

aktiv.



Leitesvingen 4, 4322 SANDNES

**Ganddal - Moderne leilighet med 2
soverom - Etterspurt beliggenhet -
Parkering i lukket anlegg!**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 12 900,-
Total ink omk.: Kr 3 602 900,-
Felleskostn.: Kr 3 156,-
Selger: Ine Eltervåg
Sondre Emil Ditlefsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 78/83 kvm
Tomtstr.: 4477.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 11
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1403250178

Din nye bolig?

Vi i Aktiv eiendom har gleden av å presentere en moderne 3-roms selveierleilighet i 4. etasje, i populært og attraktivt område på Ganddal i Sandnes. Dette området er også kjent for sitt gode naboforhold.

Leiligheten inneholder

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

Fast parkering og bod i lukket fellesanlegg.

Verdt å nevne:

- Heis
- Lyse/Altibox
- Dyrehold tillatt
- Installert elbil-lader
- Nærhet til skole og barnehage
- Balkong med utsikt og gode solforhold

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	39
Energiattest	90
Budskjema	113

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 78 m² | BRA - e: 5 m² | BRA totalt: 83 m² TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 78 m² Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og bod.

BRA-e: 5 m² Bod (utenfor boenhet)

TBA fordelt på etasje

4. etasje - 12 m² Balkong

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 4477.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Uteområde pent opparbeidet med felles tun. Lekeplass.

Beliggenhet

Leitesvingen 4 ligger i et populært og attraktivt område på Ganddal i Sandnes. Dette området er også kjent for sitt gode naboforhold.

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

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

Med tur- og sykkelstien like ved tar det ikke mange minutter inn til Sandnes sentrum, og med 4-feltsvei har man nå kortere bilvei til E39 mot Sola og Stavanger.

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

For mer informasjon om nabolaget, se nabolagsprofil vedlagt salgsoppgave.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Boligområde bestående av leiligheter og småhus.

Bygningssakkyndig / Type takst

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2012.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

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

Etasjeskiller av betong.

Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg.

Leilighet er i god stand og uten påvist skader.

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

Innhold

Vi i Aktiv eiendom har gleden av å presentere en moderne 3-roms selveierleilighet i 4. etasje, i populært og attraktivt område på Ganddal i Sandnes. Dette området er også kjent for sitt gode naboforhold.

Leiligheten inneholder

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

Fast parkering og bod i lukket fellesanlegg.

Verdt å nevne:

- Heis
- Lyse/Altibox
- Dyrehold tillatt
- Installert elbil-lader
- Nærhet til skole og barnehage
- Balkong med utsikt og gode solforhold

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Ingen TG3 registrert i følge takstmannens tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

Fall forhold i dusjsone er under dagens krav til fall forhold i våtrom.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Andre tiltak: Badet fungerer med dagens innredning. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt/praktisk og korrigere fall som et enkeltstående tiltak i ett bad som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, bør fall ivaretas/etableres bedre i dusjsone.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

For ytterligere informasjon se utarbeidet tilstandsrapport av takstmann vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

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

Parkering

1 parkeringsplass i lukket anlegg. Gjeste-parkering.

Forsikringsselskap / Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA / 90023875

Diverse

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

Pliktig medlemskap i velforening. Se i vedtekter under punkt 4 for sameiets og

sameiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

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

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter / Energifarge

B / 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. og f.gjeld

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter 2025

Kr 10 042

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte

Formuesverdi primær 2023

Kr 738 740

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 2 954 961

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

74/2605

Felleskostnader inkluderer

Kr 3 156,- pr. måned inkluderer.

- Honorar til styret, forretningsfører og revisor
- Vaktmestertjenester
- Drift og vedlikehold

- Tv- og internettpakke
- Forsikringer
- Strøm fellesareal
- Administrasjonskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 156

Andel Fellesgjeld pr. 25.04.2025

Kr 12 900

Sameiet

Sameienavn / Organisasjonsnummer

Sameiet Storholen 11 / 999 287 867

Om sameiet

- 1 blokk med 20 leiligheter og 18 rekkehusleiligheter.
 - Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
 - Sameiet har avtale med Bate om årlig avregning av varmtvann, måler må avleses og meldes Bate ved eierskifte.
 - Sameiet har inngått avtale med Bate om Bevar HMS
 - Seksjoner tilhørende blokk har parkering i garasjeanlegg, mens rekkehusene har carport.
 - Sameiet har fellesavtale med Altibox (flex 200). Kontakt eier for mer informasjon.
 - Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.
- Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser

Styreleder: Øyvind Lutro

Telefon: Mob.: 41290084

E-post: lutro84@gmail.com

Webside: storholen11@styretmitt.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368050982, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.04.2025: 6.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 25.04.2025: 454 262

Andel av saldo: 12 900

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2033)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så sant andre sameiere ikke sjeneres. Det er båndtvang på sameiets grunn.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 11, seksjonsnummer 8 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/48/11/8:

06.12.2012 - Dokumentnr: 1040559 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Vedlikehold av fellesarealer inkludert lekeplasser og felles vann- og avløpsledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2012 - Dokumentnr: 1027085 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 8. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning.Sameiebrøk: 74/2605.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 06.01.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsbestemmelser PlanID 2003312-01 Bebyggelsesplan for feltene B1, B2, B3, B4 og BF1, Storholen, Ganddal. Vedtatt dato: 03.06.2009 Dato for siste endring:

08.05.2018

Reguleringsbestemmelser PlanID 97101 - Reguleringsplan for ny Rv44 fra Stangeland til Skjæveland, ikrafttredelse 17.12.2002.

Kommuneplan for Sandnes 2023-2038. Vedtatt i kommunestyret 15.05.23 Korrigert i kommunestyret 21.10.24 (sak 139/24)

Hensynsonenavn H210 - Kpstoy 210 - Rød sone T-1442

Hensynsonenavn H220 - Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,-.

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

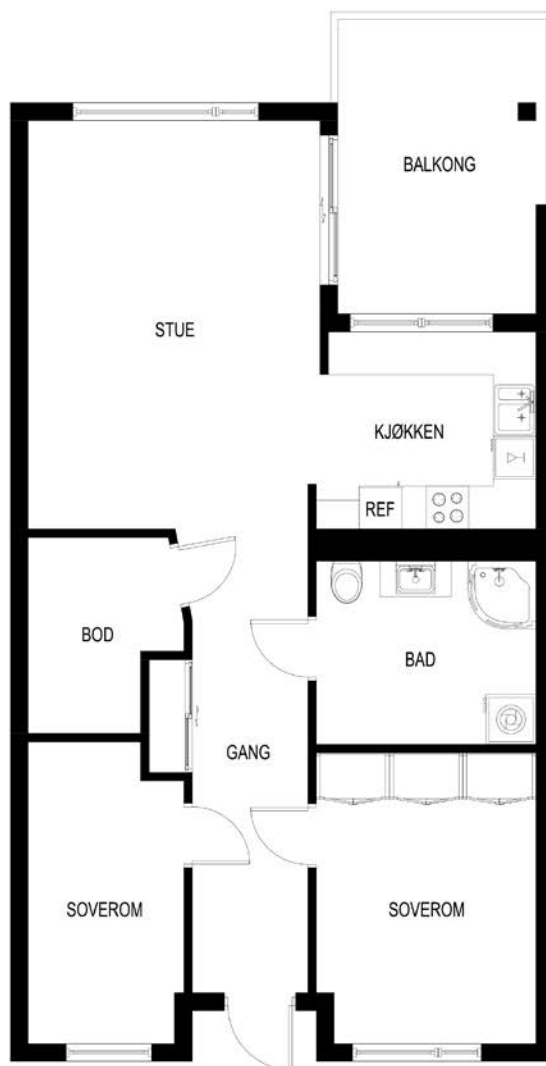
Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

06.05.2025



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

aktiv.

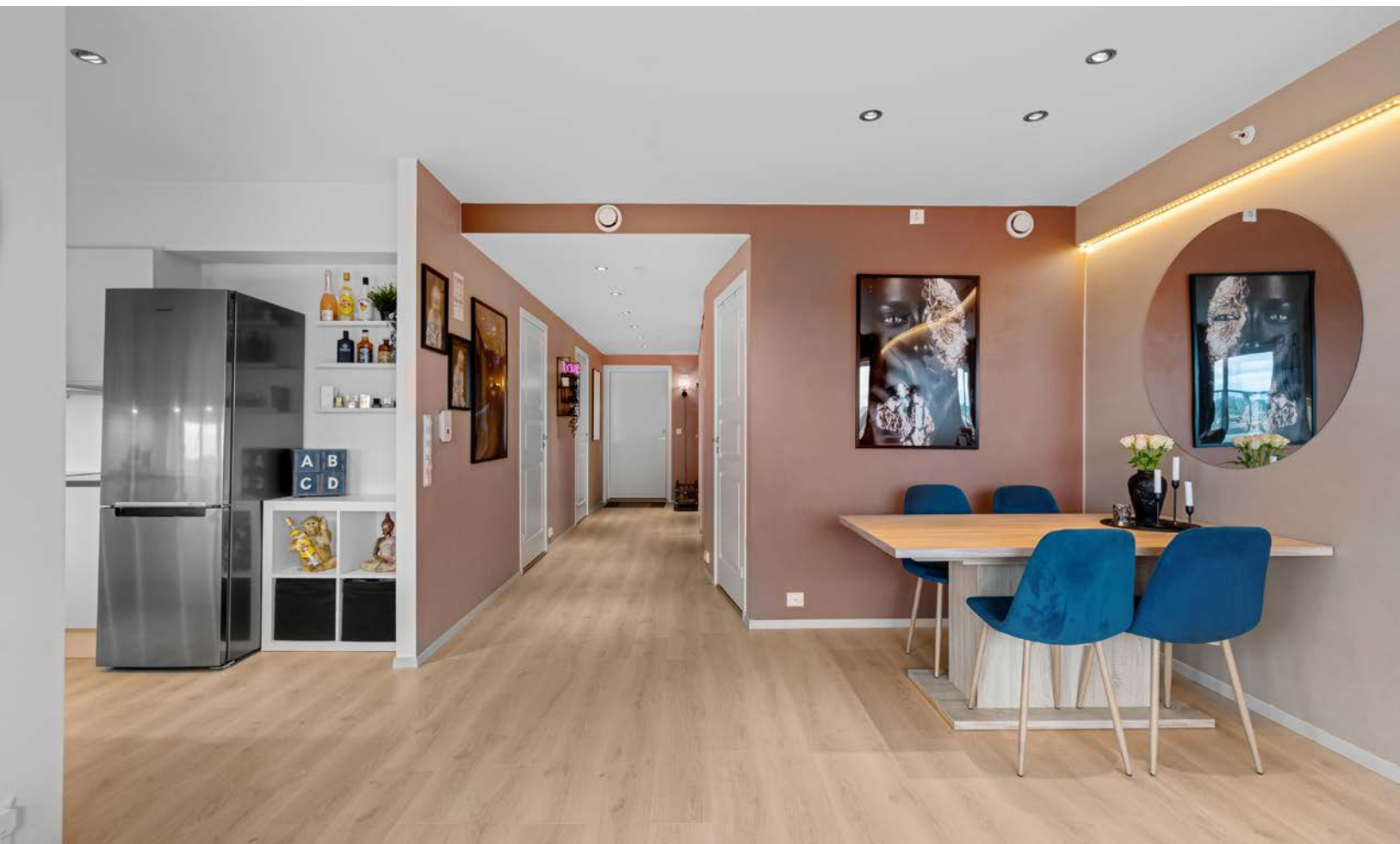
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Velkommen til Leitesvingen 4

Leitesvingen 4 ligger i et populært og attraktivt område på Ganddal i Sandnes. Dette området er også kjent for sitt gode naboforhold.

Leiligheten inneholder
4. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom,

bad, og bod.















Åpen stue- og kjøkkenløsning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp.









Felles eiet tomt. Uteområde
pent opparbeidet med felles
tun. Lekeplass.







Nabolagsprofil

Leitesvingen 4 - Nabolaget Ganddal skole/Leitet - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Leiteveien Linje 52, N94	3 min 0.3 km
Ganddal stasjon Linje L5	17 min 1.5 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 19.5 km

Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 520 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	6 min 2.3 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	5 min 2.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	12 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Skjæveland	11 min
Møller Bil Sandnes og Jæren	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

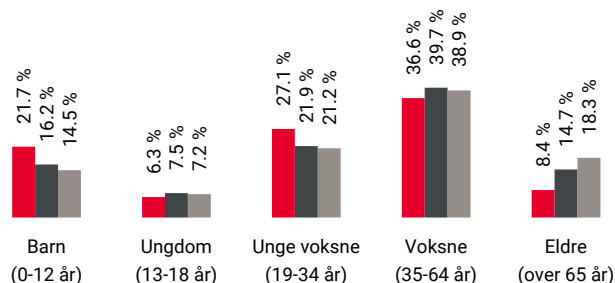
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ganddal skole/Leitet	2 013	835
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lundehagen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.7 km
Osa gårdsbarnehage (1-5 år) 72 barn	14 min 1.3 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 64 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Skjæveland Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Ganddal PostNord	16 min 1.4 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. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



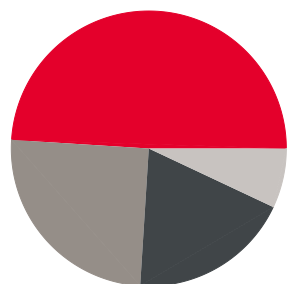
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Gandal stadion	6 min
	Ballspill, fotball, friidrett	0.5 km
	Olsokveien sandvolleyball	12 min
	Sandvolleyball	1 km
	Synergi Treningssenter	6 min
	Ganddal Terapi & Trening	8 min

Boligmasse



49% enebolig
19% rekkehus
25% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



Brulandsenteret

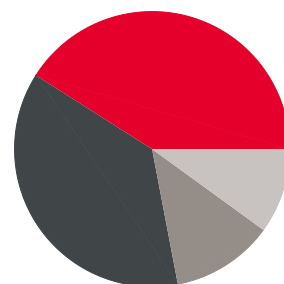
10 min



Vitusapotek Ganddal

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
37% 6-12 år
12% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



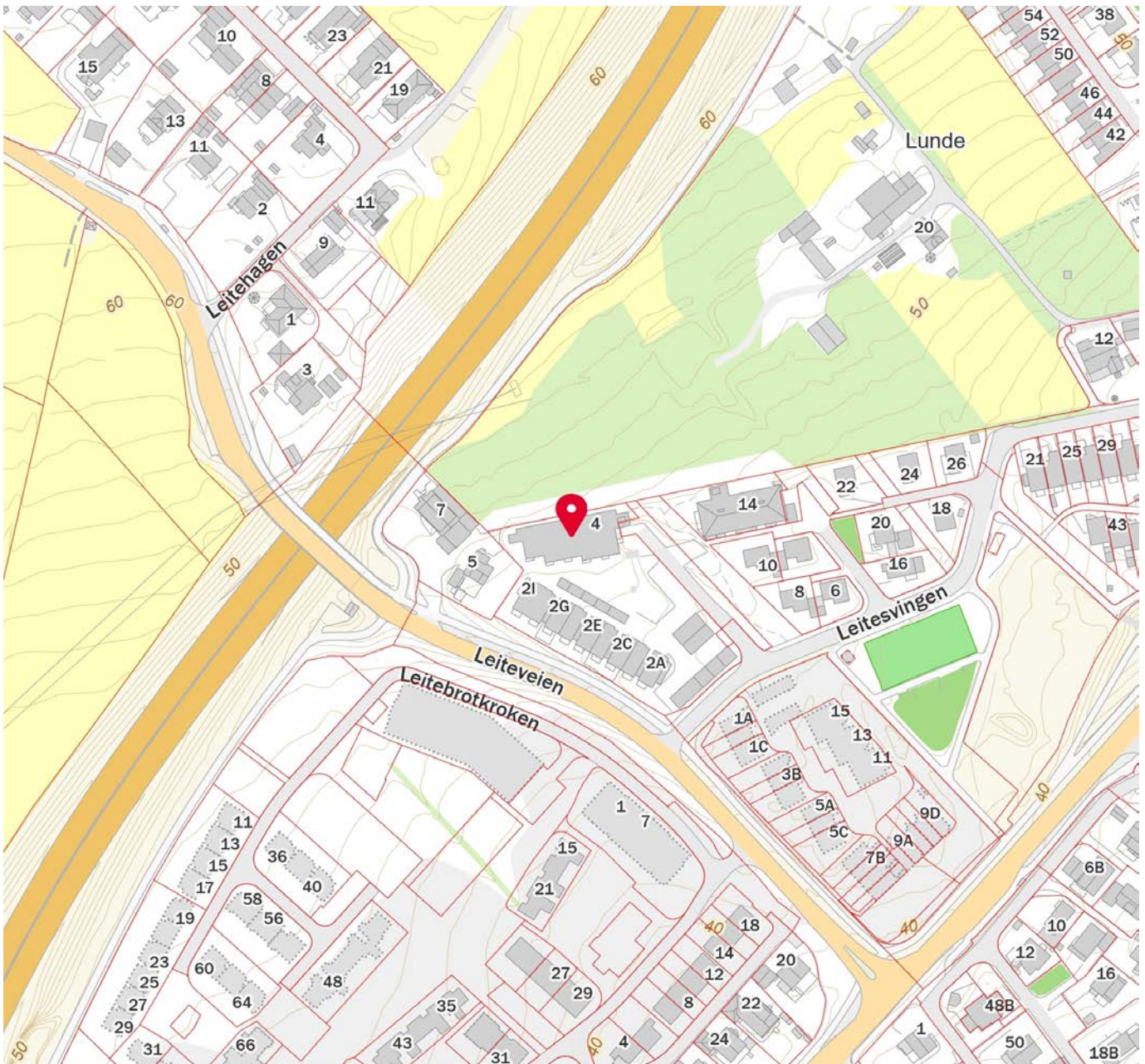
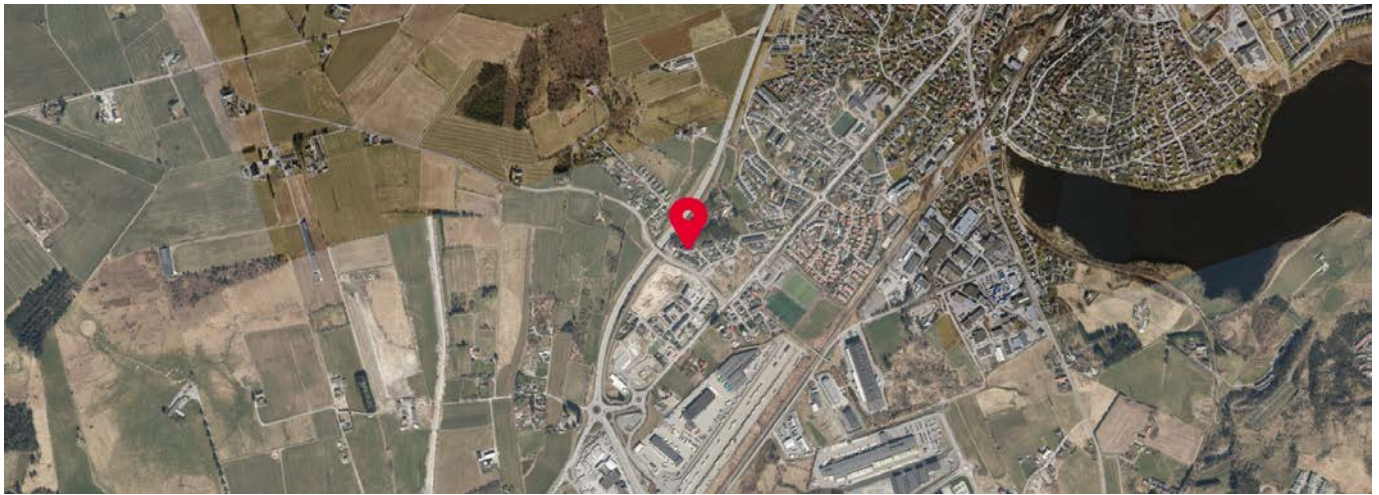
0%

43%

Ganddal skole/Leitet
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Eiendomsmegling Føren	Oppdragsnr.	
Adresse	Leitesvingen 4 404		
Postnr.	4322	Sted	Sandnes
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	Feb 2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 År 3 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?			
Fremtind forsikring		Polise/avtalnr.	7186458
Selger 1 Fornavn	Sondre Emil	Etternavn	DITTELSEN
Selger 2 Fornavn	IVE	Etternavn	ELTERVÅG

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Liten skade på flis gulv (minimal)
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet bygget/oppført? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Nytt gulv. Nye spotter kjøkken (2023).
Arbeidet er utført selv.

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 selskapet 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 og mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjesboliger), 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 frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringsselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.04.2025 Sted Leitesvingen 4. 4322 Sandnes

Signatur selger 1:

Sandnes

Signatur selger 2:

Ine Altvåg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Leitesvingen 4, 4322 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 48, bnr. 11, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 04.05.2025

Oppdragsnr.: 19998-2422

Referansenummer: UB2114

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



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.

Rogaland ByggTakst AS

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

Takstmann har 35 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

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

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2012.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

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

Etasjeskiller av betong.

Flat takkonstruksjon i betong, teknet med asfaltbelegg.

Leilighet er i god stand og uten påvist skader.

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

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

Leiligheten er en del av et sameie.

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

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

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

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

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

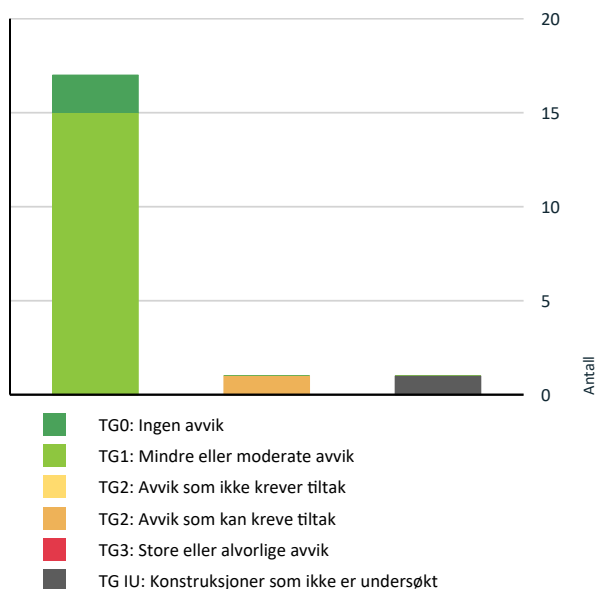
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2012). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

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

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befarings tidspunkt, uavhengig av bygge godkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fall forhold i dusjsone er under dagens krav til fall
forhold i våtrom.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Standard

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

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

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Terrasse

Terrasse med stedstøpt betongdekke, med utgang fra stue.
Rekkverk i glass/stål og ihht. forskriftskrav gjeldende for byggeåret.

Til orientering:

Tilstandsvurdering tar ikke hensyn til om at glass oppfyller krav i NS 3510 er stivt nok, både for glass rekkverk med stående stolper og rekkverk med glass som bærende element.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.

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

Bad med fliser på gulv og vegger.

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

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

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

Sluker er sjekket, sluker er fra byggeår. Membran er synlig i sluker og klemmt med klemring.

(hjelpesluk er montert under innredning)

Lokalt fall i dusjsone.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

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

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Lokalt fall i dusj sone.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Fall forhold i dusjsone er under dagens krav til fall forhold i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens innredning.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt/praktisk og korrigerer fall som et enkeltstående tiltak i ett bad som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, bør fall ivaretas/etableres bedre i dusjsone.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker i gulv og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtrom.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

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

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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



Fordeler skap for vannrør.

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i felles rom i underetasje.

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

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

El installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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



El skap

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

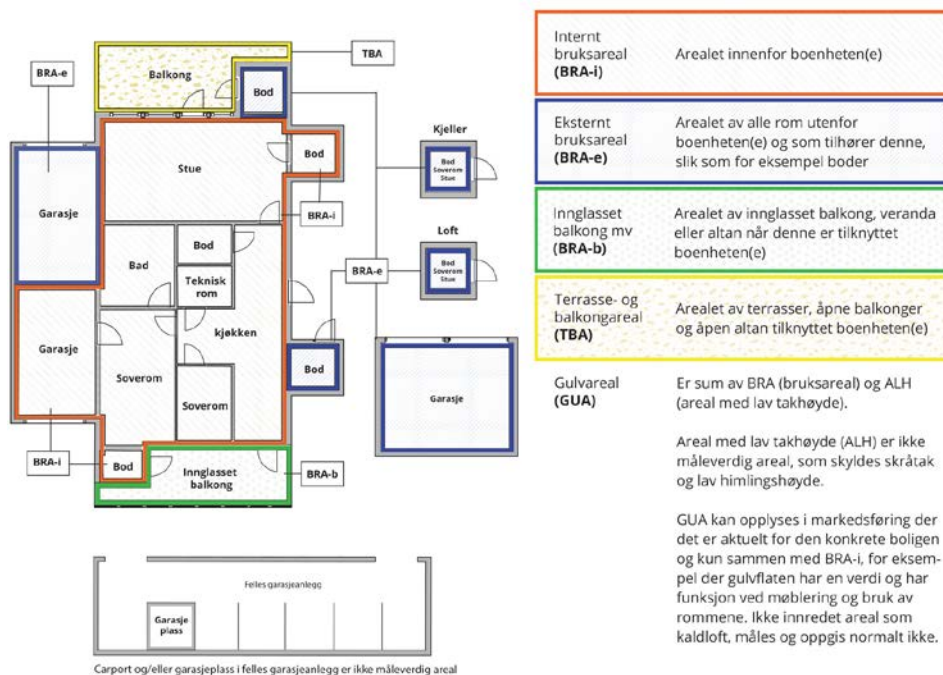
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 Etasje	78	5		83	12
SUM	78	5			12
SUM BRA	83				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eieres egenerklæringsskjema.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	48	11		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Leitesvingen 4							
Hjemmelshaver Eltervåg Ine, Ditlefsen Sondre Emil							

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2025	Mottatt 03.05.2025	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	21.01.2011	Mottatt 03.05.2025	Ikke gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.07.2013	Mottatt 03.05.2025 Ferdigattest erstatter midl. brukstillatelse fra 07.12.2012	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	

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/UB2114>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 25.04.25 Side 1 av 2

Sameiet Storholen 11	V ³ r ref.:	1410/8
Leitesvingen 4	Type:	Eierseksjonssameie
4322 SANDNES	Eiere:	Sondre Emil Ditlefsen, Ine Elterv ³ g
Organisasjonsnr: 999 287 867	Seksjonsnr:	8

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 156	
Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond	364
	Felleskostnader	1 913
Tilleggsytelser:	TV og internett	529
M ³ ler:	1410 Varmtvann: 1410-H0404 (1410 - 8)	350

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	12 900	Gjeld siste ³ rsoppg.:	12 944
Klient ajourf. l ³ n:	454 261,86	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	463 817

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16368050982, DNB Boligkreditt ASAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 25.04.2025: 6.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 25.04.2025: 454 262

Andel av saldo: 12 900

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2033)

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øyvind Lutro

Adresse: Leitesvingen 2 A

Postnr/-sted: 4322 SANDNES

Telefon: Mob.: 41290084

E-post: lutro84@gmail.com

Webseite: storholen11@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.04.2025

Utestør ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	16 830	Gjeld:	12 944	Andre inntekter:	558
		Utgifter:	1 004		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 8		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2012

Gårds/bruksnr: 48/11

Bygningstype: Blokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90023875
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Første innflytting:	17.12.2012	SS Bnr:	H0404
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Strøm		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 25.04.25 Side 2 av 2

Sameiet Storholen 11	V ³ r ref.:	1410/8
Leitesvingen 4	Type:	Eierseksjonssameie
4322 SANDNES	Eiere:	Sondre Emil Ditlefsen, Ine Elterv ³ g
Organisasjonsnr: 999 287 867		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	3	BRA	74
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2		

Fasiliteter:

- 1 blokk med 20 leiligheter og 18 rekkehusleiligheter.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Sameiet har avtale med Bate om ³rlig avregning av varmtvann, m³ ler m³ avleses og meldes Bate ved eierskifte.
- Sameiet har inng³tt avtale med Bate om Bevar HMS
- Seksjoner tilhørende blokk har parkering i garasjeanlegg, mens rekkehusene har carport.
- Sameiet har fellesavtale med Altibox (flex 200). Kontakt eier for mer informasjon.
- Eierseksjonsloven i 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrjk. Dette inneb³rer at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjnper ved eierskifter. Kjnper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Sameiet Storholen 11



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Storholen 11.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Torsdag 24.04.2025, kl. 18:00

Gandal IL, Klubbhuset

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Storholen 11

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 57 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder Øyvind Lutro ble valgt for 2 år i 2024, og er ikke på valg

5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.
Sondre Norheim ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

5.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

1410 Sameiet Storholen 11

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		646 560	589 476	808 156
Tillegg felleskostnader		122 820	100 068	153 335
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		238 944	227 544	241 224
Lading el-bil		18 063	16 405	15 000
Sum inntekter		1 026 387	933 493	1 217 715
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	65 037	65 037	65 037
Forretningsførerhonorar		78 648	75 048	82 750
Tilleggstjenester forretningsfører		29 681	21 681	21 725
Revisjonshonorar	2	9 958	9 169	10 000
Vaktmestertjenester		56 220	53 652	57 700
Drift og vedlikehold	3	287 243	1 053 501	697 538
TV og/eller internett		238 944	227 542	241 224
Forsikringer		164 106	120 769	180 520
Energi/strøm		28 633	25 935	30 000
Administrasjonskostnader		21 946	7 169	5 500
Sum kostnader		980 416	1 659 502	1 391 994
Driftsresultat		45 971	-726 009	-174 279
Finansielle poster				
Renteinntekter		20 001	22 563	18 000
Kundeutbytte		0	11 899	12 000
Rentekostnader		35 963	0	30 432
Netto finanskostnader		15 963	-34 462	432
Resultat	4	30 008	-691 547	-174 711

1410 Sameiet Storholen 11

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	19 604
Forskuddsbetalte kostnader		200 598	173 606
Forskuddsbetalt strøm		32 286	38 499
Andre fordringer		12 648	5 330
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		457 229	137 328
Sum omløpsmidler		702 761	374 367
SUM EIENDELER		702 761	374 367

1410 Sameiet Storholen 11

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		139 232	109 224
Sum egenkapital	5	139 232	109 224
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	463 818	0
Sum langsiktig gjeld		463 818	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 734	0
Innbetalt strøm		30 489	27 240
Leverandørgjeld		38 973	215 565
Annen kortsiktig gjeld		19 515	22 338
Sum kortsiktig gjeld		99 711	265 143
Sum gjeld		563 529	265 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		702 761	374 367

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Øyvind Lutro
Styreleder

Kjetil Stokka
Styremedlem

Marianne Høie
Styremedlem

Sondre Norheim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	57 000	57 000
Arbeidsgiveravgift	8 037	8 037
Sum personalkostnader	65 037	65 037

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	50 168	45 485
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	75 070	859 489
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	71 718	90 303
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	11 186	14 568
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	12 988
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	75 513	26 056
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	4 612
Sum	287 243	1 053 501

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	30 008	-691 547
Opptak av lån	500 000	0
Avdrag på lån	-36 182	0
Endring arbeidskapital	493 826	-691 547
Omløpsmidler	702 761	374 367
Kortsiktig gjeld	99 711	265 143
Arbeidskapital	603 050	109 224

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	139 232	30 008	109 224
Sum Egenkapital	139 232	30 008	109 224

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	16368050982
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	36 182
Opptak i perioden:	500 000
Lånesaldo 31.12:	463 818
Saldo 5 år frem i tid:	241 016

Resultat og balanse med noter for Sameiet Storholen 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Storholen 11

Styreleder	Øyvind Lutro (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Marianne Høie (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Kjetil Stokka (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Sondre Norheim (sign.)	03.04.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Storholen 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Storholen 11 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: P7TYU-IFT6Y-V6MRR-U4IYG-87XOA-PMDDQY



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P7TYU-IFT6V-V6MRR-U41YG-87XOA-PMDQY

Informasjon fra styret

Om Sameiet Storholen 11

Sameiet Storholen 11 ligger i Sandnes kommune og består av 38 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 999287867.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Øyvind Lutro

Styremedlem, Marianne Høie

Styremedlem, Sondre Norheim

Styremedlem, Kjetil Stokka

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 28 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Forsikringssaker
- Økning av felleskostnader for å kunne utføre nødvendig vedlikehold for å bevare bygningsmassen
- Planlegge vedlikehold i 2025

Styrets planer fremover

Styret har flere viktige fokusområder for det kommende året. Etter en periode med driftsstans er varmepumpen i garasjen til blokken som hjelper til med oppvarming av vann til hele sameiet nå satt i stand igjen. Dette vil bidra til reduserte kostnader for oppvarming av varmtvann til hele sameiet.

Videre planlegges det utvendig vedlikehold i form av maling av bygningsmassen til blokken i løpet av 2025.

Et annet viktig tiltak er at økonomien i sameiet fremover skal deles mellom blokken og rekkeleilighetene. Dette skal sikre en mer rettferdig fordeling av felleskostnader og gjøre det enklere å budsjettere og planlegge vedlikehold for de ulike delene av sameiet.

Styret vil fortløpende vurdere behov for vedlikehold og andre tiltak som kan styrke både bokvalitet og langsiktig verdibevaring i sameiet.

Forsikringsavtale

Sameiet Storholen 11 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 90023875.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Husordensregler for Sameiet Storholen 11

REGLER OM RO

Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0600 mandag til og med torsdag og mellom kl 24.00 og 08.00 fredag og lørdag. Søndag skal det være ro hele døgnet.

Boring og banking skal ikke forkomme mellom kl. 2100 og 0700.

ALTAN

Altanen må ikke benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres. Åpen ild er forbudt der altan har overbygg.

BRUK AV PARKERINGSPLASS

Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede plasser. Gjesteparkering skal kun benyttes av gjester. Parkering av tilhengere, campingvogner og uregistrerte kjøretøyer er ikke tillatt på grunn av plassmangel. Ulovlig parkerte biler/kjøretøy/gjenstander kan bli tauet bort for eiers regning.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så sant andre sameiere ikke sjeneres. Det er båndtvang på sameiets grunn.

AVFALL

Alt avfall skal kildesorteres:

Blå dunk - papir (aviser, blader, papp etc.)

Sort dunk - restavfall (annet vanlig søppel)

Brun dunk - organisk avfall (matavfall, kaffefiltre, blomster etc.)

Det henvises til kommunens reglement for innsamling av søppel og sortering av dette. Alle sameiere forventes å følge dette. Det er strengt forbudt å sette fra seg søppel rundt innsamlingspunktene eller andre plasser på sameiets grunn. Når konteinerne er fulle må alternative innsamlingspunkt brukes, f eks Forus gjenvinningsstasjon.

Husordensreglene er gitt for å sikre ro og orden og et godt bomiljø for alle
Hver enkelt sameier kan bidra ved å påse at ordensreglene blir fulgt
Det er hver enkelt sameiers plikt å sette seg inn i husordensreglene og følge disse.

RØYKING

Røyking er ikke tillatt i fellesarealene som går under svalganger, trappeoppganger og inne i garasje.

22.04.2024

VEDTEKTER

for

Sameiet Storholen 11

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Storholen 11. Sameiet består av 38 boligseksjoner av eiendommen gnr.48 bnr. 11 i Sandnes kommune.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og ett medlem er to år gjeldende fra 2012. For de to andre er funksjonstiden 2 år gjeldende fra 2013. Der etter velges de for 2 år.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

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

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Rekkehusleiligheter i 1.etg.

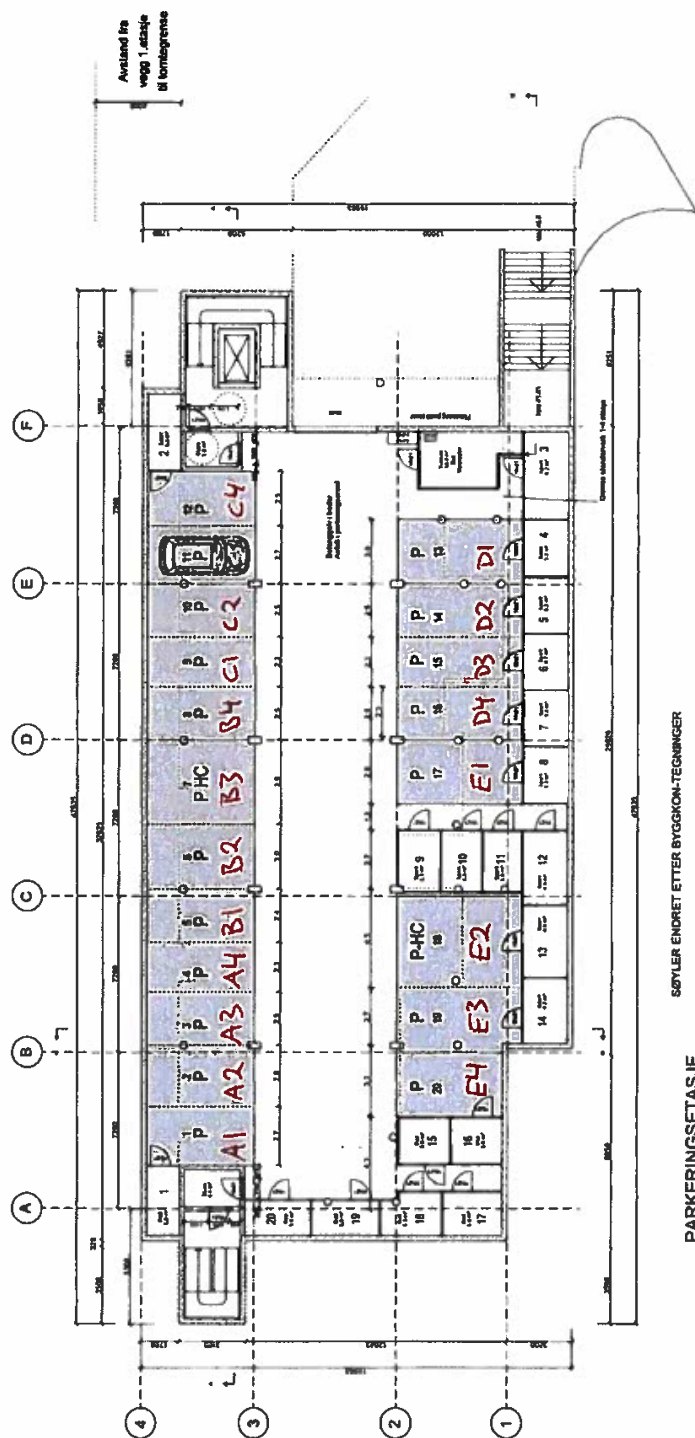
Rekkehusleilighetene i 1.etg, leilighet 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h og 1i, disponerer tilliggende hage som anvist i vedlegg 1.

12. Blokkleiligheter

Parkeringsplassene til blokkleilighetene tildeles i henhold til beskrivelsen i vedlegg 2.

[illegible]

ENDRET PLANLØSNING I HHT FEILPLASSERTE SØYLERVEGGER 241111



SØYLER ENDRET ETTER BYGGKON-TEGNINGER

BRA parkeringsetasje inkl. heis/trapp/boder = 742.3m²

[illegible]

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storholen 11, torsdag 24.04.2025 kl. 18:00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Cathrine Furenes ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Øyvind Lutro ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Fysisk møte:

Det var 12 seksjonseiere og ingen fullmakter representert. Totalt 12 stemmeberettigede. I tillegg møtte en medeier og Cathrine Furenes 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

Årsregnskapet ble presentert av møteleder

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styremedlem informerte om arbeid som har pågått i perioden og styrets planer fremover.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 57 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Styreleder, Øyvind Lutro ble valgt for 2 år i 2024. Det ble derfor ikke valgt styreleder.

5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Marianne Ellingsen og Sondre Emil Ditlefsen ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Ettersom sameiets vedtekter sier at det skal være to varamedlemmer ble det valgt to varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Shimaa Taha ble valgt som 1. varamedlem for 1 år, og Kine Lien ble valgt til 2. varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Øyvind Lutro valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Sondre Norheim valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Marianne Ellingsen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Sondre Emil Ditlefsen valgt for 2 år i 2025

1. Varamedlem : Shimaa Taha valgt for 1 år i 2025

2. Varamedlem : Kine Lien valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering



SANDNES KOMMUNE

DATO:

05.05.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 48.11.0.8

Adresse: Leitesvingen 4

Eierkontakt: Eltervåg Inc

Kommunale avgifter for år 2025: kr 10 042,14 *

Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 05.05.2025

*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: 05.05.2025

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Leitesvingen 4, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 48/11/0/8

Dato: 2025-04-25

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2003312-01

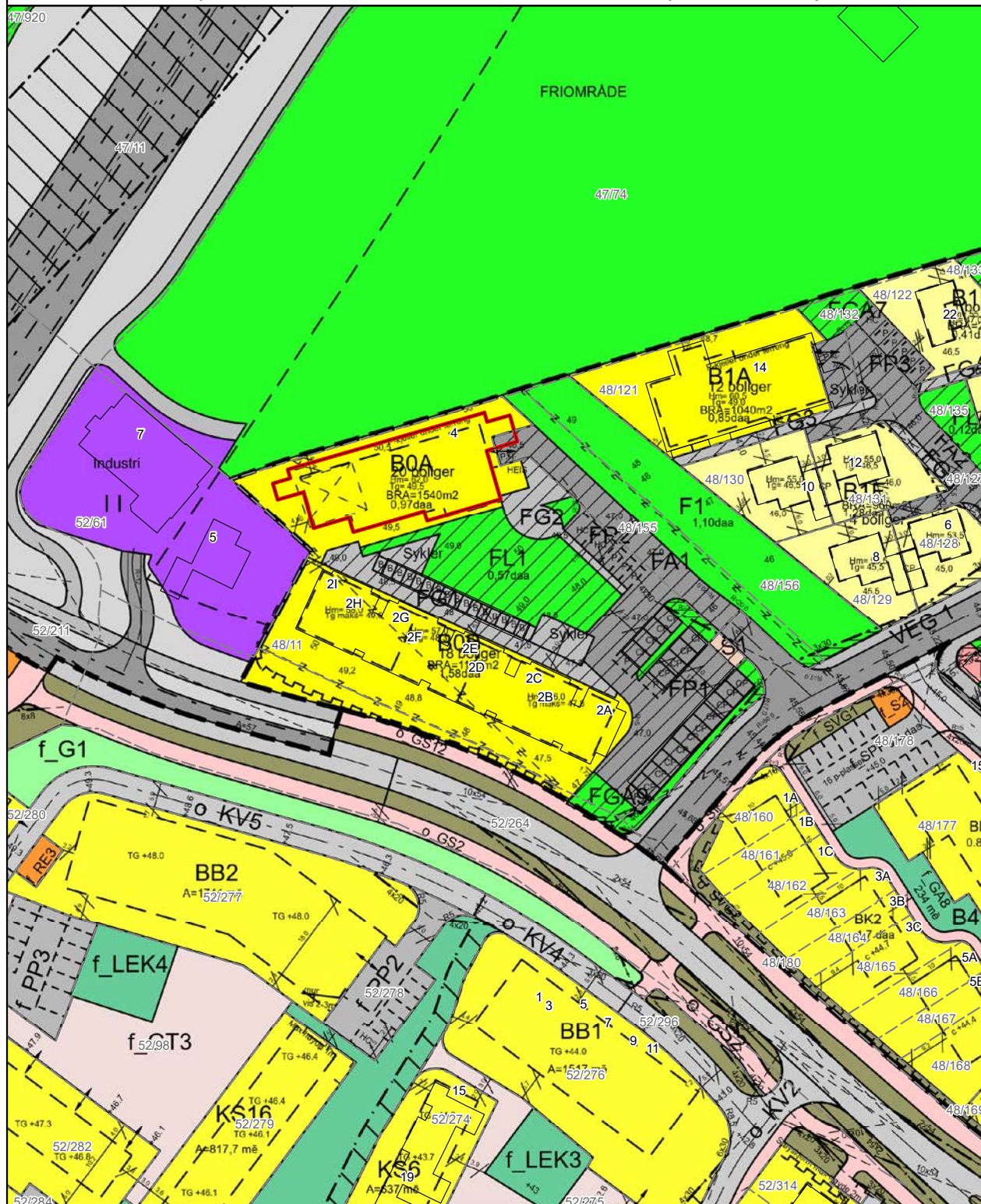
Ikrafttredelsesdato: 3.6.2009



SANDNES
KOMMUNE



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





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	48	Bruksnr	11	Festenr	0	Seksjonsnr	8
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Kommuneplaner

Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommuneplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner
Midlertidige forbud
Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	4479.1 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	115.08 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442

Areal	1395.3 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	4469.48 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	1.43 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1300 - Næringsvirksomhet
Areal	8.19 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	2010 - Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003312-01
Navn	Bebyggelsesplan for feltene B1, B2, B3, B4 og BF1, Storholen , Ganddal
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/03/2009 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2003312-01.pdf
Delarealer	
Areal	789.37 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	21.08 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	12.03 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	150.33 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	59.97 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	60.04 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Regform	790 - Annet fellesareal

Areal	414.94 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	20.65 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	551.03 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	146.57 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	56.35 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	0.12 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	957.46 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	1364.28 kvm
Feltnavn	
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse
Areal	117.71 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	579.55 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	0.07 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id 97101

Navn Reguleringsplan for ny Rv44 fra Stangeland til Skjæveland

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12/17/2002 00:00:00

Bestemmelser [Gjeldende bestemmelser_97101.pdf](#)

Delarealer

Areal	0.02 kvm
Feltnavn	
Regform	140 - Industri
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

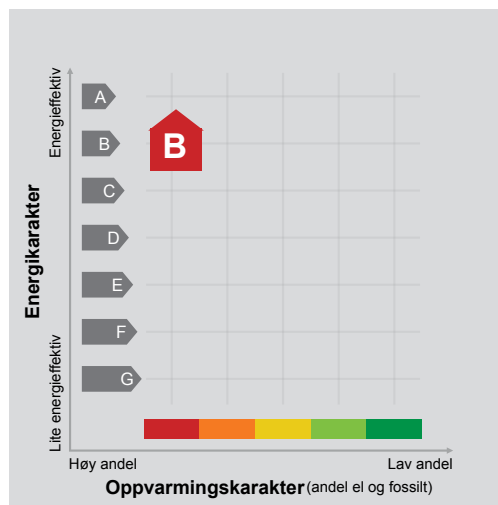
Id	2003312-01
Navn	Bebyggelsesplan for feltene B1, B2, B3, B4 og BF1, Storholen , Ganddal
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/03/2009 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2003312-01.pdf
Delarealer	
Areal	789.37 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	21.08 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	12.03 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	150.33 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	59.97 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	60.04 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	414.94 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	20.65 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	551.03 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	146.57 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	56.35 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	0.12 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	957.46 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	1364.28 kvm
Feltnavn	
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse
Areal	117.71 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	579.55 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	0.07 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

ENERGIATTEST



Adresse	Leitesvingen 4
Postnummer	4322
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300299869
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-114342
Dato	04.05.2025



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.



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 06.01.2015

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 201103538-16
Arkivkode: 48-11

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 48/11

Byggeadresse: Leitesvingen 4,
Delfelt B0A

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.-Ny bolig - boligformål
over 70 m2

Ansvarlig søker m/adr: Byggmester Hersdal AS, Tjålandsvegen 62, 4342 UNDHEIM
Tiltakshavere: Flere

Viser til tillatelse til tiltak i D-sak 1261/2011 og 1616/2011.

På grunnlag av anmodning om ferdigattest datert 24.11.2014 gis i medhold av plan- og
byggningslovens (pbl. 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggesakssjefen har ikke foretatt befarings i forbindelse med utstedelse av ferdigattest.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er
kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl.08 § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvelender i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no



Melding til tinglysning

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



Rettkopi bekreftes
Anja Christine Bakken

20205079
Refur. 274

Løpenummer for forretning: 601361500
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr. Navn
984965137 SANDNES KOMMUNE

Adresse
Postboks 583, 4305 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. Navn
991741879 LHS EIENDOM AS

Bruksenhet Adresse
Gamleveien 87, 4315 SANDNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr. Gnr. Bnr.
1102 48 11

Nye seksjoner

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	48	11	0	1	55 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	2	55 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	3	55 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	4	55 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	5	74 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	6	74 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	7	74 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	8	74 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	9	74 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	10	74 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	11	74 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	12	74 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	13	88 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	14	88 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	15	88 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	16	88 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	17	88 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	18	88 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	19	88 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei

29.11.2012 15.01

Side 1 av 2



Doknr: 1027085 Tinglyst: 03.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Melding til tinglysing

201205079
Refusert. 274

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusiv areal
1102	48	11	0	20	88 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	21	60 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	22	60 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	23	60 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	24	60 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	25	60 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	26	60 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	27	60 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	28	60 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	29	60 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	30	61 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	31	61 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	32	61 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	33	61 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	34	61 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	35	61 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	36	61 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	37	61 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	48	11	0	38	61 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 964965137 Sandnes kommune Byplan Postboks 583, 4305 SANDNES	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering Refnr. 274 Saksnr.: 20/265079
--	--

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Seksjonsnr.
1102	SANDNES	48	11	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org. nr. (11/5 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
991 741 879	LHS Eiendom AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formal	Brøk (tellet)	Tilleggs-	S.nr.	Formal	Brøk (tellet)	Tilleggs-	S.nr.	Formal	Brøk (tellet)	Tilleggs-	S.nr.	Formal	Brøk (tellet)	Tilleggs-
1	B	55	B	16	B	88	B	31	B	61	B	46			
2	B	55	B	17	B	88	B	32	B	61	B	47			
3	B	55	B	18	B	88	B	33	B	61	B	48			
4	B	55	B	19	B	88	B	34	B	61	B	49			
5	B	74	B	20	B	88	B	35	B	61	B	50			
6	B	74	B	21	B	60	B	36	B	61	B	51			
7	B	74	B	22	B	60	B	37	B	61	B	52			
8	B	74	B	23	B	60	B	38	B	61	B	53			
9	B	74	B	24	B	60	B	39				54			
10	B	74	B	25	B	60	B	40				55			
11	B	74	B	26	B	60	B	41				56			
12	B	74	B	27	B	60	B	42				57			
13	B	88	B	28	B	60	B	43				58			
14	B	88	B	29	B	60	B	44				59			
15	B	88	B	30	B	61	B	45				60			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) 2605 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN															

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Utsenders datering/signatur
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her. <i>Ch. Herstad</i> 29/11 - 12



5. Egenerklæring

Undertegete erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

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

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

e) ☒ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)

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

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

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

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

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

Sted og dato	Underskrift ¹⁾	Navn må gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ²⁾
Sandnes 13.09.12	T. Sandstøl	TERJE SANDSTØL FOR LHE EIENDOM AS	
		OLE HERBERG FOR LHE EIENDOM AS	

Utslåders datering/signatur

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

Th. Herud 29/11-12



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjenles med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾

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

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	
48	11			i Sandnes kommune

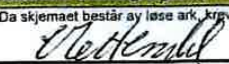
Dato	Underskrift	Stempel
29/11-12		SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFFEN

Noter:

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

Utsteders datering/signatur

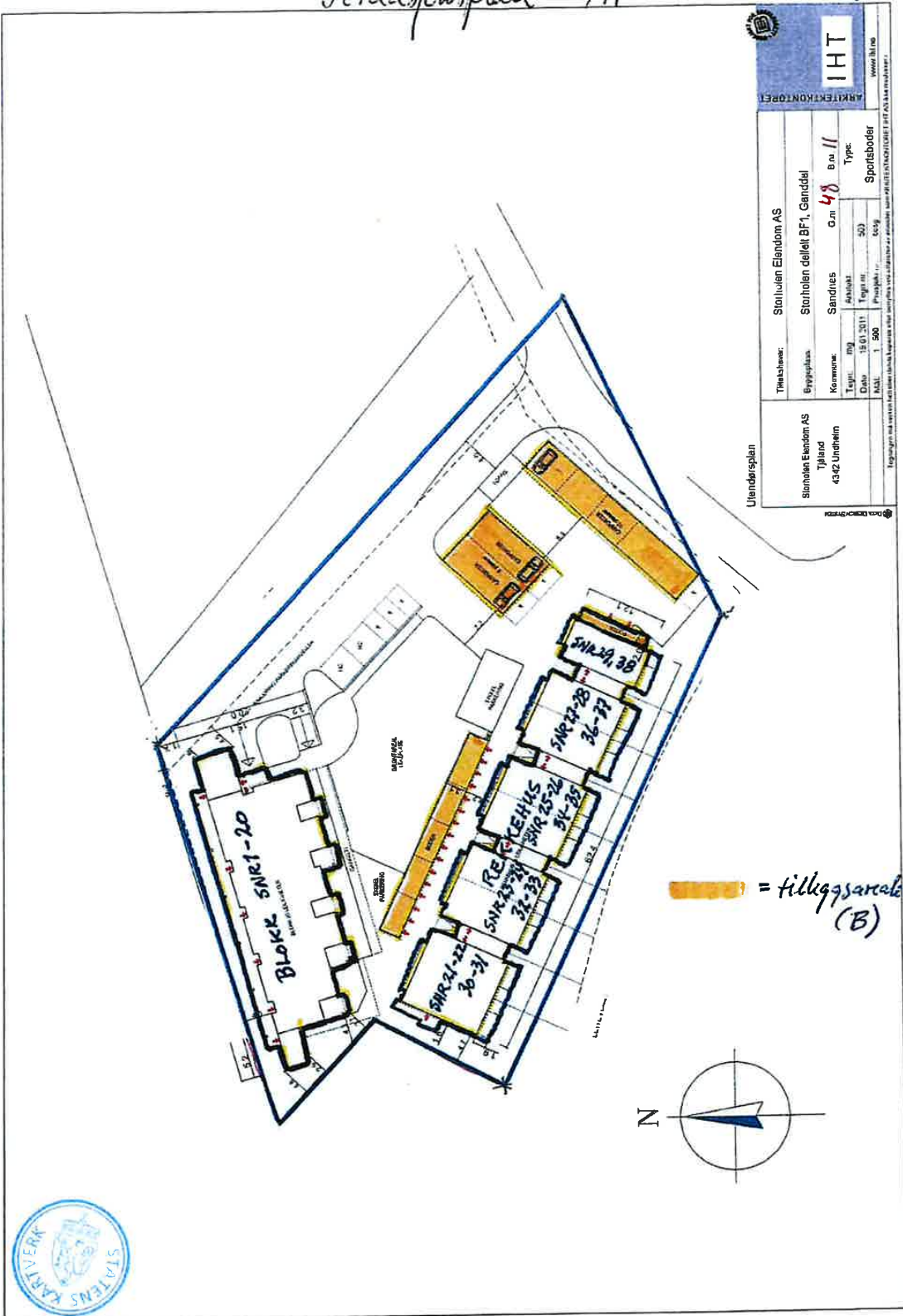
Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.

 29/11-12



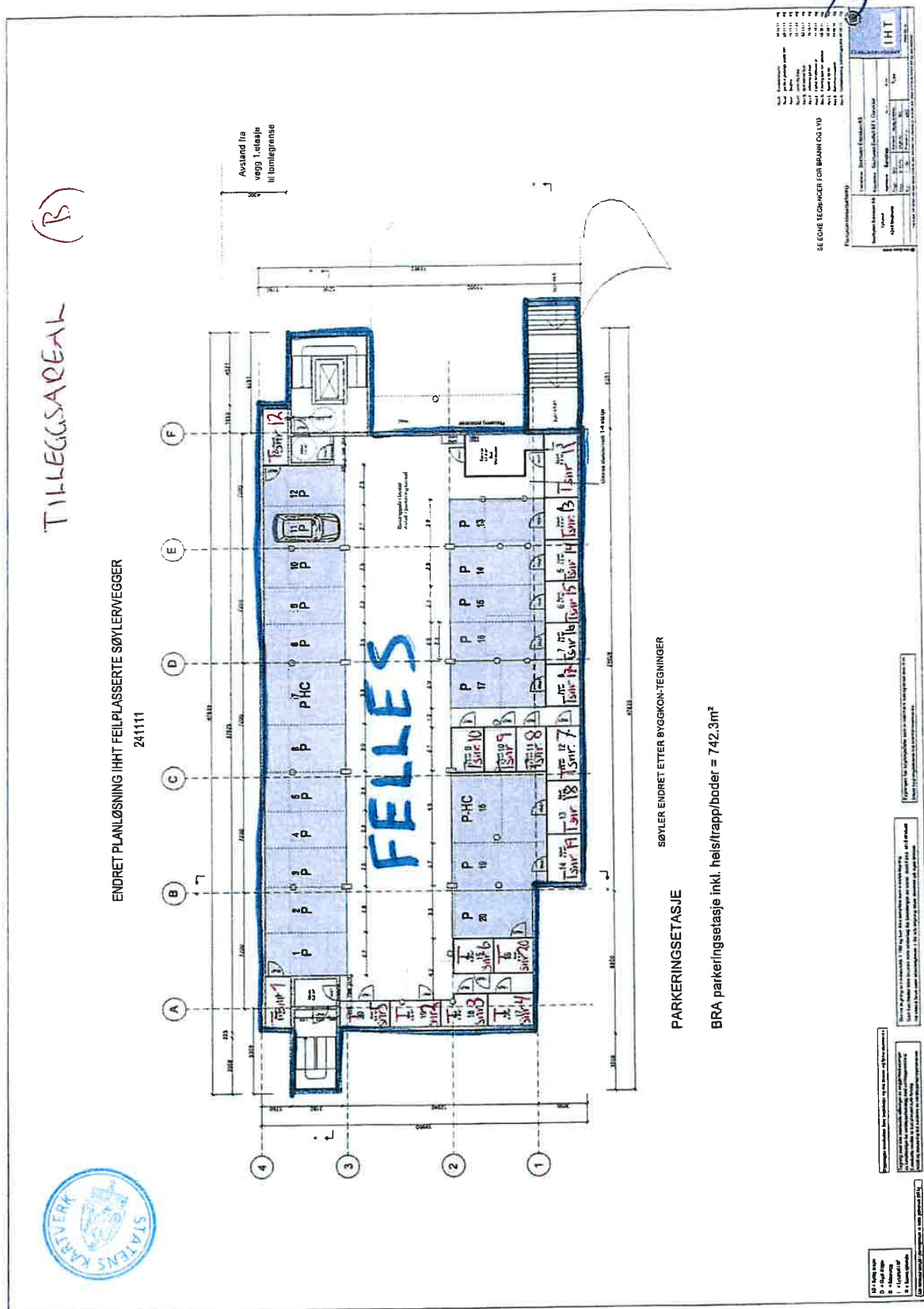
Situasjonsplan 48/11

1/9



Utdersjstplan		Statistiken Eimdom AS	
Tilskjstst:		Statistiken delitt BF1, Gerdid	
Byggstst:		Sandnes	
Kommune:		Gm 48	
Type:		Sportstboder	
Tegst:		18.01.2011	
Date:		18.01.2011	
Arkst:		1:500	
Arkst:		1:500	

www.ihht.no



[illegible]

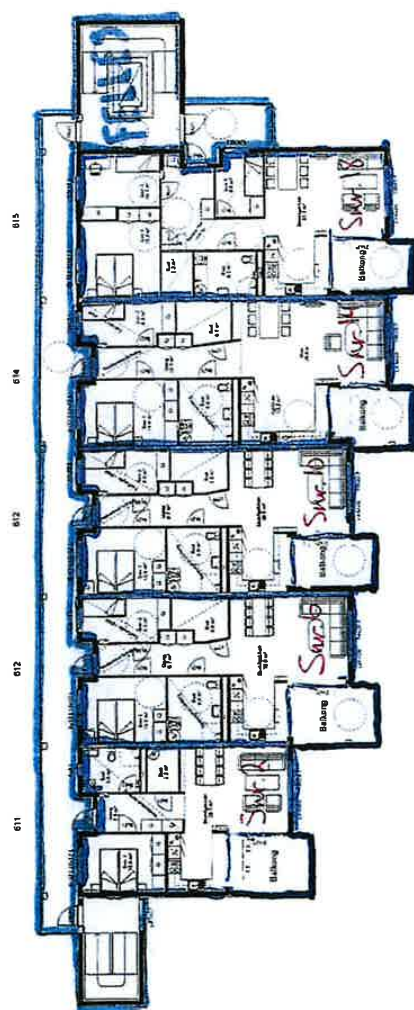
1 ETASJE

Sum BRA-areal leiligheter = 398.4m²

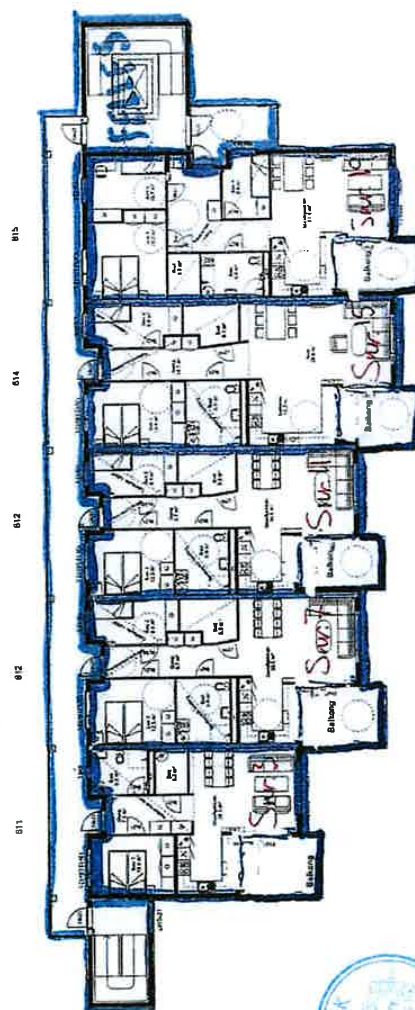
Alle 4 boligetasjer = $398.6 \text{ m}^3 \times 4 = 1593.6 \text{ m}^3$

FORELØPIG TEGNING 13.12.10

$$\frac{3}{9}$$
[illegible]



2 ETASJE



3 ETASJE

FORELØPIG TEGNING 13.12.10

[illegible]

100 • 100 • 100
 100 • 100 • 100
 100 • 100 • 100



4 ETASJE

 $\frac{5}{9}$

FORELØBIG TEGNING 13.12.10

1. Name of the person 2. Address 3. City 4. State 5. Zip 6. Country	7. Name of the person 8. Address 9. City 10. State 11. Zip 12. Country		13. Name of the person 14. Address 15. City 16. State 17. Zip 18. Country		19. Name of the person 20. Address 21. City 22. State 23. Zip 24. Country	
	25. Name of the person 26. Address 27. City 28. State 29. Zip 30. Country		31. Name of the person 32. Address 33. City 34. State 35. Zip 36. Country		37. Name of the person 38. Address 39. City 40. State 41. Zip 42. Country	

610 • Study design
 Q • Effect size
 R • Response
 S • Sample size
 T • Statistical test

11

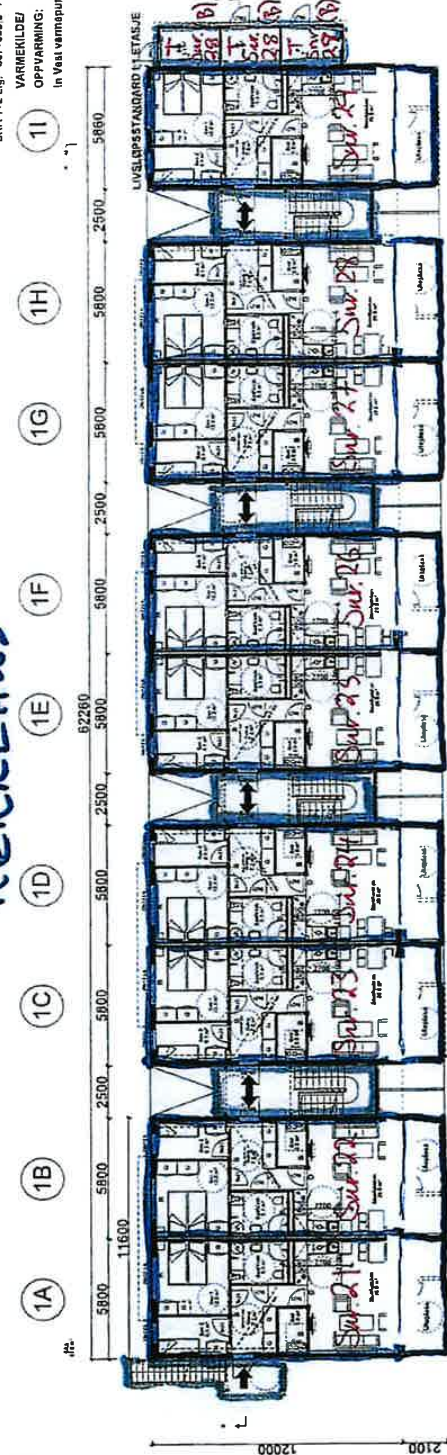
DORA 1+2 elg. = 567+565 g=1152 g m² (MAKS=1170 m²)
1 elg. = 1 tölighet 63 m²
x9=567 m²

VARMEKILDE/
OPPVARMING:

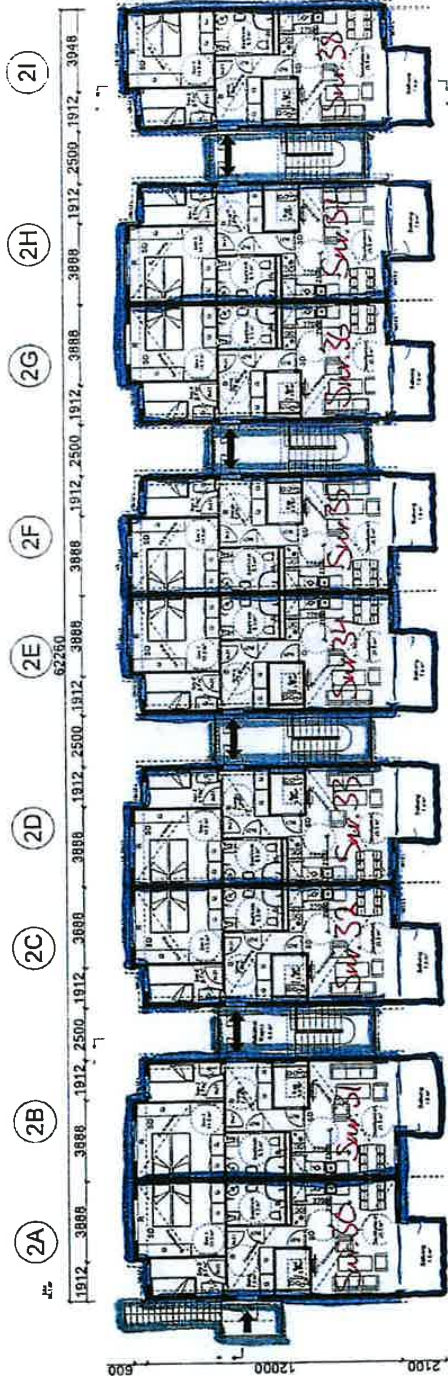
In Væst varmpumpablander VVP-300

18 borstestruer
Puffert rulle 10"
2 meter
6 cm. rørløbslag (1 elg.)

5860



PLAN 1 ETASJE



PLAN 2 ETASJE

Foreløpig tegning 13.12.10

[illegible][illegible]

7/9



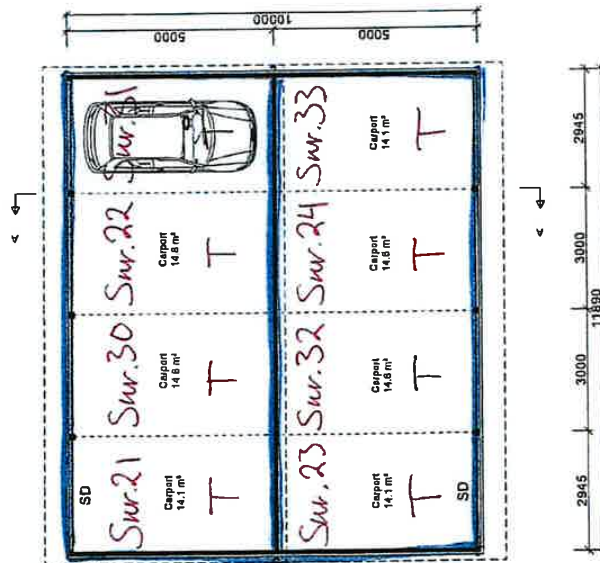
Bygningens hvedplastering som er angivet på tegning, bølger på ydre oplysninger ved plastringsarbejdet. Endelig hvedplastering med varmes af bølgerne og anvendelse for hvedplastering i forbindelse med byggeskema

Denne tegning er i målestokk 1:100 og kan ikke benyttes som arbeidetegning. Den kan heller ikke brukes som underlag for besiddinger av verger, som f.eks. skolevinder. All videre bruk uten etterfølgende 150 arb. tegning skole dermed på seg ansvar.

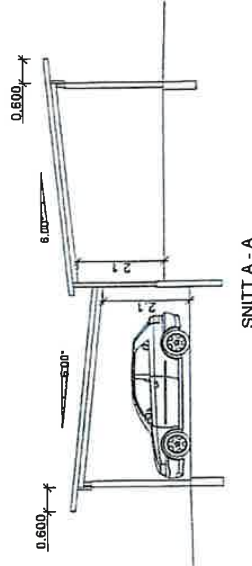
La nuova società di piantonatori è netta ed evoluta (NTA)

Plan og snitt	CARPORT (SØNDRE REKKE)										Rev A godknt	02.09.11	
Storholen Etendom AS Tjåland 4342 Lindheim	TMAKshov		Storholen Etendom AS								ARK.TEKSTENTOMTØRET		 IHT
	Byggetilfells		Storholen Dellett BF1, Ganddall		B nr.		Type:		Carport		SOGVARETID		
	Kommune		Sandnes		G nr.								
	Tegnt. nr		Aarevik		Målestørrelst		Tegnt. nr		501				
	Dato		01.03.11		Tegnt. nr		501						
Mål	1 : 100		Prosjekt nr		4342								

TILLEGGSAREAL (B)



PLAN
BVA
120.0 m²



FORELØPIG TEGNING 03.12.10

CARPORT 1+2 (NORDRE REKKE)

Plan og snitt		Tilskriver: Stenholden Eiendom AS	
Stenholden Eiendom AS		Byggesaksnummer: Stenholden Delfelt BF1, Gardsdal	
Tilstand: 4342 Undheim		Kommune: Sandnes	
Tegn: 03.11.10		Gnr.: 501	
Dato: 1. 100		Type: Carport	
Mål: 1 : 100		Prosjekt nr.: 049	

SD = Sykkeldøper
D = Bilutdrag
B = Bærevegg
I = Lysanett
R = Rinningsvidde

Bygghøyde klassifisering som er angitt på tegning, basert på høydeoppgitt i vedtatte planer og byggesaksnummer. Høydeoppgitt i vedtatte planer og byggesaksnummer er bindende for høydeoppgitt i tegning og byggesaksnummer.

PLANERT TERRENG
NAVERENDE TERRENG

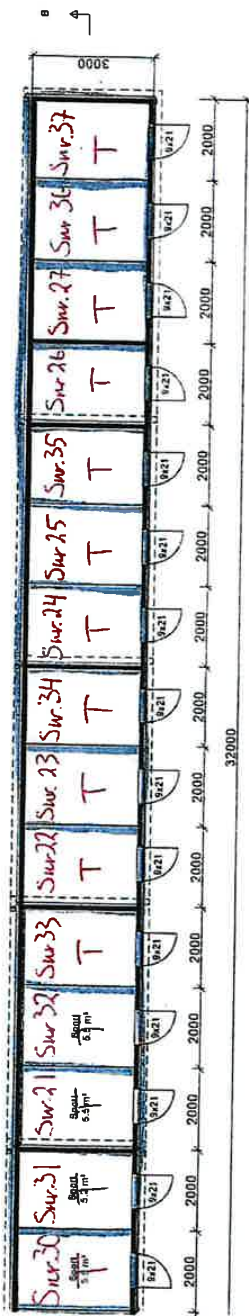
Utsi og arealer innvendig, og bygghøyde utvendig (gjens og manthøyde) er ikke endelige før vannstatusundersøkelser og grunnundersøkelser er utført.

(Alle konstruksjoner er i henhold til NTA)

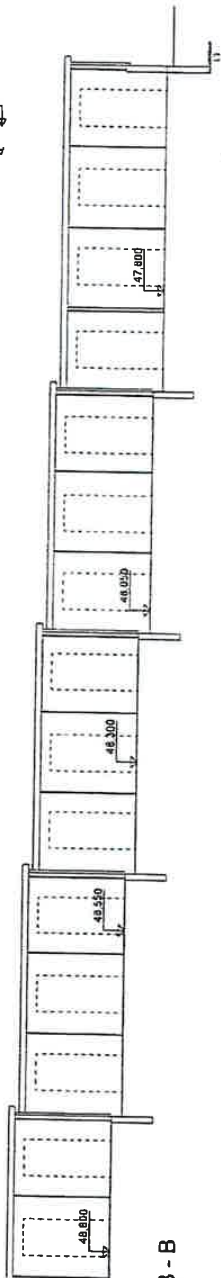
8/9

IHT

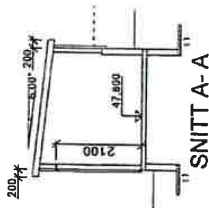
TILLEGGSAREAL (B)



PLAN



SNITT B - B



FORELØPIG TEGNING 06.12.10

Planer og snitt

Yrke/bedrift:		Storhølen Elendom AS	
Byggherrens navn:		Storhølen delfelt BF1, Gardsdal	
Kommune:		Sandnes	
Faglig ansvarlig:		G. H. H.	
Date:		03.11.10	
Type:		Sportsboder	
Mål:		1:100	
Prosjekt nr.:		1099	

Tegning viser ikke eventuelle utførelser av vegger/innkassinger av kanaliseringer for ventilasjonsanlegg med varmegløvsveiling. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Avslutt og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjektør.

Mål og snittet innvendig og bygghøyden utvendig (basert på grunnlinjen) er ikke endelige før varmegløvsanlegget er utført og lagtegnene er på plass.

Alle romsmål oppgitt i parentes er netto perimetre (NTA)

SD = Synglig drager
D = Skull drager
B = Berørings
I = Lysanordning
R = Røringsanordning



ARK

ARK

ARK

ARK

ARK

ARK

ARK

ARK

ARK

ARK

ARK

ARK

ARK

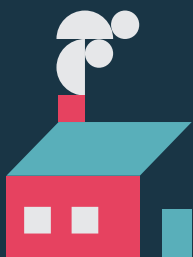
ARK

ARK

ARK

ARK

ARK



Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Leitesvingen 4
4322 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Oppdragsnummer:

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

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