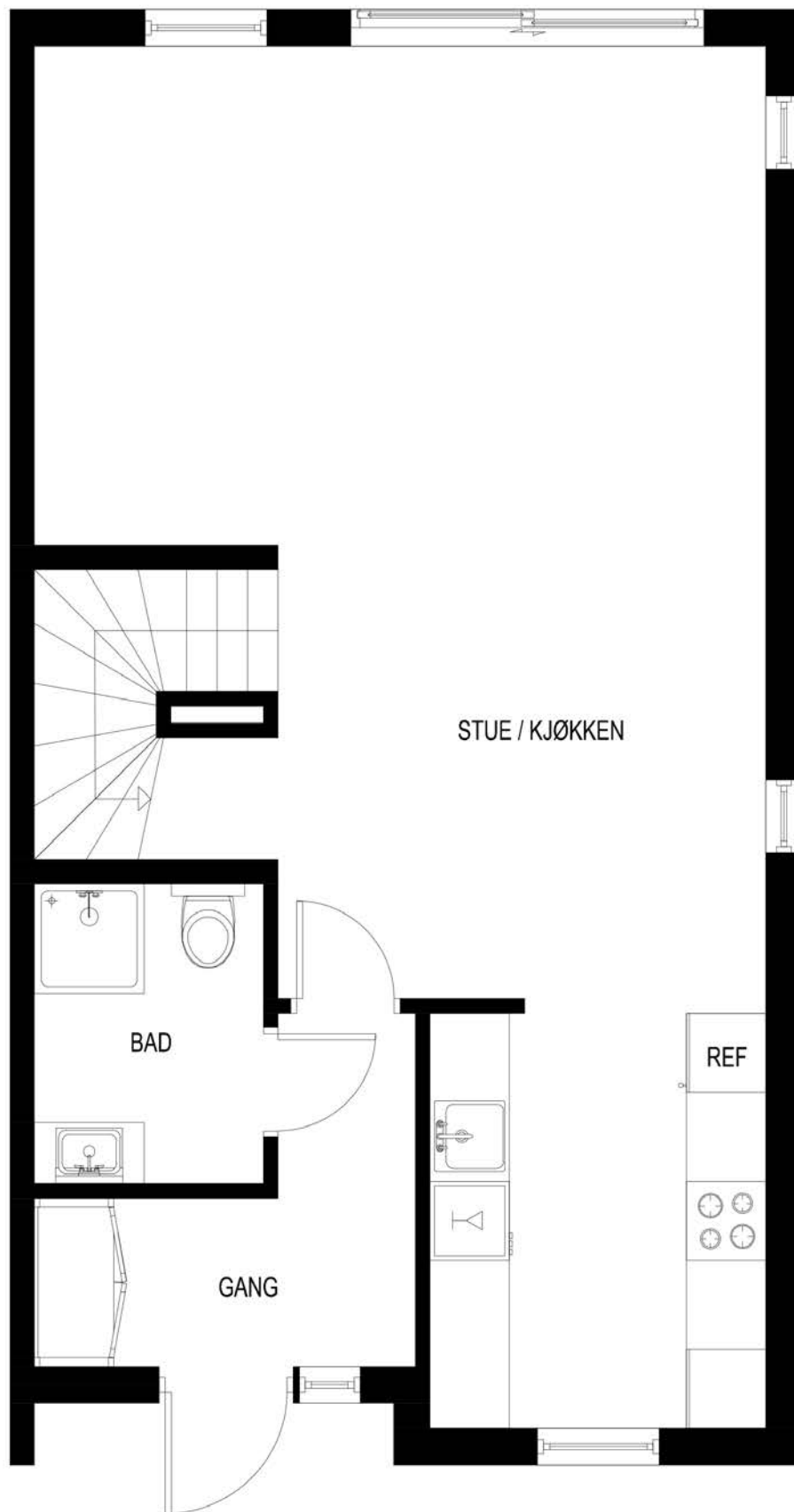
Takterrassen gir en fin forlengelse av stuen på varme sommerdager

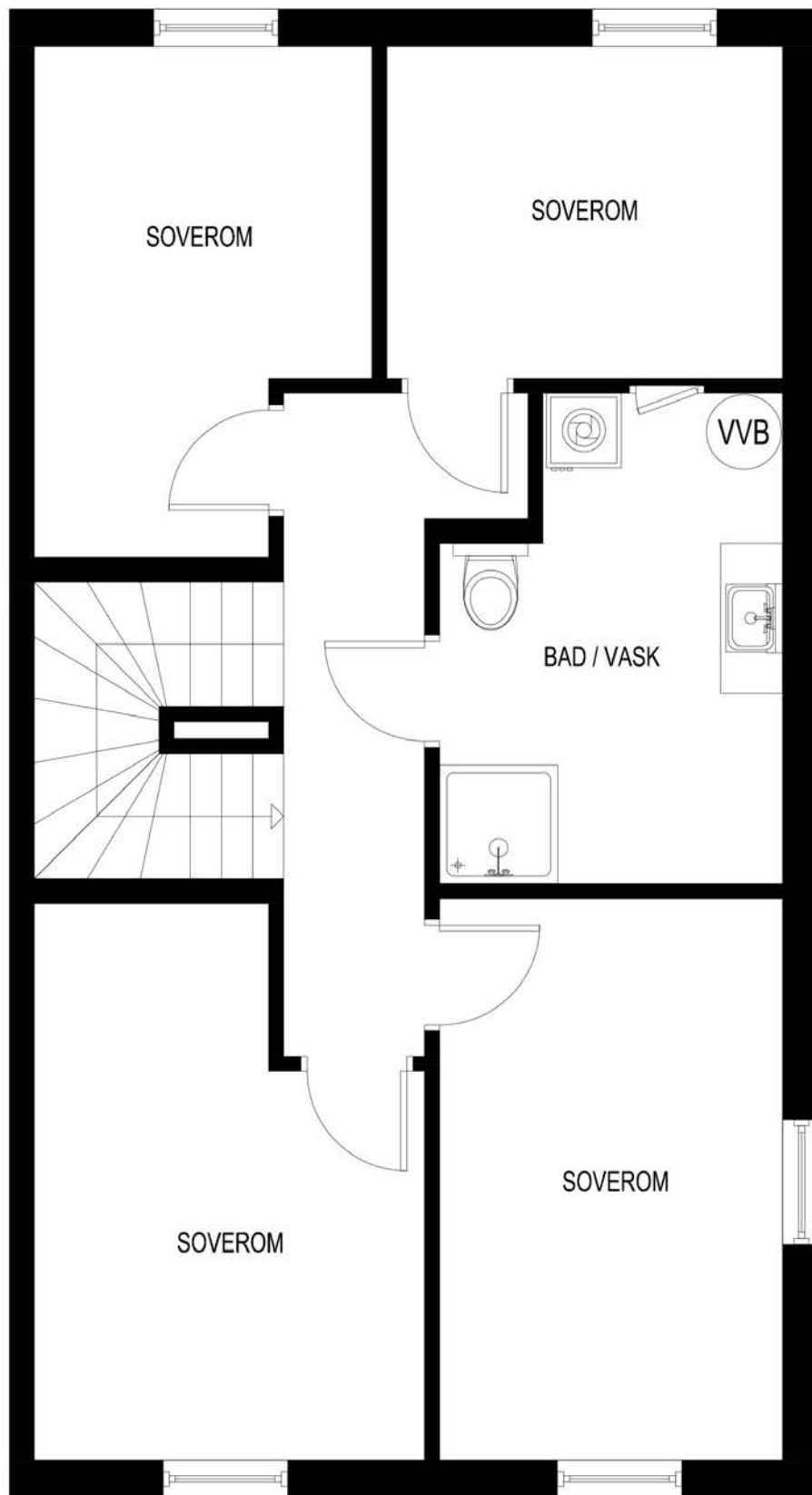


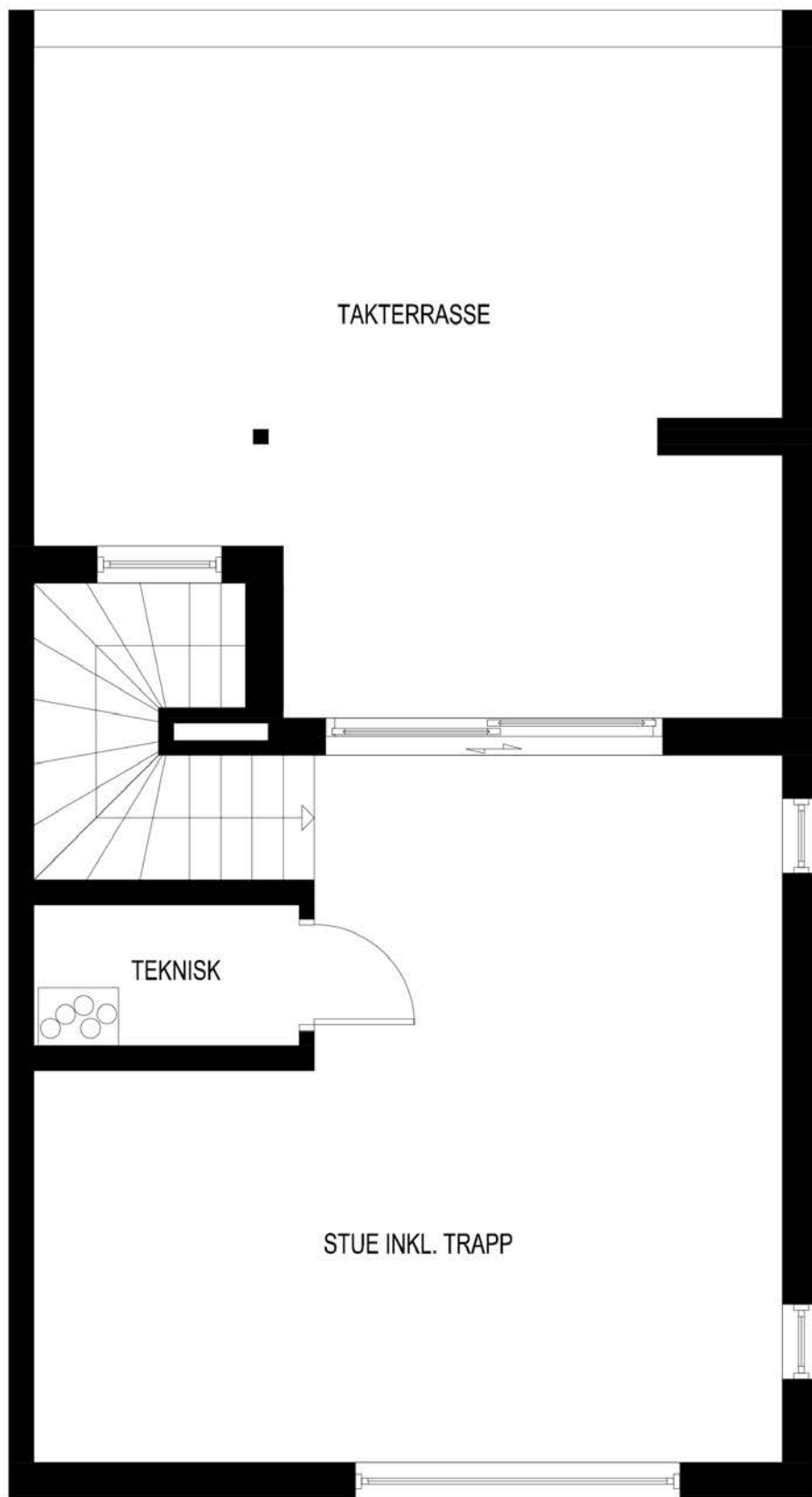
Takterrasse med gode solforhold og flott utsyn.



Perfekt sted for morgenkaffen.











Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Telthusveien 24 F, 4319 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 40, bnr. 338

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 12162-1750

Referansenummer: JB4269

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 8868



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 2024 fremstår som nytt og i god stand.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Rekkehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er flatt og ikke tilgjengelig for kontroll.

Nedløp er ikke tilgjengelig for kontroll.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse ut fra stue i 1. etasje og balkong ut fra 3. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betongplate på grunn i 1. etasje.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. (ferdigattest)

Boligen har klargjort for montering av stålppe i 3. etasje.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon hentet fra boligmappe er fremvist.

Veggene har fliser i dusjhjørnet, ellers malte vegger. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt i nedsenket område i dusjhjørnet.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da badet rommet er ca et år gammelt og har dokumentert utførelse.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon hentet fra boligmappe er fremvist.

Veggene har fliser i dusjhjørnet og malte vegger forøvrig. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt i nedsenket område i dusjhjørne.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da badet rommet er ca et år gammelt og har dokumentert utførelse.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har ringmur og plate på mark i betong.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

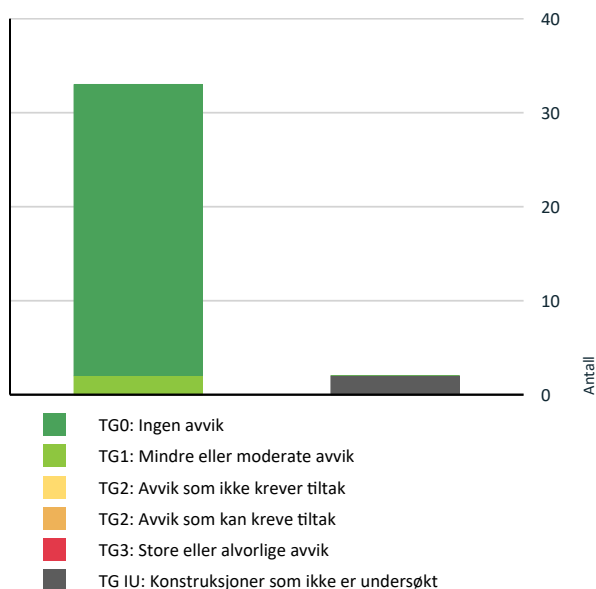
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Bygge meldte tegninger er etterspurt, ikke mottatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2024

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er flatt og ikke tilgjengelig for kontroll.

! TG IU Nedløp og beslag

Nedløp er ikke tilgjengelig for kontroll.

! TG 0 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



! TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

! TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



! TG 0 Dører

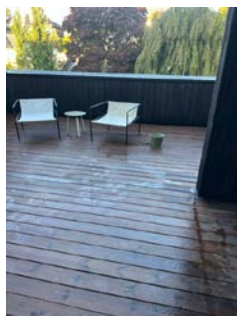
Bygningen har malt hovedytterdør.



! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue i 1. etasje og balkong ut fra 3. etasje.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

! TG 0 Overflater

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

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betongplate på grunn i 1. etasje.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. (ferdigattest)

! TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har klargjort for montering av stålpipen i 3. etasje.



! TG 0 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



! TG 0 Innvendige dører

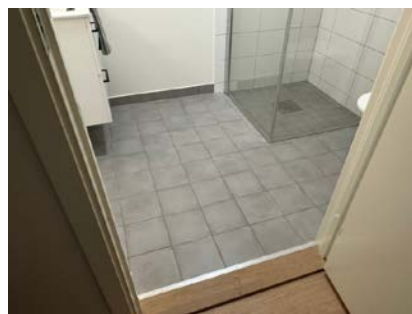
Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon hentet fra boligmappa er fremvist.



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

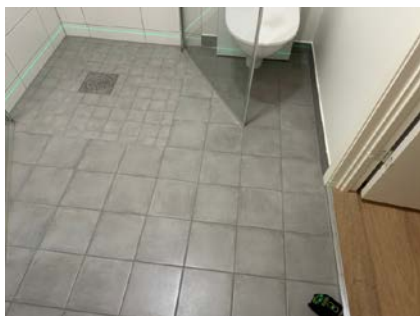
Veggene har fliser i dusjhjørnet, ellers malte vegger. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt i nedsenket område i dusjhjørnet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er ca et år gammelt og har dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon hentet fra boligmappa er fremvist.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjhjørnet og malte vegger forøvrig. Taket er malt.

Dør er i våtsone til dusjen, utførte arbeider er dokumentert og videre bekreftet av utbygger:

"Vi kan bekrefte at badet er utført i henhold til gjeldende krav i Byggteknisk forskrift (TEK17), herunder §13-15 om våtrom. Det er etablert nødvendige tiltak for å hindre fuktskader ved dørkarm, inkludert:

- Vanntett sjikt (membran) som er ført opp rundt dørkarm og vegg.
- Oppkant ved terskel som hindrer vanninntrengning.
- Bruk av fuktbestandige materialer i utsatte soner.

I tillegg er dusjsone nedsenket i forhold til øvrig gulv, noe som bidrar til å begrense vannsprut og avrenning mot dør. Dette er et aktivt tiltak for å redusere risiko for fuktskader og oppfyller anbefalte løsninger for våtrom."

Ut fra dette er det vurdert til TG 0.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt i nedsenket område i dusjhjørne. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

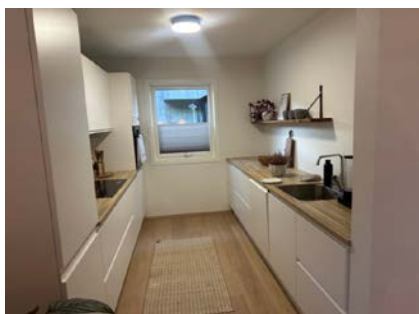
Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er ca et år gammelt og har dokumentert utførelse.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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



TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



ⓘ TØ 0 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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

ⓘ TØ 0 Branntekniske forhold

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

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

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur og plate på mark i betong.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

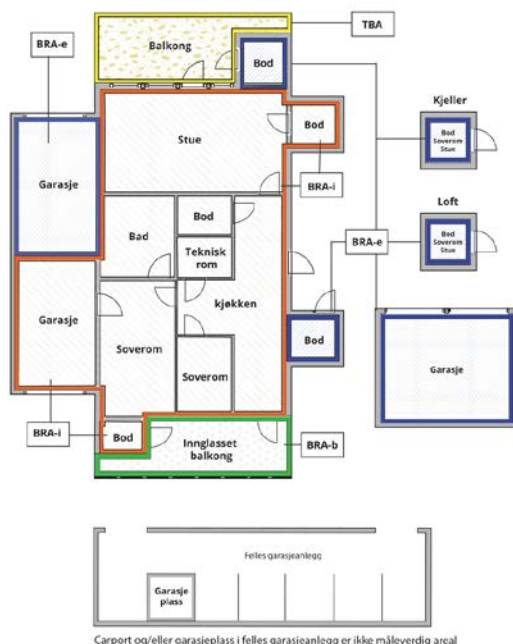
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	60			60	16
2. Etasje	63			63	
3. Etasje	34			34	27
SUM	157				43
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
3. Etasje	Bod, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygge meldte tegninger er etterspurt, ikke mottatt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er oppført i 2024 og er da et år gammelt.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	155	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Sindre Espeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	40	338		0	254.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Telthusveien 24 F

Hjemmelshaver

Santana Bueno Rebecca, Espeland Sindre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt, med kort vei til Sandnes sentrum.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2025	Egenerklæring er ettersendt og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest ansees som dokumentasjon på utførte arbeider. Ferdigattest er registrert den 24/05-2024 på nett.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JB4269>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250172	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rebecca Bueno	Sindre Espeland
Gateadresse	
Telthusveien 24F	
Poststed	Postnr
SANDNES	4319
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	94883963

Document reference: 1412250172

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250172

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250172

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250172

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebecca Santana Bueno	a3fc5a62c1c80659a522f9 9be18780acbaec28d8	01.10.2025 15:38:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Espeland	fe82fff131343c19f23f705d1 9b083dec0cf9774	01.10.2025 15:14:37 UTC	Signer authenticated by One time code

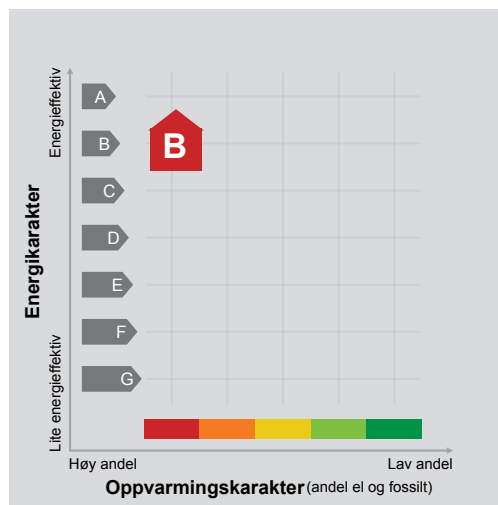
Document reference: 1412250172

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

ENERGIATTEST



Adresse	Telthusveien 24F
Postnummer	4319
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	338
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301035238
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175362
Dato	01.10.2025



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

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

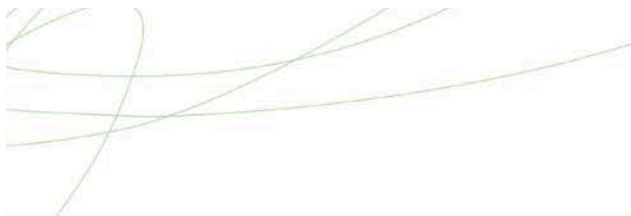
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Redusér innetemperaturen**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 2024
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 156
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

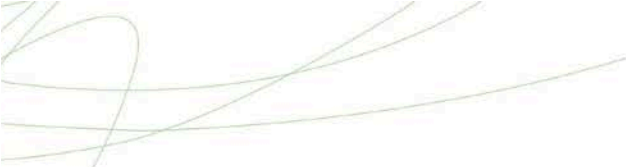
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



SANDNES KOMMUNE

ØSTER HUS DRIFT AS

Welhavens vei 8
4319 SANDNES

Vår saksbehandler
Kirsti B. Aase

Saksnummer
BYGG-24/00327
oppgis ved alle henvendelser

Dato
01.07.2024

Ferdigattest for 6 rekkehus - Telthusveien 24 A-F

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 40 / 318, 342, 341, 340, 339, 338 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ØSTER HUS DRIFT AS
Tiltakshaver: ØSTER HUS AS

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for 6 rekkehus innenfor felt BKS1 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter tidligere midlertidige brukstillatelser datert 08.02.2024, 26.06.2024, 05.04.2024, og 27.05.2024.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.06.2024, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 16.03.2022.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post:
postmottak@sandnes.kommune.no.

Alida Dzudza
Stedfortreder for
Tom Grøsfjell
Fagleder tilsyn

Kirsti B. Aase
Saksbehandler
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: ØSTER HUS AS
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | Sandnes - i sentrum for framtiden.

Dokumentnr.: BYGG-24/00327-17

Mottakere: ØSTER HUS DRIFT AS

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

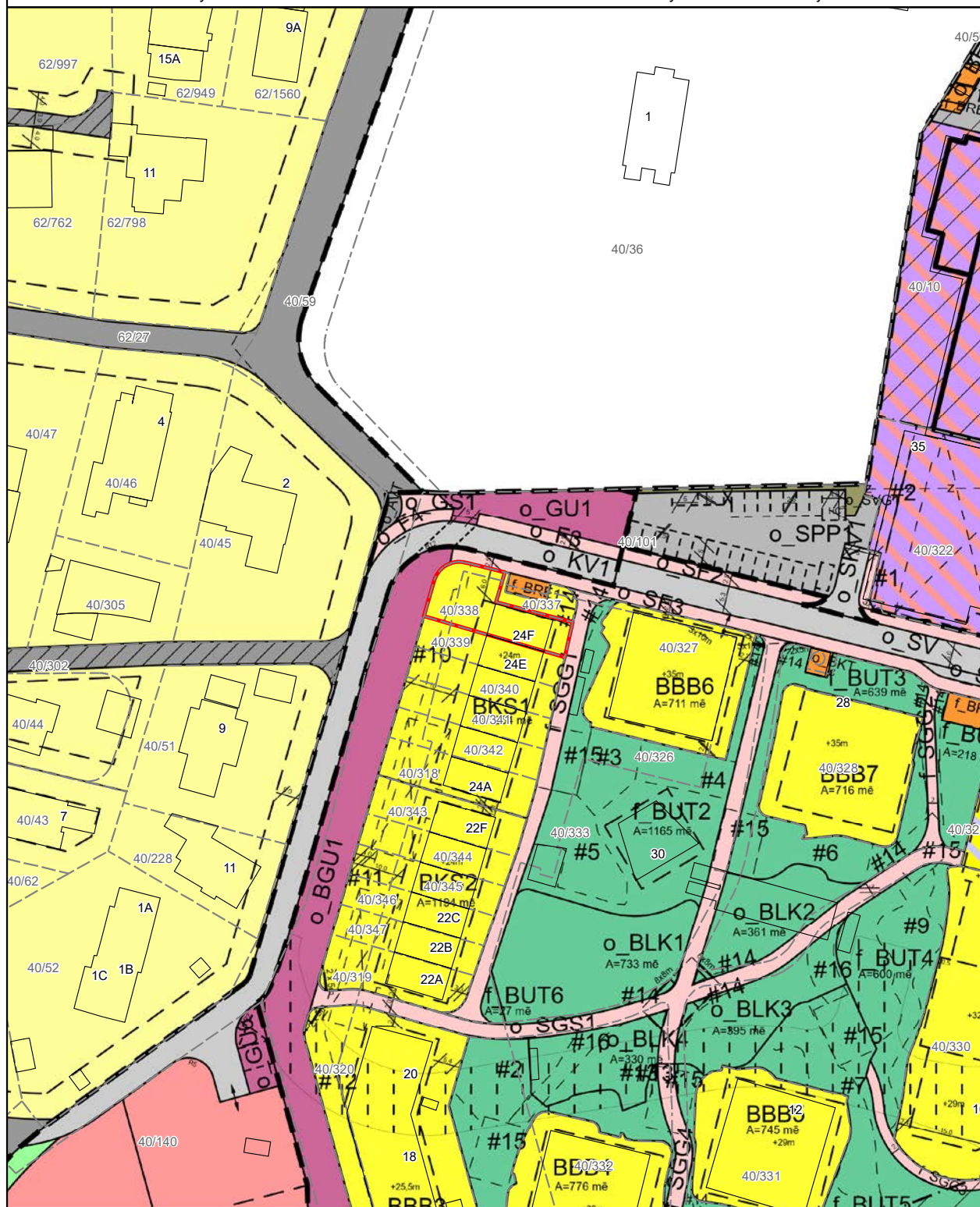
Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klage

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

Ikrafttredelsesdato: 11.11.2019

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.



Ikrafttredelsesdato: 11.11.2019

Detaljregulering for gnr. 40 bnr 101, Område BB1 – BB3, Skeianesletta/Rådhusmarka

Reguleringsbestemmelser
Datert: 16.05.2023

PlanID 201726

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for variert boligbebyggelse og 500 m² BRA forretning. Bebyggelsen er utformet som en åpen struktur, med allment tilgjengelig uteoppholdsområder i midten av bebyggelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Parkering

Bilparkering:

Det skal etableres maks 0,8 bilparkeringsplasser per boenhet og maks 0,2 p-plasser til gjesteparkering per boenhet i felles parkeringskjeller. Det skal etableres maks 1,2 bilparkeringsplasser per 100 m² næringsareal i felles parkeringskjeller.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være HC-plasser og 10 % skal være forbeholdt elbil.

Sykkelparkering:

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i felles anlegg. All sykkelparkering skal være overdekket. 1/3 av sykkelparkeringen for boliger skal løses på terreng.

2.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging rundskriv T-1442/2021 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (tette rekkverk, levegger, og fasadetiltak), og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L_{den}, jf. T-1442/2021.

Innenfor f_BUT5 skal det etableres støyvoll mot Jærveien for å ivareta støykrav.

Minst ett soverom skal plasseres mot stille side eller mot lokalt skjermet område.

Unntak: I felt BBB8 og BLB 9 tillates det løsning med bruk av støydempende soveromsvindu i luftestilling som erstatning for lokalt skjermet område, dersom støykrav utløser behov for dette. Unntaket gjelder ikke for små boenheter mindre enn 50 m2 BRA. For BBB8 og BKB9 samlet skal minimum 19 boenheter ha minst 1 soverom mot stille side.

Det tillates midlertidige støytiltak langs Jærveien ved etappevis utbygging.

2.3 Utforming

Underordnede bygningsdeler som leegger, innglassing av balkonger, skjermtiltak og murer skal samsvare med bygningens utforming.

2.4 Overvann

Avrenning av overvann for utbyggingsområdet skal ikke overskrides i planlagt situasjon. Valg av løsninger for å oppnå dette skal dokumenteres. Åpne løsninger skal benyttes. Åpne løsninger tillates innenfor areal regulert til boligbebyggelse, uteoppholdsareal og lekeplass.

Det må unngås forurensningstilførsel via overvann til Storåna og Stangelandsvassdragene (både i anleggsfasen og senere).

2.5 Vask av anleggskjøretøy i anleggsperioden

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge en plan for vask av anleggskjøretøy i anleggsperioden.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

Tabellen nedenfor viser antall boenheter, BRA, antall etasjer og småhus med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.

Felt	Minimum antall boenheter	Maks antall boenheter	Maks BRA (m ²)	Maks antall etasjer	Minimum antall boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplan
BKS1	5	6	948	3	3
BKS2	5	6	948	3	3
BBB3	32	36	2480	4	32
BBB4	23	27	2492	6	23
BBB5	23	27	2492	6	23
BBB6	23	25	2790	7	23
BBB7	30	32	3325	8	30

BBB8	37	45	3950	7	37
BKB9	21	29	2575	7	20
SUM	199	233	22000	-	-

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 og BKS2)

Det tillates ikke utkragede balkonger mot vest.

Alle boliger skal ha flatt tak. Det tillates takterrasse.

Alle boligene skal opparbeides med minimum 60 m² privat hage mot vest. For privat uteoppholdsareal skal minimum 50 % av arealet ha sol kl.15 ved vårjevndøgn og 21.06 kl.18.

Fasadene skal i hovedsak utformes i tegl og tre. Gesimshøyden skal varieres for å unngå lange og monotone fasader. Materialbruk skal være med å bryte opp rekkehusinndelingen. Hovedadkomst for boligene skal være fra øst.

3.1.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (felt BBB3 – BBB8)

Fellesbestemmelser for felt BBB3 – BBB8:

Alle boligene skal ha flatt tak.

Tekniske anlegg som heisbygg og ventilasjonsanlegg kan ha en maks høyde på 1,5 m over topp gesims. Tekniske anlegg, rekkverk, og heisbygg skal plasseres minimum 1,5 meter inntrukket fra fasade. Maks BYA på 40 m² for heisbygg innenfor hvert delfelt.

Det tillates ikke svalganger.

Hovedfasadene skal utformes i tegl og tre. Det skal være variasjoner innenfor de enkelte bygningskroppene.

Det tillates ikke boenheter som er mindre enn 40 m². Minimum 70% av boenhetene skal være lik eller større enn 50 m². Minimum 20% av boenhetene skal være lik eller større enn 70 m².

Det skal etableres privat uteplass på minimum 6 m² per boenhet. For privat uteoppholdsareal skal minimum 50 % av arealet (minimum 3 m²) ha sol kl.15 ved vårjevndøgn og 21.06 kl.18., med unntak av følgende boliger:

Felt	Antall boliger med mindre enn 50 % (min. 3 m2) med sol på privat uteplass 21.03 kl. 15.	Antall boliger med mindre enn 50 % (min. 3 m2) med sol på privat uteplass 21.06 kl. 18.
BBB4	5	6
BBB5	9	11
BBB6	5	5
BBB7	6	9
BBB8	3	2
BKB9		15

BBB3:

Det tillates ikke utkragede balkonger mot vest.

BBB4, BBB5, BBB6 og BBB7:

Det tillates at balkonger kan stikke maks 2,5 m (dybde) og 4 m (bredde) utenfor byggegrensen (men innenfor formålsgrensen, med unntak av mot Telthusveien). For felt BBB6 tillates det at balkonger krager utover Telthusveien, med det skal være minimum 4,2 m fri høyde over regulert fortau.

BBB8:

Bebyggelse langs Jærveien skal ha gulvnivå i 1. boligetasje 1 m over gatenivå i Jærveien. Bebyggelsen skal avtrappes og det skal etableres variasjon i fasaden langs Jærveien. Fasademateriale skal være i tegl og i varierende farge. Langs Jærveien skal det etableres opphevede beplantningsareal i hovedmateriale tegl i forbindelse med inngangspartier mot Jærveien. Maks høyde på beplantningsareal skal være 1 m. Illustrasjonshefte av ny 2. gangs behandling i sak 118/19, vedlegg 10.1 side 19 av 27, skal være retningsgivende for uteområdene mot Jærveien. Det skal være sprang i fasadeliv. Gesimshøyden skal varieres.

For å kompensere for manglende solforhold, skal det etableres minimum to sittegrupper på utendørs areal på bakkeplan i felt BBB8. Disse sittegruppene skal være felles for beboere i BBB8 og BKB9.

Det tillates at åpen skjerming ved inngangsparti mot Jærveien kan stikke inntil 1,5 meter utenfor byggegrense (men innenfor formålsgrensen).

3.2 Renovasjonsanlegg (f_BRE1, f_BRE2)

f_BRE1 og f_BRE2 er felles for boliger innenfor BBB3 – BBB8, BKS1, BKS2 og BKB9. Innenfor areal regulert til renovasjonsanlegg skal det etableres felles renovasjonsanlegg.

3.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_BKT)

Innenfor o_BKT skal det etableres nettstasjon. Nettstasjonen skal ha vegger som forblendes med tørrmur, tegl eller plantevegger.

3.4 Uteoppholdsareal (f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3, f_BUT4, f_BUT5 og f_BUT6)

f_BUT1 – f_BUT6 er felles for BKS1, BKS2, BBB3 – BBB8 og BKB9.

Ved utforming av felles uteoppholdsarealer skal det legges til rette for gode møtesteder for ulike aldersgrupper. Møblering skal tilpasses alle aldre.

Innenfor bestemmelsesområde #1 – 9 skal det etableres sandlekeplasser. Lekeplassene skal være en integrert del av felles uteoppholdsareal. Ved utarbeidelse av utomhusplan tillates en mindre justering av plasseringen om dette gir en helhetlig bedre løsning for utearealene. Minimum 50 % av lekeplassene skal ha sol kl.15 den 21. mars og kl. 18 den 21.juni.

f_BUT2:

Innenfor f_BUT2 tillates trappe-/heisbygg, dette skal ha et uttrykk og en materialitet som samsvarer med den øvrige arkitekturen i planområdet. Bygget skal ha maks BYA 35 m² og maks høyde på 4 meter og være en del av utformingen av uteoppholdsarealet. Dette tillates plassert utenfor byggegrense.

Det tillates oppført felleshus innenfor regulert byggegrense i felt f_BUT2. Dette skal ha et uttrykk og en materialitet som samsvarer med den øvrige arkitekturen i planområdet, samtidig som felleshuset er en del av utformingen av uteoppholdsarealet. 30 % av bygget kan ha en maks byggehøyde på 6 meter, øvrige deler av bygget kan maks være 4 meter. Felleshuset skal ha saltak.

3.5 Lekeplass (o_BLK1, o_BLK2, o_BLK3 og o_BLK4)

Areal regulert til lekeplass skal opparbeides som kvartalslek. o_BLK1 – o_BLK4 skal planlegges og opparbeides som en samlet kvartalslek, men det tillates etappevis utbygging av lekearealet.

Innenfor lekeplassen skal det sikres at det etableres ulike soner. Sonene skal defineres ved hjelp av beplantning. Det skal legges til rette for ball-lek på deler av kvartalsleken.

3.6 Grav- og urnelund (o_BGU1 og o_BGU2)

o_BGU1 skal benyttes som prosesjonsvei, og som driftsadkomst til gravlunden. Materialbruk og utforming skal gjenspeile funksjonen som prosesjonsvei.

o_BGU2 skal inngå som en del av tilgrensende gravlund.

3.7 Kombinert formål – bolig/forretning (BKB9)

Det tillates etablert maks 500 m² BRA forretning i første etasje.

Balkonger kan stikke 2,5 meter utenfor byggegrense mot nord, vest og sør (men innenfor formålsgrensen), med unntak av mot Telthusveien. Balkonger mot Telthusveien skal ha

minimum 4,2 meter fri høyde over ferdig planert terreng. Det tillates kun inntrukne balkonger mot Jærveien. Det er ikke tillatt med private terrasser mot Jærveien.

Det tillates ikke svalganger.

Det tillates ikke boenheter som er mindre enn 40 m². Minimum 70 % av boenhetene skal være lik eller større enn 50 m². Minimum 20 % av boenhetene skal være lik eller større enn 70 m².

Det skal etableres privat uteplass på minimum 6 m² per boenhet. Privat uteplass skal være vendt mot vest eller sør. For privat uteoppholdsareal skal minimum 50 % av arealet (minimum 3 m²) ha sol kl.15 ved vårjevndøgn. I tillegg skal minimum 50 % av arealet (minimum 3 m²) ha sol 21.06 kl.18, med unntak av ~~10~~ 15 boligenheter.

Bebyggelse langs Jærveien skal ha gulvnivå i 1.boligetasje 1 m over gatenivå i Jærveien. Bebyggelsen skal avtrappes og det skal etableres variasjon i fasaden langs Jærveien. Fasaden skal være i tegl og ha variasjon i farge. Gesimshøyden skal varieres.

Det skal etableres gangforbindelse gjennom BKB9, mellom o_SGS og fortau langs Jærveien. Gangforbindelsen skal ha en bredde på minimum 3 meter og høyde minimum 6 meter og etableres på bakkenivå.

Det skal etableres en takterrasse på minimum 160 m² innenfor felt BKB9, for å kompensere for manglende solforhold på private uteplasser. Takterrassen skal ha minimum 50 % sol 21. mars kl.15 og 21.juni kl.18. I tilknytning til takterrassen skal det etableres fellesrom. Samlet areal for takterrasse og tilknyttet fellesrom skal være minimum 200 m². På takterrasse tillates etablert pergola inntil 0,4 meter over maksimal byggehøyde. Pergola kan stikke inntil 2,5 meter ut fra tilgrensende bygg i sør, og skal være inntrukket minimum 1,3 meter fra underliggende fasade i øst og vest. Det skal i tillegg etableres innendørs fellesrom på minimum 125 m² i 1. etasje. Takterrasse og innendørs fellesrom som nevnt over, skal være felles for beboere i BBB8 og BKB9.

Det tillates at åpen skjerming ved inngangsparti mot Jærveien kan stikke inntil 1,5 meter utenfor byggegrense (men innenfor formålsgrensen).

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)

4.1 Gang- og sykkelveg (o_SGS1)

o_SGS1 skal utformes slik at utrykningskjøretøy kan kjøre på g/s-vegene.

4.2 Gangveier (f_SGG1, f_SGG2, f_SGG3 og f_SGG4)

f_SGG1, f_SGG2, f_SGG3 og f_SGG4 er felles for BKS1, BKS2, BBB3 – BBB8 og BKB9.

f_SGG1, f_SGG2 og f_SGG4 skal utformes slik at utrykningskjøretøy kan kjøre på gangvegene.

Overgangen mellom o_SGS1 og f_SGG4 skal tydelig markeres, eksempelvis ved skifte i belegg.

4.3 Parkeringsanlegg (f_SPH1)

f_SPH1 er felles for boliger innenfor BKS1, BKS2, BBB3 – BBB8 og BKB9.

Innenfor f_SPH1 skal § 2.1 oppfylles.

I tillegg tillates inntil 0,9 parkeringsplasser per 100 m² offentlig eller privat tjenesteyting/kontor tilknyttet gnr. 40 bnr. 10 og parkering for inntil 70 tjenestebiler tilknyttet gnr. 40 bnr. 10. Ved tilrettelegging for parkering tilknyttet gnr. 40 bnr. 10 må parkeringsbehovet dokumenteres ved byggesøknad. I tillegg må behovet for tjenestebiler dokumenteres. Parkering for tjenestebiler skal holdes adskilt fra øvrig parkering, for eks ved oppmerking av plasser.

Det tillates sykkelparkering, boder og tekniske rom innenfor arealet regulert til parkering.

Parkeringsanleggene kan etableres i to nivå under bakken, innenfor et areal på maks 18000 BRA m². Atkomst til anleggene skal være fra Telthusveien iht. plankart.

Dekket under uteoppholdsareal og private hager skal utføres i tråd med diagrammet under. Hekker skal ha minimum 60 cm vekstlag. Diagrammet skal være premissgivende for teknisk plan.



5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Hensynssone grønnstruktur (§ 11-8a)

Innenfor sonen skal eksisterende trær bevares. Det tillates ikke tiltak som kan skade eller forringe trærne. Trær som dør, eller som må felles av hensyn til sikkerhet, skal erstattes med tre av samme art og størrelse.

5.2 Frisikt

Side 7 av 10 Detaljregulering for gnr 40 bnr 101, Område BB1 – BB3, Skeianesletta/Rådhusmarka

PlanID 201726

I områder regulert til frisikt skal det være frisikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende vei-ers nivå. Enkle søyler og høystammede trær tillates innenfor frisiktsonen.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 - #16)

Bestemmelsesområde #1 – 9:

Innenfor bestemmelsesområdene # 1 – 9 skal det etableres sandlekeplasser iht. § 3.4.

Bestemmelsesområde #10, 11 og 12:

Bestemmelsesområdene #10, 11 og 12 skal beplantes for å sikre en buffersone mellom boliger og prosesjonsvei til gravlund. Områdene skal inngå i utomhusplan.

Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde #13

Midlertidig bygge- og anleggsområde, #13. Det tillates opparbeidet midlertidig anleggsvei innenfor bestemmelsesområde #13. Etter ferdigstilling faller bestemmelsesområde bort og underliggende arealformål gjelder fullt ut.

Tekniske planer for midlertidig anleggsvei skal oversendes Statens Vegvesen for gjennomsyn før etablering av den midlertidige anleggsveien.

Bestemmelsesområde #14, 15 og 16:

Brannoppstillingsplasser, kjøretrasé og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy skal etableres innenfor bestemmelsesområdene #14, #15 og #16 som vist på plankartet. Traseen, manøvreringsareal og oppstillingsplassene må holdes fri for beplantning, møblering og andre installasjoner, og dimensjoneres for kjøring med brannbil. Det kan gjøres mindre justeringer i plassering av traseen og manøvreringsareal ved utarbeidelse av tekniske planer.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse (felt BKS1, BKS2, BBB3 – BBB8 og BKB9)

- 7.1.1 Før igangsettingstillatelse for bygging av nye boliger kan gis, skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet i inntaksområdet.
- 7.1.2 Før igangsettingstillatelse for bygging kan gis skal det utarbeides egen plan for anleggstrafikk, med fokus på sikkerhet for gående og syklende til barnehagen (dersom denne er satt i drift). Planen skal godkjennes av Sandnes kommune.
- 7.1.3 Før igangsettingstillatelse for bygging skal det iverksettes, eller sikret iverksatt, nødvendige tiltak for forflytting av eksisterende hovedvannledning.

7.2 Før brukstillatelse gis (felt BKS1, BKS2, BBB3 – BBB8 og BKB9)

- 7.2.1 Før brukstillatelse gis skal o_KV1 med tilhørende fortau regulert i områdeplan 2013105 være opparbeidet. I tillegg skal stenging av Kapellveien være ferdig opparbeidet i tråd med områdeplan 2013105.
- 7.2.2 Før brukstillatelse gis skal prosesjonsveien, o_BGU1, være ferdig opparbeidet.
- 7.2.3 Før brukstillatelse gis skal det etableres ny nettstasjon innenfor planområdet.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.11.2019

Dato for siste endring: 16.05.2023

7.2.4 Krav til parkering § 2.1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende boliger og næringsareal.

7.2.5 Følgende tiltak skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor det enkelte delfeltet.

Tiltak	BKS1	BKS2	BBB3	BBB4	BBB5	BBB6	BBB7	BBB8	BKB9
o_BLK1	x	x				x			
o_BLK2							x		x
o_BLK3					x			x	
o_BLK4			x	x					
o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SV	x					x	x		x
O_BRE1	x	x	x						
O_BRE2				x	x	x	x	x	x
o_SGS1 (øst)							x	x	x
o_SGS1 (vest)		x	x						
o_SGS1 (nord)						x	x		
o_SGS1 (Sør)				x	x				
f_SGG1	x	x							
f_SGG2							x		x
F_SGG3					x			x	
f_SGG4				x	x				
f_BUT1*			x	x					
f_BUT2*	x	x				x			
f_BUT3*							x		x
f_BUT4*								x	
F_BUT5*					x				
F_BUT6*	x	x							
# 10	x								
# 11		x							
# 12			x						
Opphevde beplantnings areal								x	
Gang- forbindelse gjennomBK B9, mellom o_SGS og fortau langs Jærveien									x

*med tilhørende sandlekeplasser og støytiltak.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 11.11.2019

Dato for siste endring: 16.05.2023

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
11.11.2022	22/00359	Diverse endringer i bestemmelsene ifm med endring av plankart
16.05.2023	22/01373	Endringer i bestemmelsene gjeldende for områdene BBB/, BBB8 og BKB9

Grunnkart

Adresse: Telthusveien 24F, 4319 SANDNES

Gnr/Bnr: 40/338/0/0

Dato: 2025-09-22

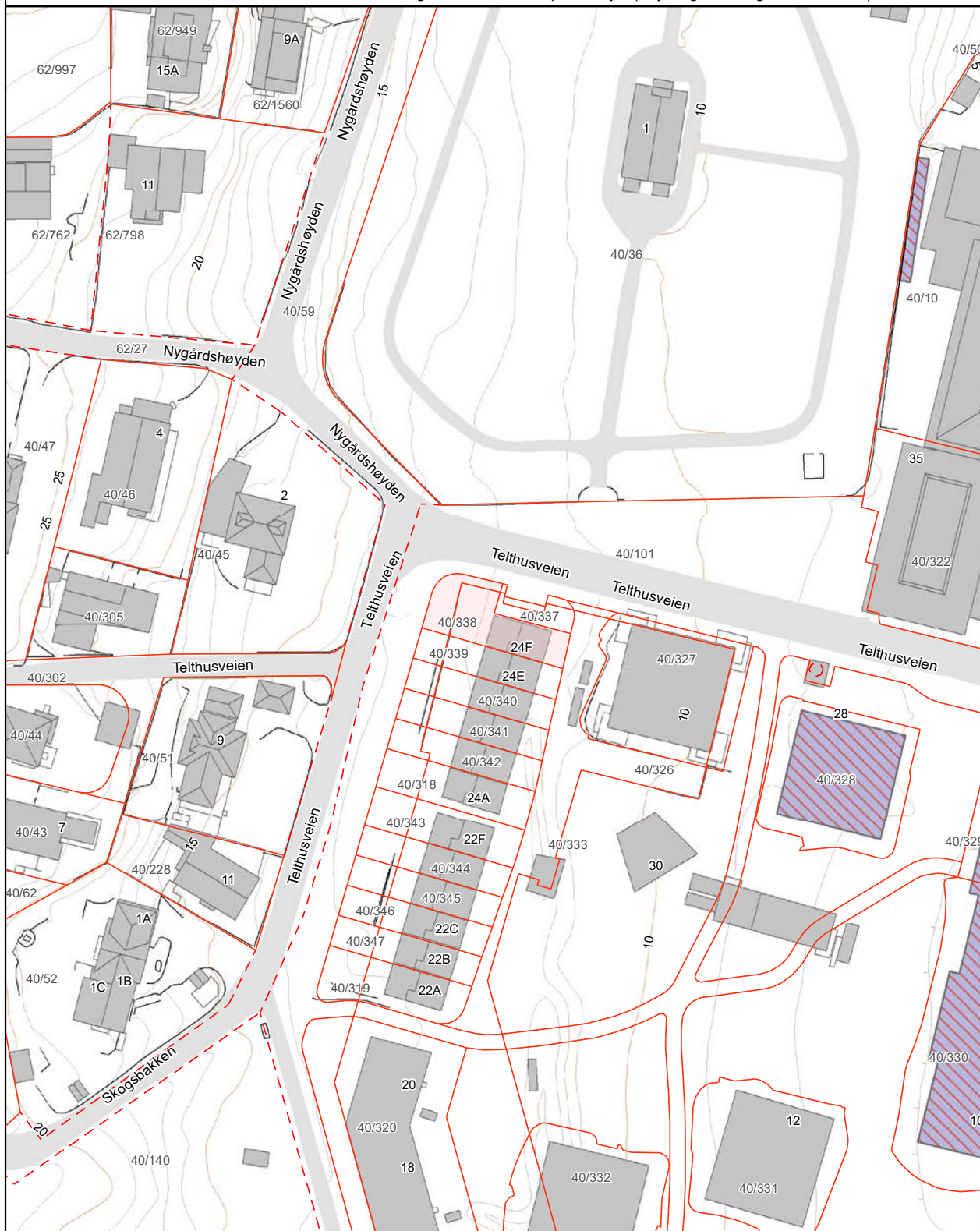
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Adresse: Telthusveien 24F, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 40/338/0/0
Dato: 2025-09-22 Eiendoms: Sikre gren
Målestokk: 1:1.000 Usikre gren



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

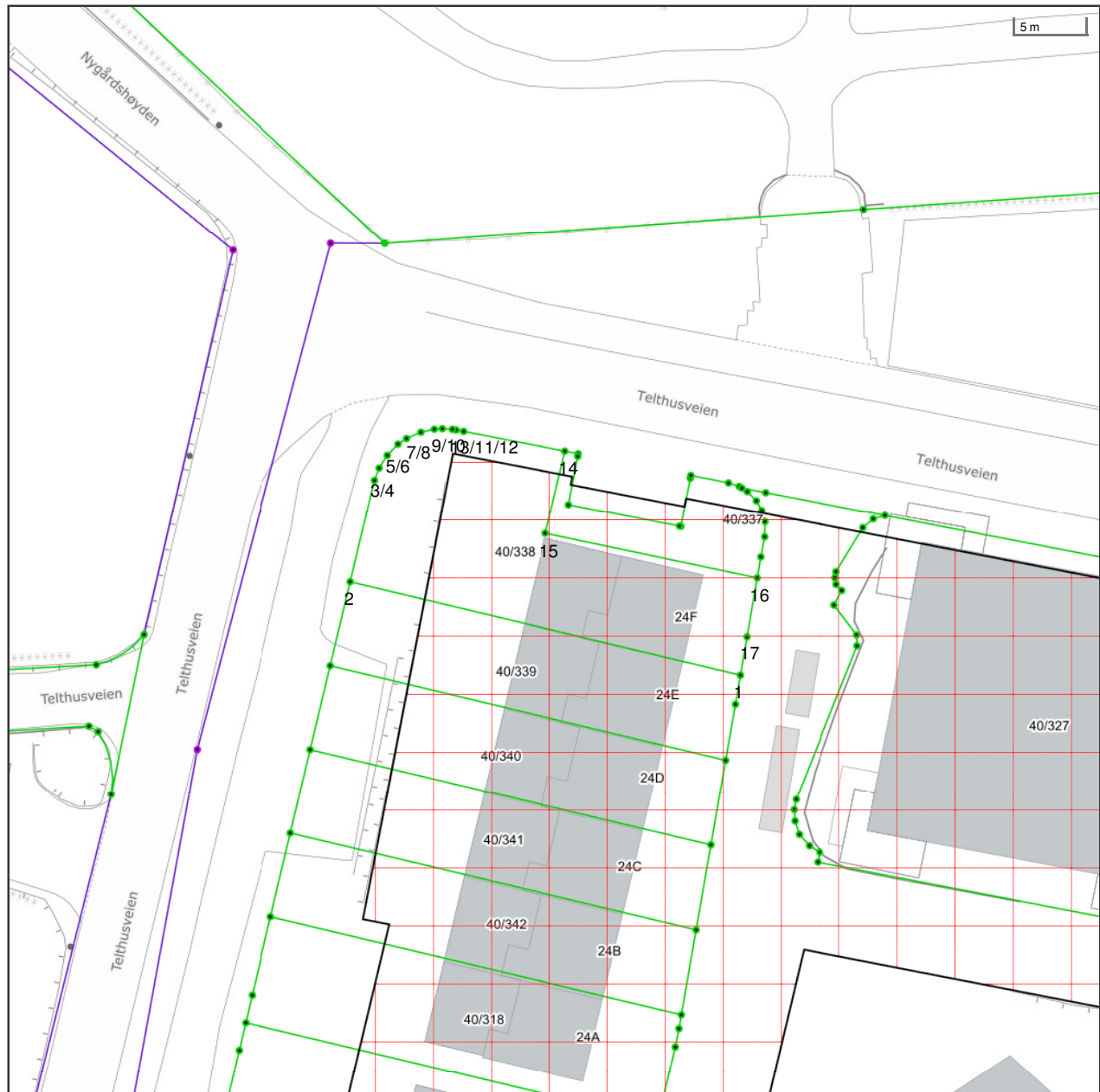
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

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





Eiendomskart for eiendom 1108 - 40/338//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	254,50 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6527647,741616 Øst 311165,867877

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6527637,466	311185,223	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,74	
2	6527645,386	311157,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,38	
3	6527652,48	311160,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,39	
4	6527653,339	311160,403	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,94	
5	6527654,204	311161,017	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	
6	6527654,962	311161,818	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10	
7	6527655,332	311162,436	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,72	
8	6527655,721	311163,467	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10	
9	6527655,888	311164,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,97	
10	6527655,9	311164,987	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,57	
11	6527655,821	311165,694	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
12	6527655,76	311165,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,27	
13	6527655,635	311166,478	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53	
14	6527653,889105	311173,59503	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,33	
15	6527648,129	311171,921	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
16	6527644,248	311186,742	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,32	
17	6527640,14	311185,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,21	

Eiendomskart med grenser

Adresse: Telthusveien 24F, 4319 SANDNES

Gnr/Bnr: 40/338/0/0

Dato: 2025-09-22

Målestokk: 1:500

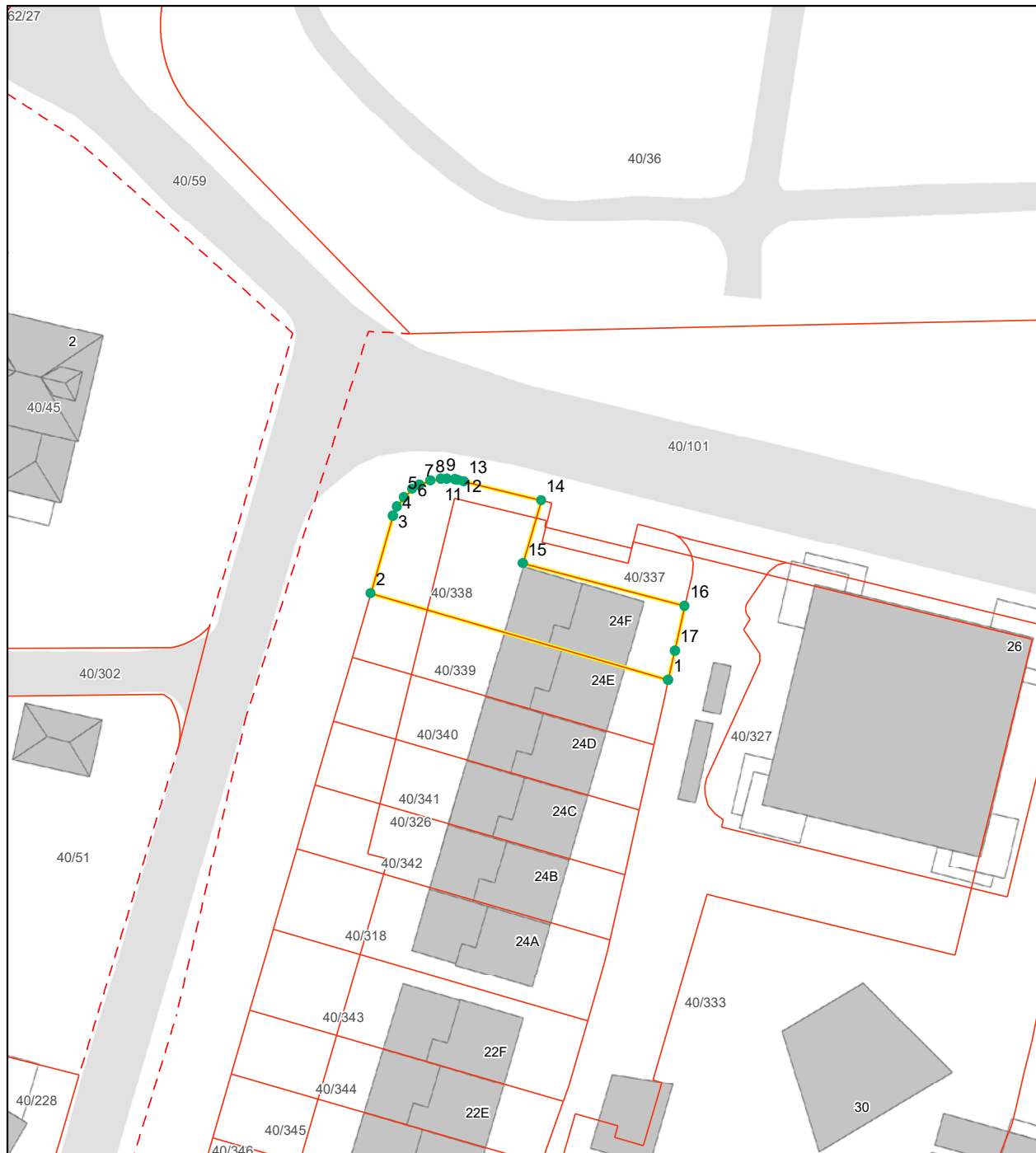


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
254.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6527637.46411	311185.222302	Ikke spesifisert	28.47	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6527645.38716	311157.971515	Ikke spesifisert	7.41	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6527652.47916	311160.024688	Ikke spesifisert	0.94	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6527653.33364	311160.398085	Ikke spesifisert	1.06	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6527654.20058	311161.020607	Ikke spesifisert	1.11	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6527654.96269	311161.81274	Ikke spesifisert	0.72	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6527655.3287	311162.430383	Ikke spesifisert	1.11	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6527655.72237	311163.465947	Ikke spesifisert	0.97	Umerket		Tatt fra plan	10	0
9	6527655.88865	311164.421918	Ikke spesifisert	0.57	Umerket		Tatt fra plan	10	0
10	6527655.89908	311164.981534	Ikke spesifisert	0.71	Umerket		Tatt fra plan	10	0
11	6527655.82274	311165.689114	Ikke spesifisert	0.27	Umerket		Tatt fra plan	10	0
12	6527655.75666	311165.955331	Ikke spesifisert	0.53	Umerket		Tatt fra plan	10	0
13	6527655.63352	311166.476941	Ikke spesifisert	7.35	Umerket		Tatt fra plan	10	0
14	6527653.89263	311173.590829	Ikke spesifisert	6.02	Umerket		Tatt fra plan	10	0
15	6527648.12627	311171.918617	Ikke spesifisert	15.37	Umerket		Tatt fra plan	10	0
16	6527644.24781	311186.74272	Ikke spesifisert	4.22	Umerket		Tatt fra plan	10	0
17	6527640.14077	311185.821778	Ikke spesifisert	2.75	Umerket		Tatt fra plan	10	0

side: 1

Vann- og avløpskart



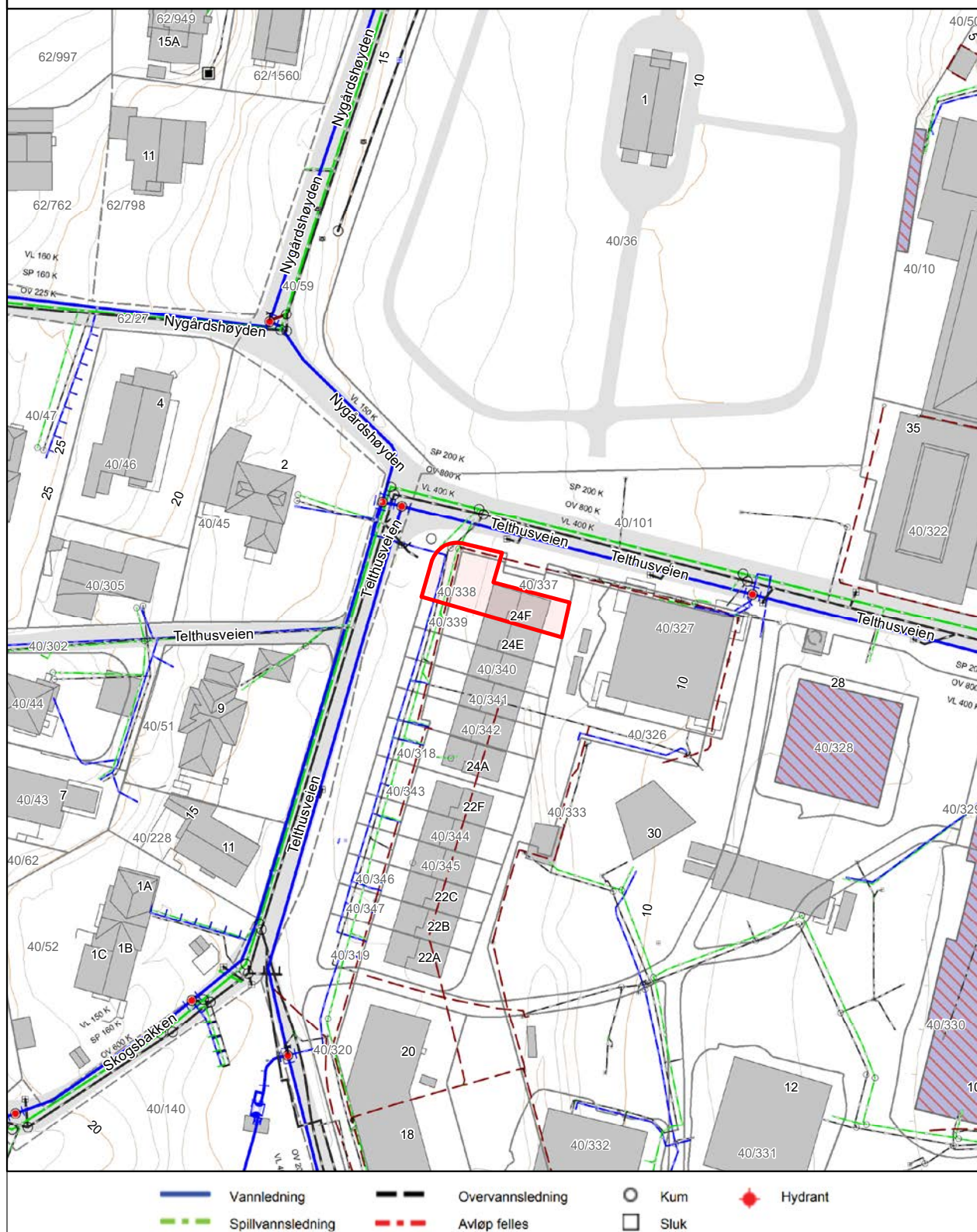
Adresse: Telthusveien 24F, 4319 SANDNES

Gnr/Bnr: 40/338/0/0

Dato: 2025-09-22

Målestokk: 1:1,000

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





SANDNES KOMMUNE

DATO:

23.09.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 40.338.0.0

Adresse: Telthusveien 24 F

Eierkontakt: Espeland Sindre

Kommunale avgifter for år 2025: kr 15 559,41 *

Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 7 539,82 for år 2025 pr. 23.09.2025

*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: 23.09.2025



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	40	Bnr:	338	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Telthusveien 24F, 4319 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 private vann og avløpsledninger 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

VEDTEKTER
for
SAMEIET RÅDHUSMARKA FELLESANLEGG
Vedtatt 04.01.2023. Sist endre etter vedtak på årsmøtet 08.04.2025

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET RÅDHUSMARKA, NAVN OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Rådhusmarka er et større sammenhengende boligområde, som etter endt utbygging er planlagt å bestå av 12 stk. rekkehus og 7 stk. boligblokker.

Når utbyggingen av Rådhusmarka er ferdigstilt vil området således bestå av følgende boliger / leiligheter og rekkehus (samlet benevnt Boligene):

- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM3, etablert på gnr. 40 bnr. 320
- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM4, etablert på gnr. 40 bnr. 332
- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM5, etablert på gnr. 40 bnr. 331
- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM6, etablert på gnr. 40 bnr. 327
- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM7, etablert på gnr. 40 bnr. 328
- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM8, etablert på gnr. 40 bnr. 329
- Boligblokken tilhørende Rådhusmarka Borettslag RM9, etablert på gnr. 40 bnr. 330
- 12 rekkehus på selveiertomter som skal fradeles gnr. 40 bnr. 318 og 319

Innenfor boligområdet Rådhusmarka er det utendørsarealer, et felleshus, fremtidige hybler og deler av et garasjeanlegg som skal være til bruk for alle beboerne innenfor området, iht. den nærmere regulering i disse vedtektene, og som dermed skal eies av eiere av Boligene i fellesskap. Disse eiendommene / felleslokalene er:

- Deler av et parkeringsanlegg oppført på en anleggseiendom under bakken, nærmere bestemt den del av anlegget som er seksjonert som snr. på gnr. 40 bnr 326 ("**Garasjeanlegget**")
- En felles utendørseiendom ("**Felleseiendommen**") besående av gnr. 40 bnr. 333, etter fradeling av arealer regulert til offentlig formål på denne eiendommen.
- Ett felleshus oppført på Felleseiendommen, inkl. delerom / område for deleutstyr ("**Felleslokalet**")
- To stk gjestehybler som vil bli ført opp ifbm. senere byggetrinn ("**Gjestehyblene**")

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser til eksklusiv bruk for de beboere som har kjøpt parkeringsplass, er lokalisert i Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Felleslokalet og Gjestehyblene skal være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, iht. slik regulering og med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter og fastsatte Retningslinjer for bruk av Felleslokalet og Gjestehyblene (se punkt 2.2 nedenfor).

1.2 Sameiets navn, formål og registrering i Brønnøysundregistrene

Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Felleslokalene og Gjestehyblene (sammen kalt "**Fellesanleggene**") skal eies og driftes i fellesskap av sameierne.

Navnet på det tingsrettslige sameiet skal være Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg.

Sameierne er de som til enhver tid eier en Bolig innenfor boligområdet Rådhusmarka, ref. punkt 1.1 ovenfor.

Disse vedtekter er gjeldende for det felles eierskap i Fellesanleggene, og har som formål å organisere det felles eierskap, forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger m.m. av Fellesanleggene, til beste for den enkelte sameier og for fellesskapet innenfor boligområdet. Den enkelte sameiers rettigheter og plikter er også regulert i disse vedtektene.

Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg skal registreres i Brønnøysundregistrene, slik at sameiet får sitt eget organisasjonsnummer.

2. SAMEIETS EIENDOMMER, BRUK AV FELLESLOKALENE, LEVERANSE AV TJENESTER FRA HEIME

2.1 Eierskap til Fellesanleggene

Sameieren eier i fellesskap Fellesanleggene, i et tingsrettslig sameie. Hjemmelen til Fellesanleggene skal tinglyses på hvert av rekkehusene og hver av borettslagene, med tellere tilsvarende 1 for hver Bolig (dvs. teller 1 for rekkehus og tellere for hvert av borettslagene tilsvarende antall leiligheter i borettslaget).

2.2 Regler for drift og bruk av Felleslokalene og Gjestehyblene

Regler for utlån, bruk, utvask, dekning av variable utgifter mv. tilknyttet Felleslokalet og Gjestehyblene, skal reguleres i egne retningslinjer for bruk av Felleslokalet og Gjestehyblene. Disse skal fastsettes av styret i Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg.

2.3 Avtale om leveranse av tjenester fra Heime

Heime Proptech AS ("**Heime**") er en leverandør av et tjenesteprogram med tilhørende teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger, med formål å skape dynamiske og bedre nabolag, muliggjøre deletjenester og legge til rette for fellesskap og sosial omgang. Dette gjelder blant annet delerom / deleområde for verktøy, fritidsutstyr og andre praktisk utstyr som beboerne kun trenger en gang i blant.

Sameiet har inngått avtale med Heime om leveranse av slike tjenester, samt om leveranse av løsninger / håndtering av utleie av Felleslokalet og Gjestehyblene, og for innkjøp og supplering av deleutstyr. Styret har fullmakt til å beslutte endringer i den til enhver tid leveranse av fellestjenester fra Heime, men med følgende begrensninger:

- endringene i leveransen må ikke medføre en økning av vederlaget under avtalen med Heime på mer enn 20 % pr. år
- endringene i leveransen må ikke være av vesentlig karakter

Dersom endringene overskrider nevnte begrensninger, skal styret se til at forslaget til endringer forelegges årsmøtet for beslutning. Endringer vedtas i så tilfelle med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

2.4 **Rett til bruk / plikt til å betale fellesutgifter**

Det er de som til enhver tid eier en Bolig innenfor boligområdet Rådhusmarka som er sameiere i Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg, og som i denne egenskap plikter å betalte sin andel av felleskostnadene (se punkt 13 og 14 nedenfor).

Dersom en sameier har overlatt bruken av sin Bolig til tredjemenn (typisk ved utleie), er det den / de som til enhver tid bor i Boligen som har rett til å benytte / bruke Sameiets Fellesanlegg. Det vil si at en eier av Bolig på Rådhusmarka, som ikke selv bor på området, ikke kan benytte seg av Fellesanleggene. Utleie av Felleslokalet til tredjemenn er tillatt iht. det til enhver tids gjeldende reglement for drift og utleie av slike lokaler.

3. **FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET**

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser som er tildelt de enkelte Sameiere som har kjøpt bruksrett til fast parkeringsplass.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter og gjesteparkering, fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se **vedlegg 1**. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes av Sameiet. Styret skal se til at vedlegg 1 oppdateres fortløpende ifbm. ombygging, salg og utleie av parkeringsplasser.

De til enhver tid ikke tildelte (solgte) parkeringsplasser i Garasjeanlegget vil bli solgt fra utbygger til beboere innenfor området, og kan således ikke benyttes fritt av Sameierne. Sameierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Rådhusmarka / andre eiere / brukere av bebyggelse innenfor boligområdet Rådhusmarka.

Retten til eksklusiv bruk av parkeringsplass kan kun overdras sammen med Boligen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre eiere av Bolig innenfor boligområdet Rådhusmarka. Den samme begrensning gjelder for utleie, men slik at dette ikke gjelder dersom det ikke er noen beboere innenfor Rådhusmarka som ønsker å leie parkeringsplass. I slike tilfeller skal styret samtykke til at plassen kan leies ut til navngitt person utenfor Rådhusmarka, i en periode på maks 2 år.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet Rådhusmarka. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Styret i Sameiet Rådhusmarka kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

Beboere på Rådhusmarka som måtte ha nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg pålegger en annen beboer, som har HC-plass, å bytte parkeringsplass. Eventuelle kostnader forbundet med flytting av el-bil lader(e) eller andre særskilte kostnader, dekkes av den som har rett til å få bytte plass. Bytteretten gjelder bare

dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne selv disponerer en parkeringsplass i Garasjeanlegget.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer bare så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. FYSISK BRUK AV FELLESANLEGGENE

Sameierne har rett til å benytte Fellesanleggene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre sameiere / beboere hindres i å bruke dem, eller på en måte som vil være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere / beboere.

Styret kan gi bestemmelser om hvordan Fellesanleggene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

5. OPPLØSNING

Ingen av sameieren har rett til å kreve Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg oppløst.

6. STYRET

Sameiets styre skal bestå av 9 medlemmer, hvor hvert borettslag skal være representert med ett medlem, som skal velges mellom styremedlemmene i det aktuelle borettslag for å sikre kontinuitet / informasjonsflyt mellom Sameiet Rådhusmarka og borettslagene, og to medlemmer valgt blant eierne av rekkehus.

Tjenestetid er 2 år for det enkelte medlem, dog med kortere tjenestetid for noen av styremedlemmene ved oppstart slik at man sikrer kontinuitet. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret avholder styremøter ved behov og når minst tre styremedlemmer krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

7. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 3 av styrets medlemmer, i fellesskap. Dette gjelder dog kun saker som gjelder Sameierens felles rettigheter og plikter iht. disse vedtekter eller etter vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

8. STYRETS ARBEID OG BESLUTNINGER

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Fellesanleggene, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, disse vedtektene og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 6 av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

Styret kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre Sameiere sin bekostning. Ei heller kan styret treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

9. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret i borettslagene møter på vegne av sameierne i sitt borettslag. Styremedlemmet fra hvert av de to rekkehusfeltene møter på vegne av Sameierne på det aktuelle felt. Dersom en Sameier ikke ønsker at styret skal ha rett til å stemme på vegne av ham / henne på det enkelte årsmøte, skal han / hun varsle styret i Sameiet Rådhusmarka om dette skriftlig, og minst 2 dager før årsmøtet. Om det enkelte Sameier gir slikt varsel, har ikke styret rett til å stemme for vedkommende Sameier på møtet, og Sameieren kan dermed møte selv og avgi sin stemme.

Videre har forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på årsmøte med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøte.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøte.

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med minst tolv og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan årsmøte kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøte behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor

- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært årsmøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 Sameiere fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært årsmøte.

11. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver borettslagandel innenfor Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg har 1 stemme, og hvert rekkehus har 1 stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Fellesanleggene som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Andre rettslige disposisjoner tilknyttet Fellesanleggene som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere som beslutningen gjelder:

- At bestemte andelseiere skal ha en plikt til å holde deler av Fellesanleggene ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 12.

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Fellesanleggene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre Sameiere sin bekostning. Ei heller kan årsmøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

12. FORDELING OG INNKREVIING AV FELLESKOSTNADER

Styret sørger for at hver Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs. alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv. av Fellesanleggene, herunder også utgifter til forretningsfører og utgifter ifbm. leveranser fra Heime.

Styret skal, i samråd med forretningsfører, fastsette et budsjett for hvert kommende driftsår, hvor størrelsen på fellesutgiftene fastsettes. I budsjettet skal det sikres en rimelig margin for å sikre likviditet til å kunne dekke de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av det aktuelle driftsår. Innbetalingen av fellesutgifter det aktuelle driftsår avregnes mot faktiske fellesutgifter påløpt i driftsåret, ila. første halvdel av det påfølgende år. Et eventuelt overskudd (for mye innbetalte fellesutgifter det aktuelle driftsår) skal ikke utbetales, men hensyntas ved senere års driftsbudsjett og / eller settes av på vedlikeholdsfond.

Felleskostnadene fordeles med likt beløp til hvert Sameier (med sameier regnes hver enkelt boenhet for én Sameier, uavhengig av antall medlemmer i husstanden), men slik at Sameiere som ikke har parkeringsplass kun skal betale 50 % av det beløp hver Sameier blir belastet tilknyttet kostnader forbundet med drift og vedlikehold av Garasjeanlegget det aktuelle driftsår.

13. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra forretningsfører eller styret.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier.

14. FORSIKRING

Fellesanleggene skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

15. OVERGANGSBESTEMMELSER

Frem til fellesanlegget er ferdigstilt, skal Sameiet medvirke på nødvendig måte til at utbygger får gjennomført arbeid og tiltak på eiendommen.

Utbygger har rett til å gjøre endringer i planer og utføring for Felleseiendommen.

Frem til parkeringsplasser er overtatt fra utbygger til kjøper, jf. også disse vedtektenes punkt 3., disponerer utbygger disse plassene.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten forutgående samtykke fra utbygger. Det samme gjelder punkt 3 om utbyggers rett til å fritt selge usolgte parkeringsplasser i Garasjeanlegget.

Disse vedtektene er enstemmig vedtatt

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg tirsdag 08.04.2025 kl. 17:30 - Digitalt møte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Robert Salvesen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Eier var til stede på møtet. Totalt 1 stemmeberettiget. Dessuten møtte Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Endring av vedtektene

Det er behov for bedre regulering i vedtektene av utbyggers stilling i forbindelse med ferdigstillelse av fellesanleggene som sameiet omfatter. Det foreslås derfor at det tas inn et nytt punkt 15 i sameiets vedtekter.

Vedtak:

Det ble vedtatt følgende nye punkt 15 i sameiets vedtekter:

15. Overgangsbestemmelser

Frem til fellesanlegget er ferdigstilt, skal Sameiet medvirke på nødvendig måte til at utbygger får gjennomført arbeid og tiltak på eiendommen.

Utbygger har rett til å gjøre endringer i planer og utføring for Felleseiendommen.

Frem til parkeringsplasser er overtatt fra utbygger til kjøper, jf. også disse vedtektenes punkt 3., disponerer utbygger disse plassene.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten forutgående samtykke fra utbygger. Det samme gjelder punkt 3 om utbyggers rett til å fritt selge usolgte parkeringsplasser i Garasjeanlegget.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Robert Salvesen ble valgt til leder for 2 år

4.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Einar Simensrud (RM5) og Jan Eirik Karlsen (RM4) ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

4.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Robert Salvesen, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Einar Simensrud (RM5), valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Jan Eirik Karlsen (RM4), valgt for 2 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Innkalling til årsmøte

Tirsdag 08.04.2025, kl. 17:30

Digitalt møte

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Endring av vedtektene

4 Valg

- 4.1 Valg av leder for 2 år
- 4.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 4.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Endring av vedtektene

Det er behov for bedre regulering i vedtektene av utbyggers stilling i forbindelse med ferdigstillelse av fellesanleggene som sameiet omfatter. Det foreslås derfor at det tas inn et nytt punkt 15 i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak: Det ble vedtatt følgende nye punkt 15 i sameiets vedtekter:

15. Overgangsbestemmelser

Frem til fellesanlegget er ferdigstilt, skal Sameiet medvirke på nødvendig måte til at utbygger får gjennomført arbeid og tiltak på eiendommen.

Utbygger har rett til å gjøre endringer i planer og utføring for Felleseiendommen.

Frem til parkeringsplasser er overtatt fra utbygger til kjøper, jf. også disse vedtektenes punkt 3., disponerer utbygger disse plassene.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten forutgående samtykke fra utbygger. Det samme gjelder punkt 3 om utbyggers rett til å fritt selge usolgte parkeringsplasser i Garasjeanlegget.

4. Valg

4.1 Valg av leder for 2 år

Forslag til vedtak: Robert Salvesen velges som leder for 2 år.

4.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Einar Simensrud (RM5) og Jan Eirik Karlsen (RM4) velges som styremedlemmer for 2 år.

2100 Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		178 050	39 600	292 100
Tillegg felleskostnader		68 025	128 100	200 100
Andre driftsinntekter	1	15 146	0	15 000
Sum inntekter		261 221	167 700	507 200
Kostnader				
Forretningsførerhonorar		24 996	6 250	26 300
Vaktmestertjenester		23 032	0	36 000
Drift og vedlikehold	2	315 576	124 843	343 284
Forsikringer		11 735	2 092	27 294
Administrasjonskostnader		2 354	102	2 500
Sum kostnader		377 692	133 287	435 378
Driftsresultat		-116 472	34 413	71 822
Finansielle poster				
Renteinntekter		4 588	269	2 000
Netto finanskostnader		-4 588	-269	-2 000
Resultat	3	-111 884	34 682	73 822

2100 Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 838	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 294	8 365
Andre fordringer		600	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		94 660	36 182
Sum omløpsmidler		136 391	44 547
SUM EIENDELER		136 391	44 547

2100 Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		-77 203	34 682
Sum egenkapital	4	-77 203	34 682
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		300	0
Leverandørgjeld		27 294	9 865
Annen kortsiktig gjeld		186 000	0
Sum kortsiktig gjeld		213 594	9 865
Sum gjeld		213 594	9 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 391	44 547

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Robert Lie Salvesen
Styreleder

Roy Klungtvedt
Styremedlem

Karzan Chemak
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vipps	15 146	0

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	27 225	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 631	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	246 684	123 343
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	30 046	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 377	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	7 613	1 500
Sum	315 576	124 843

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	-111 884	34 682
Endring arbeidskapital	-111 884	34 682
Omløpsmidler	136 391	44 547
Kortsiktig gjeld	213 594	9 865
Arbeidskapital	-77 203	34 682

Negativ arbeidskapital skyldes tilbakebetaling av felleskostnader knyttet til Heime-avtalen

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	-77 203	-111 885	34 682
Sum Egenkapital	-77 203	-111 885	34 682

Note 4 - Egenkapital

Negativ egenkapital skyldes tilbakebetaling av felleskostnader knyttet til Heime-avtalen

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rådhusmarka Fellesanlegg

Styreleder	Robert Lie Salvesen (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Karzan Chemak (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Roy Klungtvedt (sign.)	21.03.2025



1:100 Fasade Øst

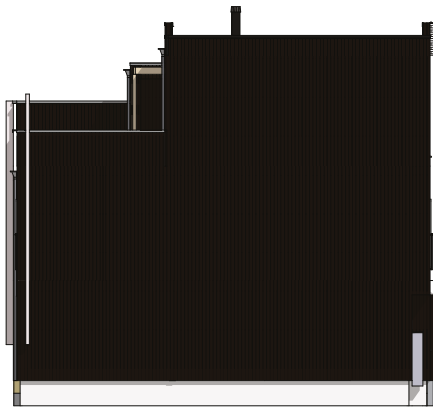


1:100 Fasade Sør
BM med ArchiCAD 22 R2019 - Tegning 1:1 ArchiCAD/Prosjekt_2021/Rådhusmarka/Rådhusmarka/BKS_1/BKS_1_Sammenstilling_v05521/BM_BKS_1_Sammenstilling_v05521.pn

Tegning:		Fase	
Fasade 1 og 2		Byggemelding	
	Tittel/owner		Sign
	Øster Hus		M/O
	Prosjekt		Rev.
	Sammenstilling, Rådhusmarka BKS 1		BM_BKS_1
	Adresse		Sammenstilling_v05521
Rådhusmarka BKS 1		Målestokk:	
#Site Postcode Sandnes		1:100	
#Gårdsnr.		Prosjekt nr.:	
#Bruksnr.		#Pin	
Øg festet		Dato:	
		19.11.2021	
		Ark:	
		A3	



1:100 Fasade Vest

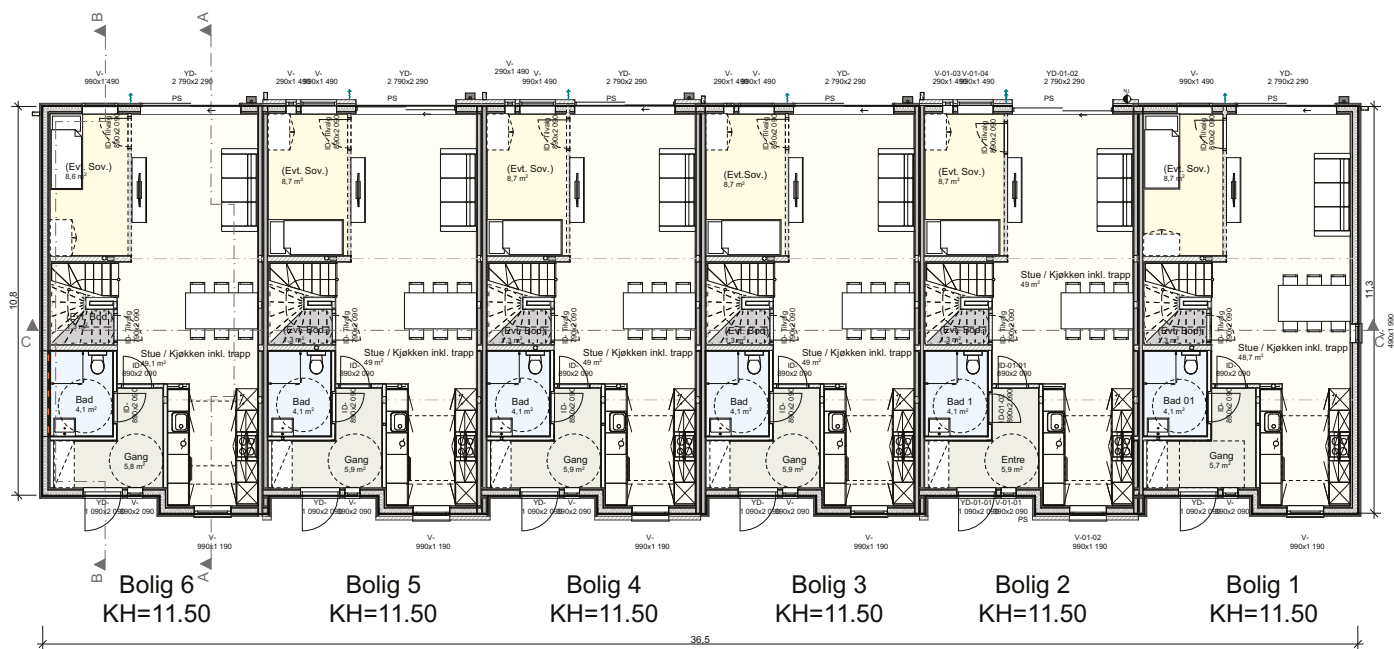


1:100 Fasade Nord

BM med AutoCAD 22 NOR - Filplassering: D:\ArchCAD\Prosjekt_2021\Rådhusmarka\Rådhusmarka\BKS_1\BKS_1_Sammenstilling_v0502\BM_BKS_1_Sammenstilling_v0502.pn

Tegning:		Fase	
Fasade 3 og 4		Byggemelding	
	Tittelbladet		Sign
	Øster Hus		M/O
	Prosjekt		Filenavn
	Sammenstilling, Rådhusmarka BKS 1		BM_BKS_1
	Adresse		Rev.
Rådhusmarka BKS 1		Sammenstilling_v0502	
#Site Postcode Sandnes		Tegningsnr.:	
		A30-11	
		Målestokk:	
		1:100	
		Prosjektnr.:	
		#Pin	
		Dato:	
		19.11.2021	
		Ark:	
		A3	

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferlse eller offentliggjøring. Øster Hus AS ikke medvirker if



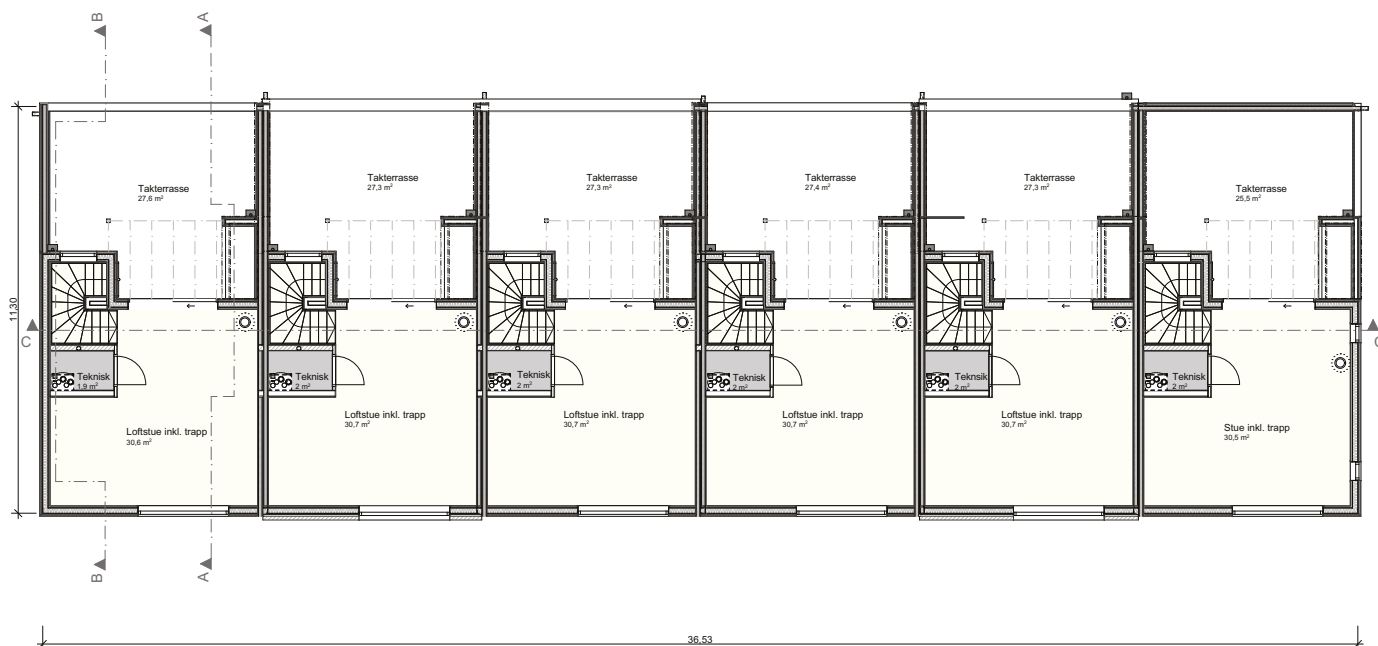
Tegning:		Fase	
Plan 1. Etasje		Byggemelding	
	Tilskudsgiver	Sign	Filnavn
	Øster Hus	M/O	BM_BKS_1
	Prosjekt	Rev.	Sammenstilling v0502
	Sammenstilling, Rådhusmarka BKS 1		
Adresse		Målestokk:	Prosjekt nr.:
Rådhusmarka BKS 1		1:100	#Pin
#Site Postcode Sandnes		Dato:	Ark:
		19.11.2021	A3

BM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: D:\ArchiCAD\Prosjekt_2021\Rådhusmarka\Rådhusmarka\BKS_1\Sammenstilling_v0502\BM_BKS_1_Sammenstilling_v05021.pn

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved offentlig eller privat salg. Øster Hus AS ikke medfører i



© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller anbud på prosjektet. AS ikke medvirker



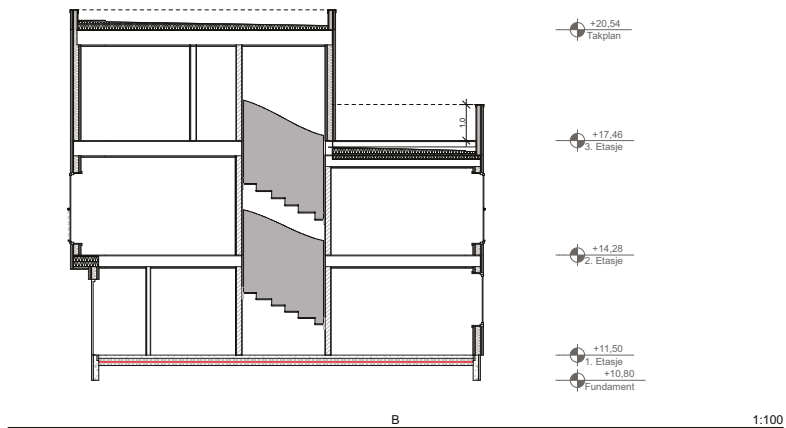
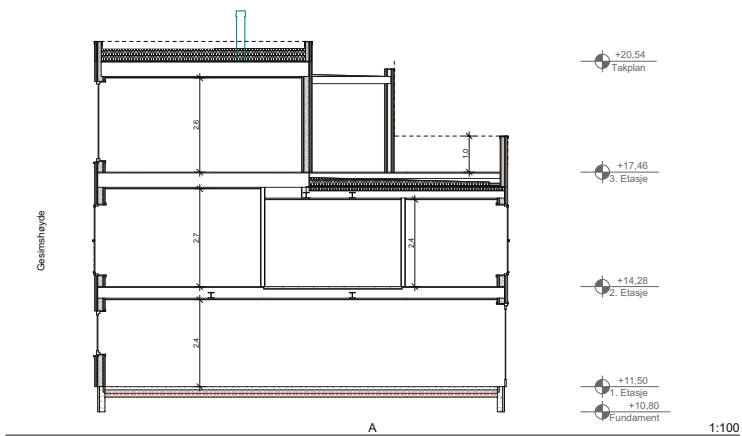
Tegning:		Fase	
Plan 3. etasje		Byggemelding	
	Tilbehør:	Sign:	Finans:
	Øster Hus	M/O	BM_BKS_1
	Prosjekt:	Rev:	Sammenstilling v0502
	Sammenstilling, Rådhusmarka BKS 1		Sammenstilling v0502
	Adresse:	Målestokk:	Prosjekt nr.:
Rådhusmarka BKS 1	1:100	#Pln	
#Site Postcode Sandnes		Dato:	Ark:
		19.11.2021	A3

BM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: D:\ArchiCAD\Prosjekt_2021\Rådhusmarka\Rådhusmarka\BKS_1\BKS_1_Sammenstilling_v0502\BM_BKS_1_Sammenstilling_v0502.plt

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utlånelse eller offentliggjøring. AS ikke medvirker if

Arealtabell for P-ROM		
1. Etasje		
	P-ROM	367,23
		367,23 m ²
2. Etasje		
	P-ROM	377,05
		377,05 m ²
3. Etasje		
	P-ROM	185,14
		185,14 m ²
		929,43 m ²

Tegning: Arealberegninger		Foto: Byggemelding	
Tekstbrev: Øster Hus		Sign: MO	Filnavn: BM_BKS_1
Projekt: Sammenstilling, Rådhusmarka BKS 1		Rev: 1	Sammenstilling: 0052
Adresse: Rådhusmarka #Site Postcode Sandnes		Målestokk: 1:100	Prosjekt nr.: #Pin
Går./Bor./Festet.: #Gårdsnr. #Bruksnr.		Dato: 18.11.2021	Ark.: A3

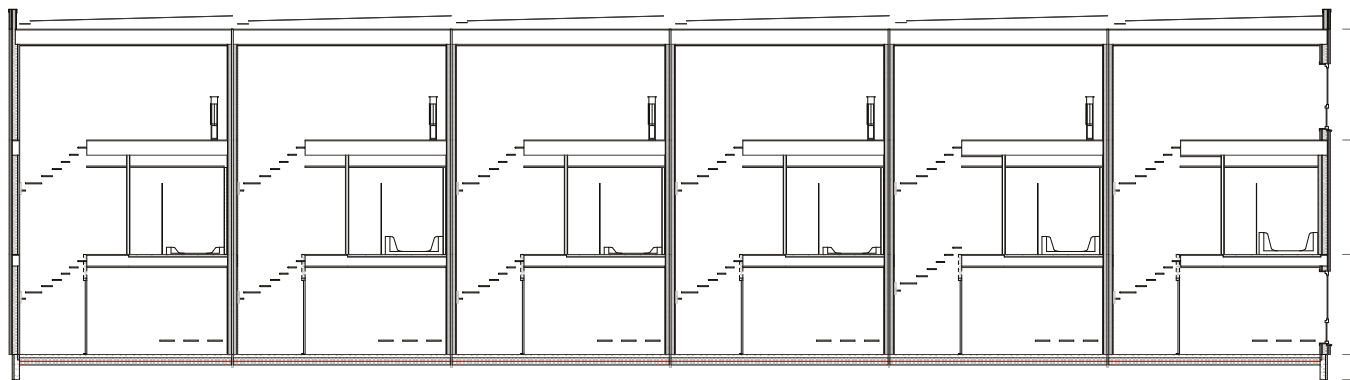


BM med AutoCAD 22 NOR - Filplassering: D:\ArchCAD\Prosjekt_2021\Rådhusmarka\Rådhusmarka\BKS_1\BKS_1_Sammenstilling_v0502\BM_BKS_1_Sammenstilling_v0502.plt

Tegning: Snitt A og B		Fase Byggemelding		
	Tilskottshaver	Sign. M/O	Filnavn BM_BKS_1	
	Øster Hus			
	Prosjekt	Rev.	Sammenstilling_v0502	
	Sammenstilling, Rådhusmarka BKS 1	Figur nr.	A30-05	
	Adresse	Målestokk:	Prosjekt nr.	#Pin
		1:100	19.11.2021	A3
Giv./Bruk./Festelse: Rådhusmarka BKS 1 #Site Postcode Sandnes #Gårdsnr. Bruksnr.		Dato:	Ark:	

© Tegning skal vedtas helt eller delvis kopieres eller benyttes med tillatelse eller **og testet**. A3 ikke merket

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utlelse eller offentliggjøring. AS ikke medvirker if



1:100 C

BM med ArchiCAD 22 NOR - Filplassering: D:\ArchiCAD\Prosjekt_2021\Rådhusmarka\Rådhusmarka\BKS_1\BKS_1_Sammenstilling_v0502\BM_BKS_1_Sammenstilling_v05021.pn

Tegning:		Fase	
Snitt C		Byggemelding	
	Tilbehør		Sign
	Øster Hus		M/O
	Prosjekt		Rev.
	Sammenstilling, Rådhusmarka BKS 1		BM_BKS_1
	Adresse		Sammenstilling_v0502
Rådhusmarka BKS 1		Målestokk:	Figur nr.:
#Site Postcode Sandnes		1:100	A30-09
#Gårdsnr.		Prosjekt nr.:	#Pln
#Bruksnr.		Dato:	19.11.2021
og festet		Ark:	A3

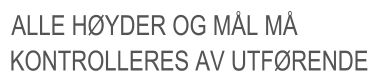
© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utøvelse eller av andre. AS ikke medvirker if



ALLE HØYDER OG MÅL MÅ
KONTROLLERES AV UTFØRENDE

E	Bygge snitt E og G	10.02.22	CT		
E	Bygge snitt F langs prosessvegen	02.02.22	CT		
D	Bygge snitt E langs RMB	10.01.22	MP	JR	JR
C	Bygge snitt D langs prosessvegen	05.01.22	MP	JR	JR
B	Bygge snitt C langs prosessvegen	11.11.21	MP	JR	JR
A	Oppdatering av snitt A og B	16.08.21	MP	JR	JR
REV	Oppdatering av snitt A og B	16.08.21	MP	JR	JR

FASE	STATUS		
Detaljprosjekt			
OPPROGSGRUPPE			
BASE BOLIG			
PROSJEKT			
Rådhusmarka	0109, 40158, Mo, Tullnesveien 2, 0251 Drammen		
LANDSKAPSPRØFEST			
LINKLANDSKAP www.linklandskap.no Landsskolegata 35 / 0400 Oslo / +47 22 52 52 52			
TEISET			
UTOMHUSPLAN - TERRENGSNITT			
TEISET	KONT	ANSV	DATE
CT	JR		28.02.2022
MIL	FAO	TEKNISSK	REV
1:100 (A1)	LARK	L40.02	



Situasjonskart



Sandnes

Eiendom:

40/318

Dato:

04.02.2021

Målestokk:

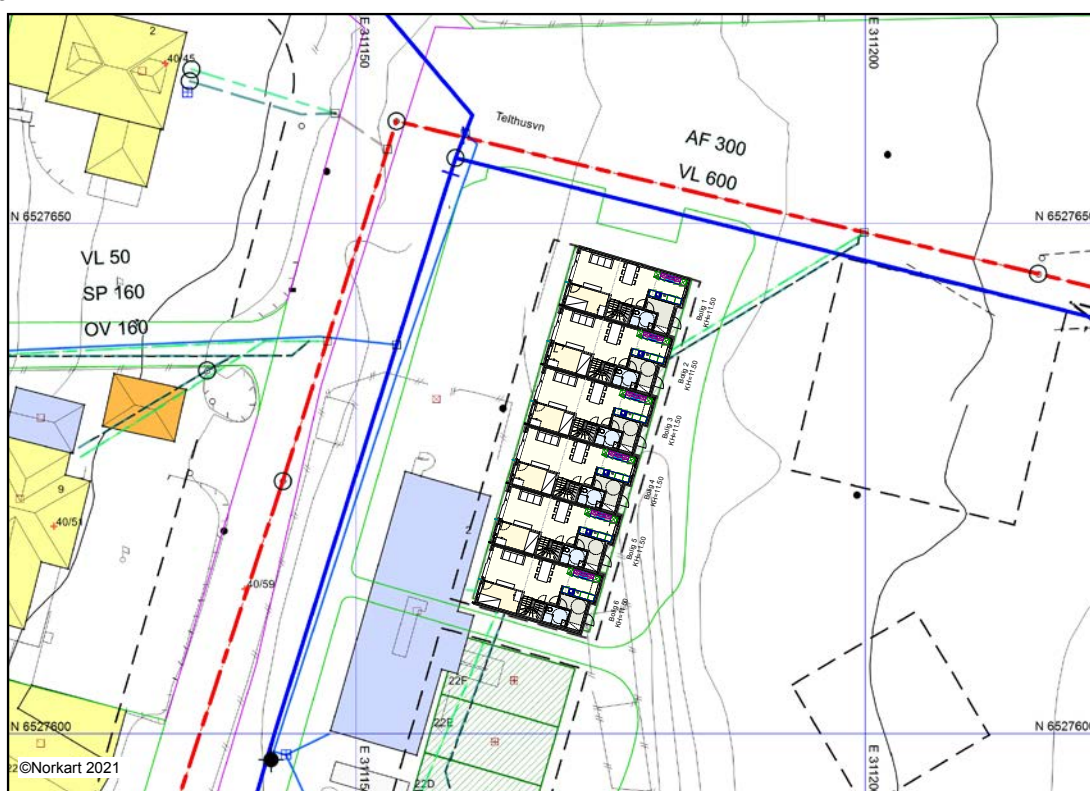
1:500

Areal (teig):

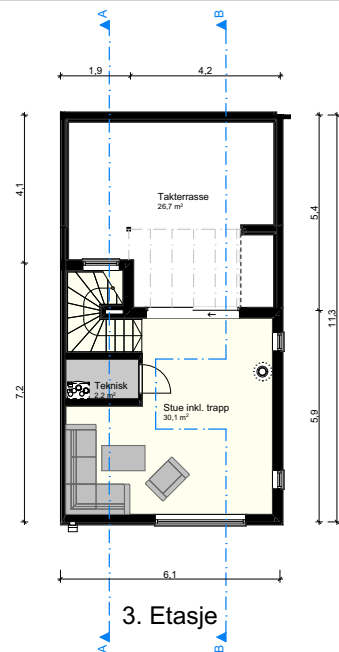
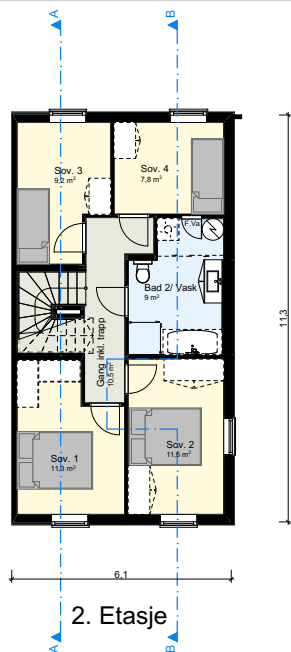
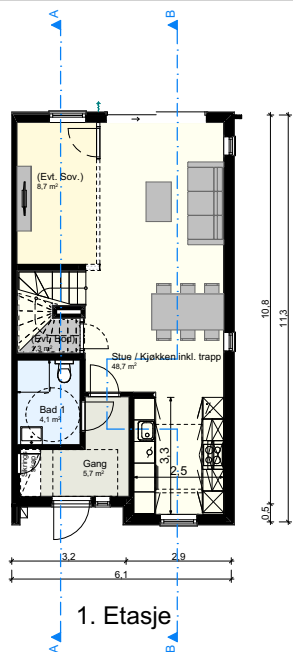
1 235m²



UTM-32





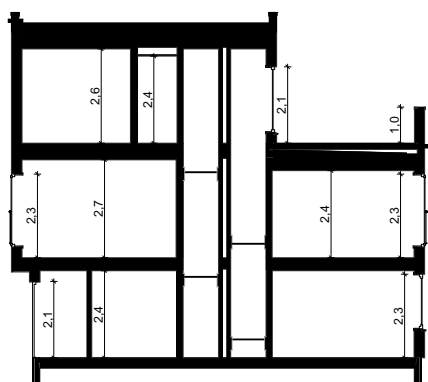


BRA iht. NS 3940	
1. Etasje	
Bolig	60,9
	60,9 m ²
2. Etasje	
Bolig	62,5
	62,5 m ²
3. Etasje	
Bolig	33,4
	33,4 m ²
	156,7 m²

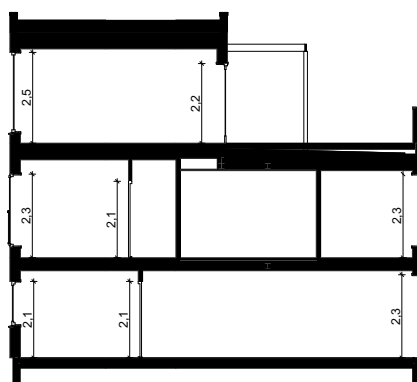
P-ROM	
P-ROM	60,9
P-ROM	62,5
P-ROM	30,3
	153,6 m²

Tegning: Plan 1. etg, 2. etg og 3. etg		Fase: Godkjent Salgstegning	
Tilskriver: Øster Hus		Prosjekt: Rådhusmarka BKS 1 Bolig 6	
Adresse: Rådhusmarka BKS 1 Sandnes		Gnr./Bru./Festelse: 1:100	
Dato: 13.12.2022		Tegningsnr.: A71-101	
		Prosjektnr.: 20382	
		Ark: A3	

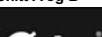
© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferds eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Snitt A



Snitt B

Tegning: Snitt A og B		Fase: Godkjent Salgstegning	
	Tilskriver		
	Prosjekt: Rådhusmarka BKS 1 Bolig 6	Sign: MØ	Tegningssk.: A71-105
	Adresse: Rådhusmarka BKS 1 Sandnes	Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 20362
		Gnr./Bnr./Festn.: _____	
		Dato: 13.12.2022	Ark.: A3

© Tegning og utgitt med alle rettigheter forbeholdt og offentliggjort med forbehold om rett til A.S. 2022

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferds eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Fasade 1 Mot Sørøst



Fasade 2 Mot Nordvest



Fasade 3 Mot Nordøst

Tegning:		Fase	
Fasade 1, 2 og 3		Godkjent Salgstegning	
Øster Hus	Tilakshaver		
	Prosjekt	Rådhusmarka BKS 1 Bolig 6	
	Adresse	Rådhusmarka BKS 1 Sandnes	
	Gnr./Bru./Festlennr.:		
Sign:		MØ	Tegningssnr.: A71-107
Målestokk:		1:100	Prosjektsnr.: 20382
Dato:		13.12.2022	Ark: A3

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferdige eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!

Nabolagsprofil

Telthusveien 24F - Nabolaget Brueland - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skeianetunet Linje 22, 52, N94	2 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	8 min 0.7 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 16.5 km

Skoler

Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	16 min 1.3 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	7 min 0.5 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min 0.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	11 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

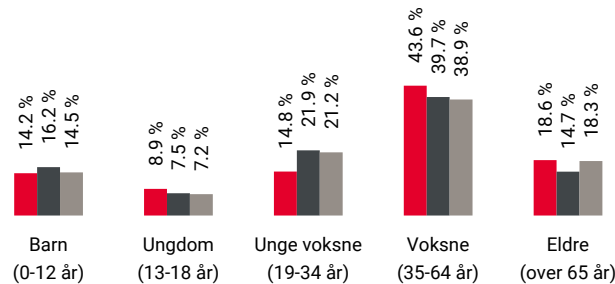
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brueland	706	315
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	9 min 0.7 km
Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Jærveien	5 min
Coop Mega Brueland Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



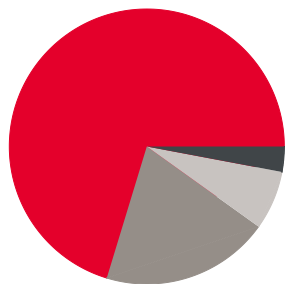
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

	Skeianeparken balløkke	3 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Skeiene skole	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.4 km	
	EVO Sandnes	7 min	
	SATS Sandnes	10 min	

Boligmasse



71% enebolig
3% rekkehus
20% blokk
7% annet

«Trygt og fredelig. Nærhet til byen og parken»

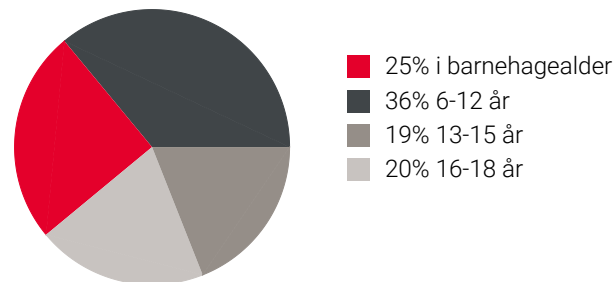
Sitat fra en lokalkjent



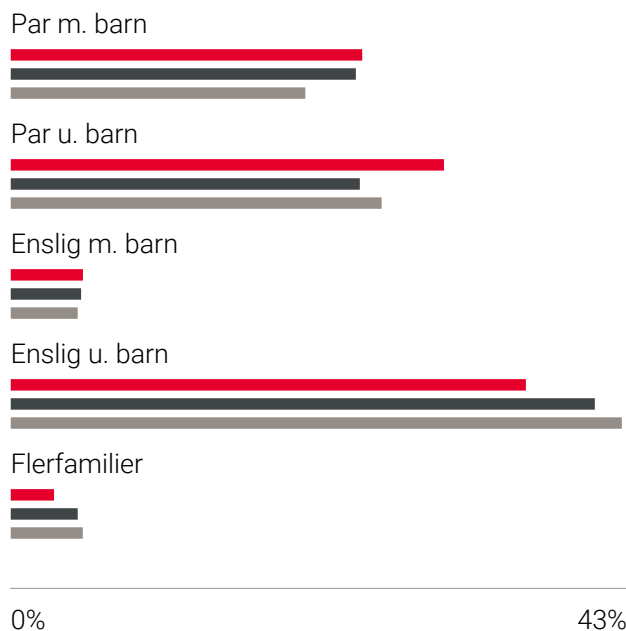
Varer/Tjenester

	Bruelandsenteret	8 min	
	Apotek 1 Brueland	7 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

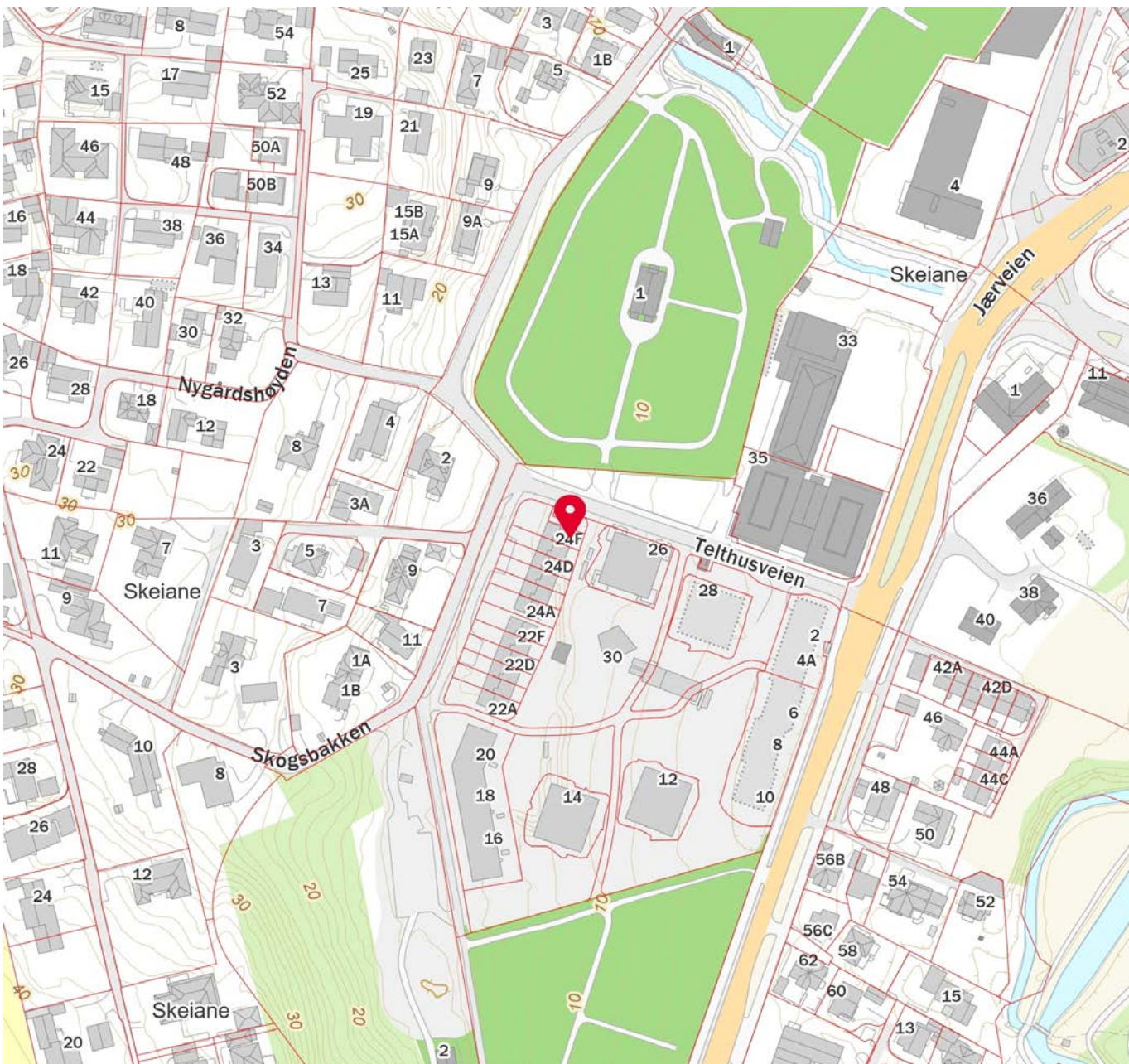
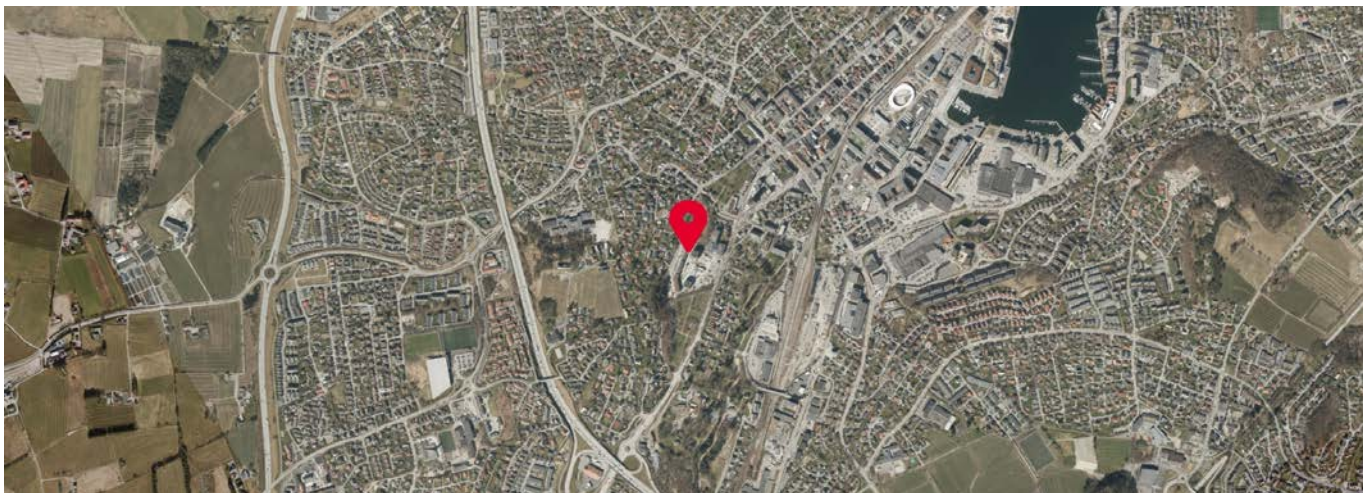


0% 43%

■ Brueland
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Telthusveien 24F
4319 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre