

PROAKTIV

Flott leilighet
med god
planløsning

SØRBØTUNET 69B





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **ROGALAND**
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SØRBØ

Flott og moderne leilighet med praktisk planløsning - 2 etasje med solrik balkong - Parkering i carport

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sørbøtunet 69B, 4321 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 45, bnr. 212, snr. 6 i
Sameiet Sørbøtunet Sør 65-101

Prisantydning: 3.750.000,-

Omkostninger: 94.840,-

Totalpris: 3.844.840,-

Kommunale avgifter: 9.680,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 3/2

BRA: 71 m²

BRA-i: 66 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Eier av seksjonen har
en eksklusiv bruksrett til carportplass og
bod.

Tomt: 5181 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.104,-

Felleskostnader inkl.: Vedlikehold kr 150,-
Felleskostnader kr 954,-

Energimerke: Energiklasse: C

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	114		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er

svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



SØRBØ

Kommune: Sandnes / Område: Sørbø

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Sørbøtunet 69B har en attraktiv beliggenhet på Sørbø i Sandnes, i et veletablert og familievennlig boligområde. Her bor du i rolige og hyggelige omgivelser, samtidig som du har kort vei til det du trenger i hverdagen.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, med flotte grøntområder og natur i nærområdet. Det er også kort vei til barnehager, skoler og dagligvarebutikker, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for både små og store familier.

For den som pendler eller ønsker enkel tilgang til byens fasiliteter, er det gode forbindelser til både Sandnes sentrum og Stavanger-regionen. Sandnes sentrum byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og kultur- og fritidsaktiviteter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Lundeleitet Linje 24, 25, X40	7 min 0.5 km
🚶	Ganddal stasjon Linje L5	16 min 1.4 km
🚶	Stavanger Sola	18 min
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 17.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lundehaugen PostNord	10 min 0.7 km
Rema 1000 Sandved PostNord	13 min 1 km

VARER/TJENESTER

📺 Bruelandsenteret	22 min
📺 Vitusapotek Ganddal	15 min

SPORT

⚽ Skarlandsfeltet balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
⚽ Lundehaugen_skule - friidrett Fotball, friidrett	10 min 0.8 km
🏊 Synergi Treningssenter	9 min
🏊 Ganddal Terapi & Trening	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Powercharge Sandnes Lundehaugen	9 min
-----------------------------------	-------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



En beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser, nærhet til natur og et godt utvalg av hverdagsfasiliteter – et attraktivt sted å etablere seg.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Bebyggelse

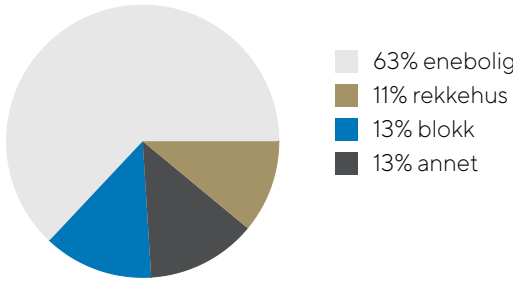
Stort sett boligbebyggelse

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	14 min 1.1 km
Ganddal skole (1-7 kl.) 538 elever, 32 klasser	16 min 1.4 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	19 min 1.5 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 2.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	7 min 2.7 km

BARNEHAGER

Lundegård barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 93 barn	12 min 1 km
Sørbø barnehage Nord (1-6 år) 88 barn	13 min 1 km



VELKOMMEN TIL SØRBØTUNET 69B

Parkering

Eier av seksjonen har en eksklusiv bruksrett til carportplass og bod.

Tomtestørrelse

5 181 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt som er pent opparbeidet med stein, busker, trær og plen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er oppført på grunnmur. Ytterveggene består av betong og lett bindingsverk, som utvendig er kledd med trepanel.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 6 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Det er registrert punktert glass på et av kjøkkenvinduene, punkteringen er på et tidlig stadium.

- Ytterdører

Boddør er fuktskadet i nedre del av dørbladet.

- Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

- Overflater gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall er målt til 12 mm fra dør til sluk.

- Vanntett sjikt, membran og sluk

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.

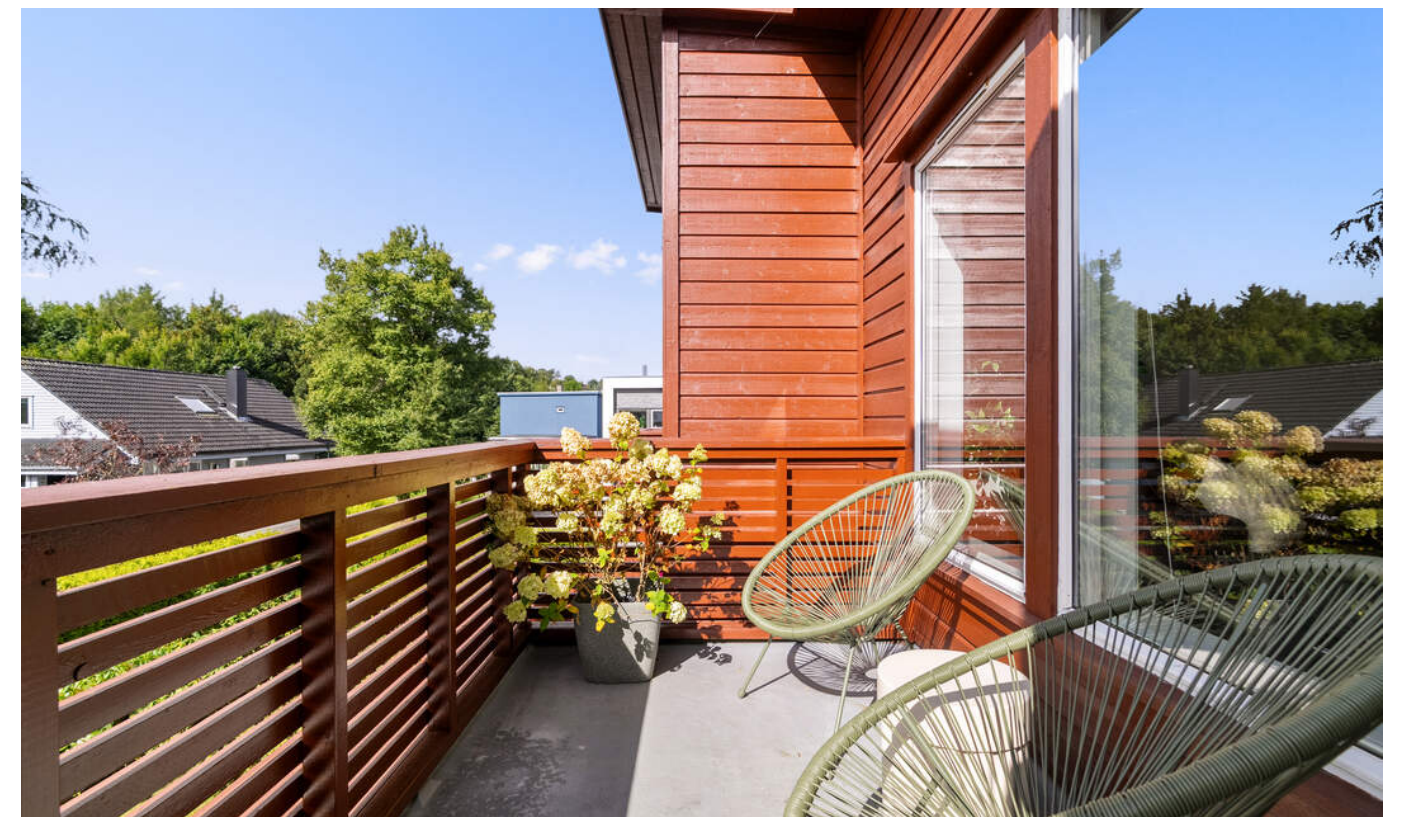
- Varmtvannsbereder/tank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Takst Team AS (befaringsdato: Fredag, 7. august 2026)



VELKOMMEN INN!

Innhold

BRA-i 2.etg: Entré, 2 soverom, bad, bod og stue/kjøkken.
BRA-e 2.etg: Utvendig bod.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Sørbøtunet 69B, en flott og moderne leilighet med praktisk planløsning. Her får du en bolig som holder en god standard og fremstår som velholdt, med moderne løsninger og en planløsning som gjør boligen enkel å trives i.

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Sørbø, med nærhet til det meste man skulle trenge for å trives i lang tid. Området byr på rolige og hyggelige omgivelser, samtidig som det er kort vei

til skole, barnehage, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Dette er en bolig som passer ypperlig for deg som ønsker en moderne og lettstelt leilighet med en praktisk beliggenhet som gjør hverdagen enklere.

- 2 etasje:
- Lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Her ønskes man velkommen inn i en bolig med en gjennomgående moderne og innbydende atmosfære.
 - Stuen ligger i en delvis åpen løsning mot kjøkkenet og fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen. Her er det god plass til både sittegruppe og tv-seksjon, samtidig som planløsningen gir en sosial forbindelse mellom kjøkken og stue.
 - Fra stuen har man utgang til en romslig, sørvestvendt balkong med gode solforhold. Her ligger alt til rette for å nyte fine dager utendørs, enten alene eller i hyggelig selskap.
 - Moderne kjøkken med praktiske løsninger og god utnyttelse av plassen. Den delvis åpne løsningen mot stuen gjør kjøkkenet sosialt og innbydende, samtidig som man kan skjerme seg bort under matlagingen.
 - To lyse og gode soverom med plass til seng og garderobeskap. Soverommene kan innredes etter behov og passer godt som henholdsvis hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.
 - Lekkert, helfliset bad med romslig baderomsinnredning og gode oppbevaringsmuligheter. Badet har varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, noe som gir en praktisk og komfortabel løsning i hverdagen.



**DET VIKTIGE
FØRSTEINNTRYKKET**

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring



STUE



Leiligheten disponerer både innvendig og utvendig bod, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Parkering i carport med mulighet for elbillader og tilhørende sportsbod.

Oppvarming

Elektrisk.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

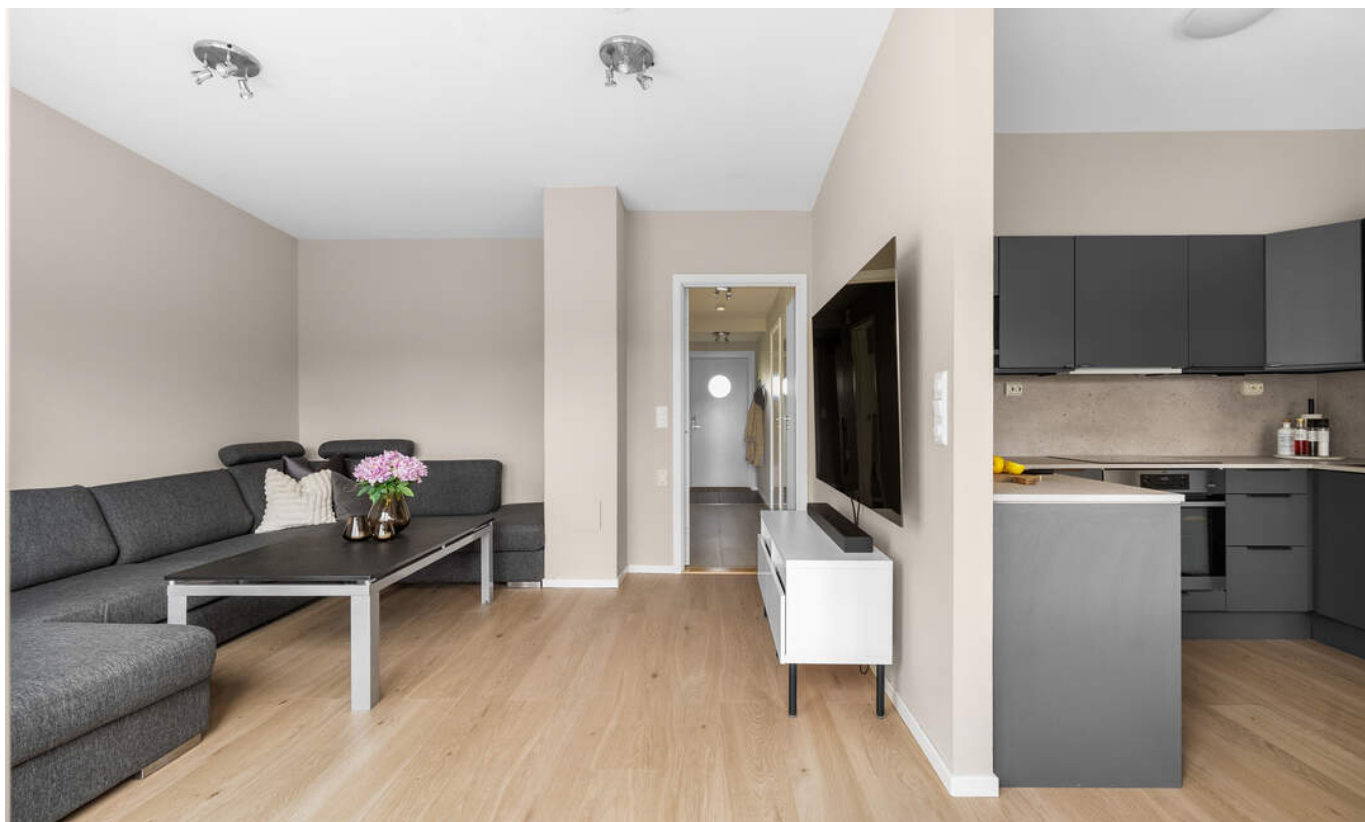
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og mikro medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





MODERNE KJØKKEN

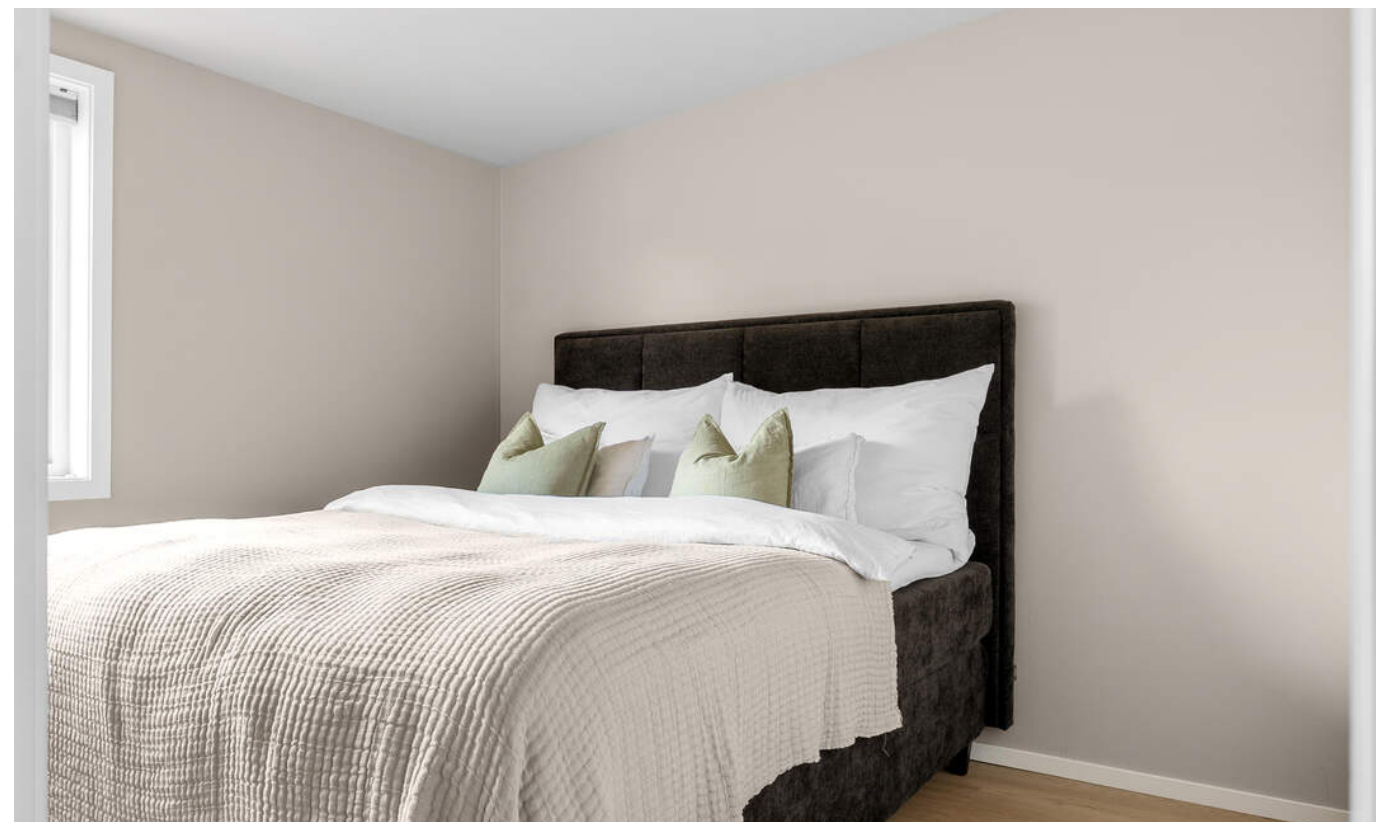
God skap- og benkeplass



STILRENT KJØKKEN



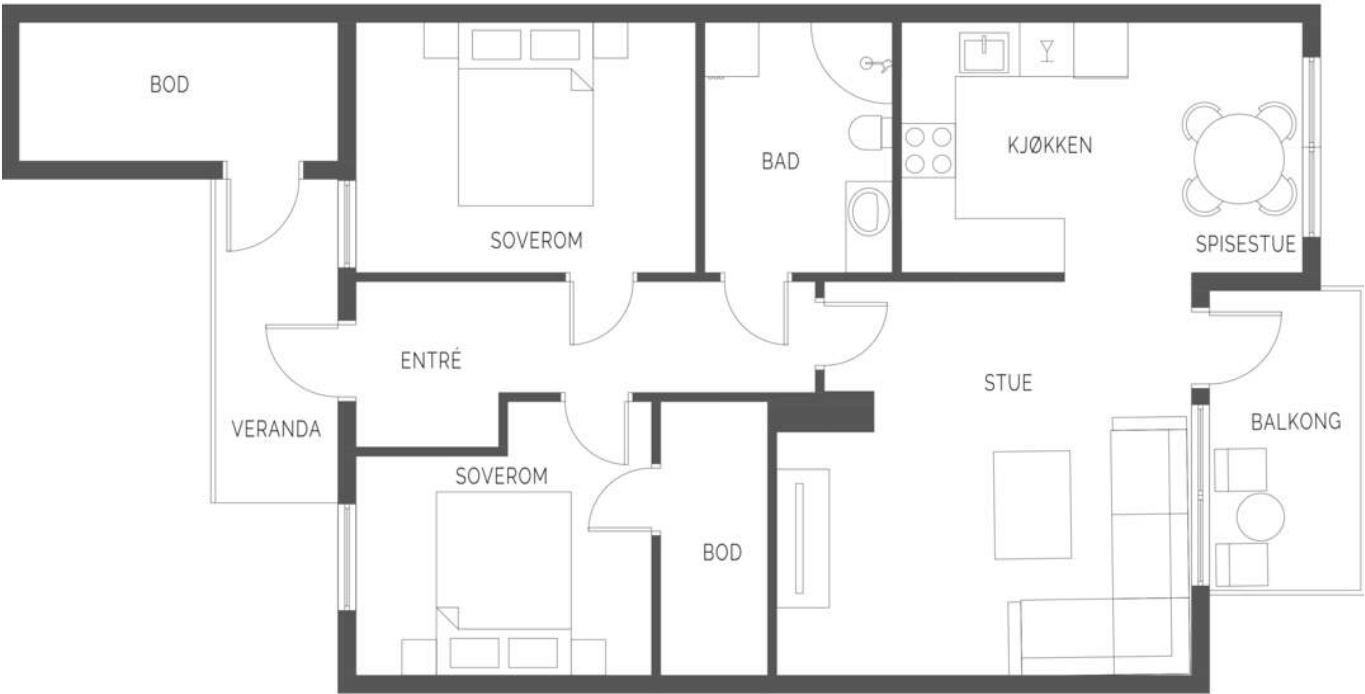






PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

5 181 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt som er pent opparbeidet med stein, busker, trær og plen.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

- Sameiet består av 23 boligseksjoner
- Sameiet er en del av Sørbøtunet Vel, som har månedlig innbetalinger
- Sameiet har fellesavtale på TV-pakke fra Altibox via velforeningen.
- Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjonseier direkte.
- Sameiet har mulighet for lading av el-bil

Felleskostnader pr. mnd

1.104,-

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold kr 150,-
Felleskostnader kr 954,-

Andel fellesformue

36.254,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 337.456,-
Driftsutgifter til sammen kr. 448.298,-
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 110.842,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. - 85.842,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 970.289,-

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Ved overdragelse av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder sameieavtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelse skal og kan nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieavtalen med vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Det er båndtvang i borettslaget. Ellers bes de som har kjæledyr å ta hensyn til omgivelsene.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP0001360081

Formuesverdi primær

790.638,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.162.552,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

9.680,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Sørbøtunet Vel. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes. Månedlig innbetaling på kr 696,-. Beløpet består av driftskostnader kr 217,- og Altibox 200 kr 479,-. Regnskap for 2025 kan fås ved henvendelse til megler. Velforening har ikke hatt årsmøte i år.

Kjerneinformasjon

Årlig velavgift

8.352,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.02.2006 som omhandler Sørbøtunet 69 A og 69 B, del av rekkehus med 8 boenheter.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/45/212/6:
09.05.2005 - Dokumentnr: 4616 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder carport.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2005 - Dokumentnr: 4616 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2005 - Dokumentnr: 4616 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde - Gjerdeplikt mot sørvest og nord og vedlikehold av gjerde/støyskjerm mot jernbane sammen med alle boliger på Sørbøtunet.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2005 - Dokumentnr: 4616 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/1817
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 23

01.01.2020 - Dokumentnr: 247675 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:45 Bnr:212 Snr:6

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Deler av felles tomt er også regulert til frisiktsone, felles garasjeanlegg, annet fellesareal, felles parkeringsplass, felles lekeareal, gang-/sykkelvei, og felles grøntareal. iht. reguleringsplan Tomtedelingsplan for Sørbøtunet, felt B8, Detaljregulering for Åsedalen boligpark og Reguleringsplan for Sørbøtunet. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse og grønnsstruktur i kommuneplanens arealdel.

Boligen ligger innenfor hensynssone H210 - Rød sone T-1442 og H220 - Gul sone T-1442
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød sone. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen. Ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet skal støyutredes ihht. anbefalingene i T-1442/2021. Grenseverdier og kvalitetskriterier i T-1442/2021 gjelder. Unntak kan vurderes i lokalssenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglig vurdering viser at støy kan håndteres.

Reguleringsplan under arbeid i nærheten:
Detaljregulering av vendespor på Ganddal stasjon
Vendespor på Ganddal skal legge til rette for flere lokaltoavganger (blant annet mellom Ganddal og Stavanger) og bedre kapasiteten på Jærbanen. Dersom reguleringsplan blir vedtatt må byggestøy og arbeid i nærheten påregnes.

Detaljregulering for gnr 45 bnr 1, Sørbøtunet
Innenfor planområdet finnes det fire verneverdige kulturminner. Derfor er det svært viktig å sikre at historisk og kulturelt miljø er bevart. Eksisterende våningshus, ruin etter stall og den gamle ferdselsveien skal bevares. Det er planlagt 7 boenheter i form av frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse. Ny boligbebyggelse planlegges etablert i form av et tun og tilpasset eksisterende kulturmiljø. Det reguleres også nye adkomster og interne fellesarealer som kjørevei, gangvei og lekeplass. Dersom reguleringsplan blir vedtatt må byggestøy og arbeid i nærheten påregnes.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom

på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 25. august 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 750 000,00 (Prisantydning)

3 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

93 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

94 840,00 (Omkostninger totalt)

3 844 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers

egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Idar Nes

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
26.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Sørbøtunet 69B, 4321 SANDNES

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sørbøtunet 69B	Sørbøtunet 69B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden juli 2025 til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Bate

Informasjon om selger

Selger

Nes, Idar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Egenerklæringsskjema

Name

Idar Nes

Date

2026-08-25

Identification

 Idar Nes



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Tilstandsrapport

 Leilighet

 Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 45, bnr. 212, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 07.08.2026

Rapportdato: 25.08.2026

Oppdragsnr.: 12162-1984

Referansenummer: RQ4686

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 011585



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frøford

Asbjørn Frøford
Uavhengig Takstingeniør
asbjorn@takst-team.no
924 05 207



Oppdragsnr.: 12162-1984

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 2 av 15

Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 212
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 12162-1984

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 3 av 15

Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 212
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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 Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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 Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 12162-1984

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 4 av 15

Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 212
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2005 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduene er malte med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i treverk.
Balkong ut fra stue.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulvet er parkett.
Veggene har malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater.
Bygget er oppført etter byggeforskrifter som gir krav til radonsikring, ingen dokumentasjon foreligger.
Boligen har elementpipe, det er ikke montert ildsted i denne seksjonen. Dersom ildsted monteres, må pipen og installasjonen godkjennes av branntekniske myndigheter.
Innvendige dører er malte glatte.

VÅTROM [Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Veggene er flislagt, malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall er målt til 12 mm fra dør til sluk.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra stue mot bad. Måleresultat er 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
El-anlegget er fra byggeår, og det er ikke kjent at arbeider er utført siden.

Oppdragsnr.: 12162-1984

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 5 av 15

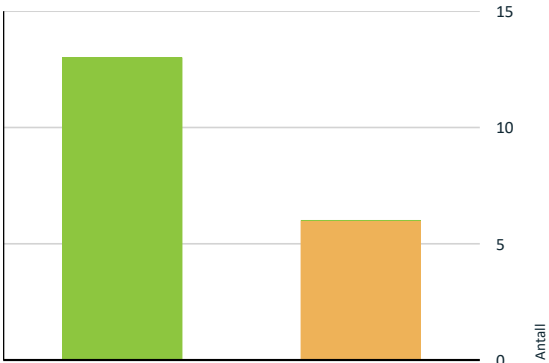
Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 212
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** [Gå til side](#)

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. [Gå til side](#)
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 212
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



LEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert punktert glass på et av kjøkkenvinduene, punkteringen er på et tidlig stadium.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk.

Vurdering av avvik:

- Boddør er fuktskadet i nedre del av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør utføres tiltak for å reparere eller skifte ut boddøren for å hindre ytterligere fuktskader og forringelse av treverket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skaden forverres og føre til redusert funksjon og levetid for døren, samt økt risiko for råte og varmetap.



Skader på boddør.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra stue.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater.

Oppdragsnr.: 12162-1984

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 6 av 15

Oppdragsnr.: 12162-1984

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 7 av 15

Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 212
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse
Bygget er oppført etter byggeforskrifter som gir krav til radonsikring, ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har elementpipe, det er ikke montert ildsted i denne seksjonen. Dersom ildsted monteres, må pipen og installasjonen godkjennes av branntekniske myndigheter.

 TG 1

Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte glatte.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

 TG 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt, malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall er målt til 12 mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fallforholdene bør utbedres dersom det skal dusjes direkte på gulvet, for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Ved bruk av dusjkabinett med avløp direkte til sluk, vil risikoen reduseres, men avviket bør vurderes ved eventuell fremtidig oppgradering av badet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 12 mm.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 12162-1984

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 8 av 15

Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 212
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra stue mot bad. Måleresultat er 0.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap.

Oppdragsnr.: 12162-1984

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 9 av 15

Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 212
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport



Innendige avløpsrør

Beskrivelse

Innendige avløpsrør er av plast.



Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegget er fra byggeår, og det er ikke kjent at arbeider er utført siden.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for skjulte feil, funksjonssvikt eller brannfare.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 212
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for skjulte feil, funksjonssvikt eller brannfare.

Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 212
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



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

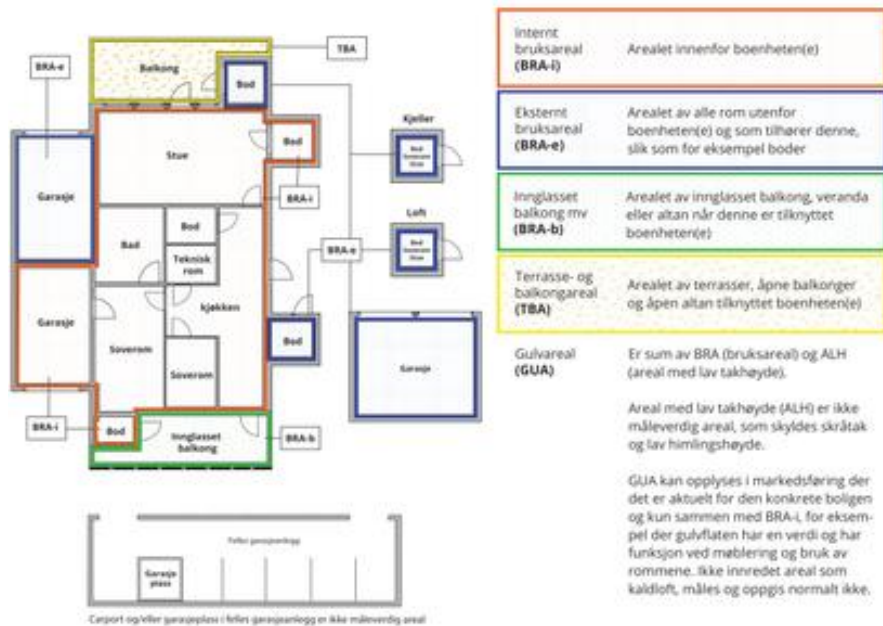
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 bygningssakkyndig 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.

Oppdragsnr.: 12162-1984

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 12 av 15

Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 212
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66	5		71	6
SUM	66	5			6
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom, soverom 2, bod, bad, stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger er fremvist ved forrige omsetning.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Idar Nes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	45	212		6	1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Sørbøtunet 69 B							
Hjemmelshaver							
Nes Idar							
Eierandel							
66 / 1817							

Oppdragsnr.: 12162-1984

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 13 av 15

Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 212
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ganddal i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sørbøtunet 69 B, 4321 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 212
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.



Energiattest



Adresse Sørbøtunet 69B, 4321 SANDNES	
Dato for energimerking 25.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-338147
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 22622447
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 212
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2005	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 75,0 m²	Oppvarmet bruksareal 66,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 152,12 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 140,34 kWh/m²	Totalt levert pr. år 9 262 kWh
--	--



Sørbøtunet 69B, 4321 SANDNES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET SØRBØTUNET SØR
GNR. 45 BNR. 212 I SANDNES KOMMUNE

Utarbeidet 24.02.2005
Sist revidert på årsmøtet 25.04.2012

1. Nærværende sameieavtale er opprettet på vegne av de fremtidige eierne av eiendommen og dennes seksjoner.
2. Deltagerne i sameiet er eierne av seksjonene 1 til 23, som hver eier ideelle andeler i sameiet i henhold til leilighetens areal:

Seksjon nr	Formål	Etasje	Sameiebrøk	Adresse
1	Bolig	1 Nr 1	66	Sørbøtunet 71 a
2	Bolig	1 Nr 3	66	----- 69 a
3	Bolig	1 Nr 5	66	----- 67 a
4	Bolig	1 Nr 7	66	----- 65 a
5	Bolig	2 Nr 2	66	----- 71 b
6	Bolig	2 Nr 4	66	----- 69 b
7	Bolig	2 Nr 6	66	----- 67 b
8	Bolig	2 Nr 8	66	----- 65 b
9	Bolig		85	----- 73
10	Bolig		85	----- 75
11	Bolig		85	----- 77
12	Bolig		85	----- 79
13	Bolig		85	----- 81
14	Bolig		85	----- 83
15	Bolig		92	----- 85
16	Bolig		85	----- 87
17	Bolig		85	----- 89
18	Bolig		92	----- 91
19	Bolig		85	----- 93
20	Bolig		85	----- 95
21	Bolig		85	----- 97
22	Bolig		85	----- 99
23	Bolig		85	----- 101
Total			1817	

3. Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon i sameiet i henhold til leilighetens areal og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte, og på samme måte som den annen sameier. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass / carportplass og bod. Seksjonene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett og vedlikehold av hageareal avmerket på tinglyste tegninger. Seksjonene 10 – 13 og 20 – 22 har rett til å transportere / gå i forkant av hage med gressklipper, trillebår og lignende.

Seksjonene skal kun benyttes til bolig. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av denne sameieavtale jfr. pkt. 11.

4. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltager) som er vedtatt av sameierne.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Endringer av det nødvendige arrangement på bygninger så som markiser, paraboler / antenner etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne. Sameiet har panterett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjon.

- 4.1 Alle fasaendringer som er ferdigstilt pr. dags dato, godkjennes

- 4.2 Godkjenning av generelle regler for fasadeendringer
Se vedlegg

5. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforsriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Sameierne kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre seksjoner. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

6. Sameierne opptrer i fellesskap på vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierne i forhold til de avgitte stemmer. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må ansees for vesentlige
- Fastsetting av vedtekter og endring av disse
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne

- Vedtak som nevnt i pkt. 3.

Sameierne kan for øvrig treffe beslutning om utforming av andre vedtekter og/eller husordensregler for sameiet.

- Styret for sameiet skal bestå av minst tre personer. Det skal i tillegg engasjeres revisor. Sameiemøtet velger formann, kasserer og sekretær.
7.

Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltager selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdifsikret.
- Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltagerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.
8.

Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge ham å selge sin seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.
9.

Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltagere og Husbanken er enig i dette.
10.

For sameiet gjelder reglene i disse vedtekter.
11.

Ved overdragelse av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder sameieavtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelse skal og kan nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieavtalen med vedtekter og husordensregler.
12.

Det forutsettes av utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til et første sameiemøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 som regulerer forholdet mellom sameierne, der ikke annet er avtalt i vedtektene.
- Sameiet skal innen 6 måneder etter at sameiet er etablert og innflyttet, registrere sameiet i Brønnøysund registeret.

Forus, den 24.02.05

ORDENSREGLER
FOR
SØRBØTUNET SAMEIE

REGLER OM RO
Det skal være alminnelig ro på morgen/kveld/natt. Gjentakende støy som plager naboer skal ikke forekomme.

ALTAN
Altanen må ikke benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres.

BRUK AV PARKERINGSPLASS / GENERELL PARKERING
Parkering av tilhengere, campingvogner og uregistrerte kjøretøyer er ikke tillatt på grunn av plassmangel.
Det skal IKKE parkeres (med det menes ikke alminnelig av/pålessing , støvsuging osv) på veien foran husene hverken av fastboende eller gjester. Parkeringsplassene skal da benyttes. Det skal heller ikke parkeres i enden ved snuplassen der det er merket med Parkering forbudt

DYREHOLD
Det er båndtvang i borettslaget. Ellers ber vi de som har kjæledyr å ta hensyn til omgivelsene

AVFALL
Alt avfall skal kildesorteres:

Ikke kast store ting i dunkene, som alene tar mesteparten av kapasiteten. For eksempel. Sykler strykebrett osv (Kjør dette til avfallsplasser)
En oppfordrer også alle til å kaste avfallet lengst inn i dunkene, og ikke bare slippe de ned i ytterkant. Dette gjør at vi får bedre utnyttelse av plassen.

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

Sort dunk - restavfall (annet vanlig boss)

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

Dunkene skal ikke overfylles dersom det er ledig kapasitet i andre tilsvarende dunker, og det skal ikke plasseres søppel utenfor dunkene.

Flasker, glass, hermetikkbokser (rengjøres) og plastemballasje kastes i egne beholdere ved miljøstasjoner.

Plastemballasje samles i egen pose som også leveres ved egnet miljøstasjon.

HUSORDENSREGLENE ER GITT FOR Å SIKRE RO OG ORDEN OG ET GODT BOMILJØ FOR ALLE.
HVER ENKELT BORETTSHAVER KAN BIDRA VED Å PÅSE AT ORDENSREGLENE BLIR FULGT OG SOM MED ALLE REGLER , SÅ KOMMER MAN LANGT MED SUNN FORNUFT

1345 Sameiet Sørbøtunet Sør 65-101				
EIENDELER	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	
Autøgsmidler				
Finansielle anleggsmidler				
Omlopsmidler				
Fordringer		0	539	
Restanser felleskostnader		117 131	111 447	
Forskuddsbetalte kostnader		1 474	1 248	
Andre fordringer				
Bankinnskudd og kontanter		978 887	1 053 659	
Innskudd på driftskonto		1 095 492	1 166 893	
Sum omlopsmidler				
SUM EIENDELER		1 095 492	1 166 893	

1345 Sameiet Sørbøtunet Sør 65-101				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		270 060	263 688	315 050
Tilleggd felleskostnader		41 400	41 400	41 400
Lading el-bil		16 096	17 864	21 000
Sum inntekter		337 456	322 952	377 450
Kostnader				
Styreonorar, lønn etc.	1	26 243	26 243	52 496
Forretningsforhonorar		32 467	31 248	33 600
Tilleggs tjenester forretningsfører		0	2 500	0
Revisjonshonorar	2	8 918	9 384	10 800
Drift og vedlikehold	3	229 212	131 495	160 000
Forsikringer		111 447	101 314	121 364
Energikostnader		36 198	29 793	22 000
Administrasjonskostnader		3 784	4 086	2 000
Sum kostnader		446 298	336 033	402 450
Driftresultat				
		-110 842	-13 081	-25 000
Finansielle poster				
Renteinntekter		33 402	40 654	25 000
Netto finanskostnader		-33 402	-40 654	-25 000
Resultat				
	4	-77 440	27 573	0

Noter 1345 Sameiet Sørbøtunet Sør 65-101

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsdagspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er opført 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 omlopsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Opstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring arbeidskapital

C. Arbeidskapital året regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	23 000	23 000
Arbeidsgiveravgift	3 243	3 243
Sum personalkostnader	26 243	26 243

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

1345 Sameiet Sørbøtunet Sør 65-101			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Oppløst egenkapital		970 289	1 047 729
Sum egenkapital	5	970 289	1 047 729
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 103	1 178
Leverandørgjeld		119 882	114 965
Annen kortsiktig gjeld		3 217	3 031
Sum kortsiktig gjeld		125 203	119 164
Sum gjeld		125 203	119 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		1 095 492	1 166 893
Stavanger 31.12.25			
Balansedato			
Sted:	dato:		
Stenar Torjusen		Johan Gutorm Sale	Lailny Kjet Nesvik
Styreleder		Styremedlem	Styremedlem
Kjartan Kristoffersen			
Styremedlem			

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sørbøtunet Sør 65-101.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sørbøtunet Sør 65-101			
Styreleder	Steinar Torjusen (sign.)	08.05.2026	
Styremedlem	Johan Guttorm Sele (sign.)	07.05.2026	
Styremedlem	Leikny Kjos Nesvik (sign.)	07.05.2026	
Styremedlem	Kjartan Kristoffersen (sign.)	15.04.2026	

Noter 1345 Sameiet Sørbøtunet Sør 65-101

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6000 Reparasjon og vedlikehold bygninger	229 212	128 245
6010 Reparasjon og vedlikehold annet	0	3 220
Sum	229 212	131 465

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-71 440	27 573
Endring arbeidskapital	-77 440	27 573
Onnlepsmidler	1 095 492	1 166 893
Kortsliktig gjeld	125 203	119 164
Arbeidskapital	970 289	1 047 729

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Arets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	970 289	-77 440	1 047 729
Sum Egenkapital	970 289	-77 440	1 047 729



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

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 utsliskede 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 utsliskede 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 utsliskede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og implanterer 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 utsliskede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forblaskning, bevisste uttalelser, unnløse fremsendinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige eller 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 regnskapsestimatlene 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. Ertfølgende 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)



KPMG AS
Postboks 2
P.O. Box 57
N-4068 Stranget

Telephone +47 45 40 40 53
Fax +47 45 40 40 54
Internet www.kpmg.no
Enterprise 835 114 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sørbøtunet Sør 65-101

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sørbøtunet Sør 65-101 som består av balanse per 31. desember 2025 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 nederfor 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. Imidlertid revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet omfatter 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 informasjon som en øvrig informasjon som kan påvirke vår mening om det uttrykte bildet av sameiets økonomiske stilling, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 utsliskede feil.

KPMG AS and CPMA Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global network of member firms affiliated with KPMG Network, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statistiskberedt revisjonsberetning - medlemmer av Den norske Revisorsforening

Offices in:

Oslo Kjøbenhavn
Bergen
Trondheim
Tromsø
Tysdal

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsbestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sied	Dato
------	------

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sørbøtunet Sør 65-101 tirsdag 26.05.2026 kl. 19:30 - Carporten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Fysisk årsmøte i carport.

Steinar Torjusen ble valgt til møteleder og Kjartan Kristoffersen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Leikny Kjos Nesvik ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:

Det var 12 seksjonseiere og ingen godkjente fullmakter representert. Totalt 12 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedlikehold forventes å gå opp da bygningsmasse er passert 20 år. Nytt styre bør vurdere å sette opp vedlikeholdsbudsjett på neste budsjett.

Behov for å skifte ut terrassedør i nr 71B. Bør være en gjennomgang av alle terrassedører av fagmann.

Nytt selskap av overtatt gartner oppgaver i området. Denne avtalen eier Velforeningen. Det nye selskapet har ikke klippet busker rundt carporter. Innspill til gartnersekspa bør gå via Velforening.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 46000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Styreleder Steinar Torjusen trer ut av styret og skal erstattes.

Vedtak:

Vebjørn Myrlund ble valgt til styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Øvrige styremedlemmer er på valg og skal gjenvelges eller erstattes.

Vedtak:

Siri Nymo og Vetle Bjånes ble valgt til styremedlem for to år.

Johan Guttorm Sele gjenvelges for ett år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Ingen varamedlemmer valgt.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Vebjørn Myrlund

Styremedlem: Vetle Bjånes

Styremedlem: Siri Nymo

Styremedlem: Johan Guttorm Sele

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Sørbøtunet Sør 65-101

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Steinar Torjusen (sign.)	27.05.2026
Sekretær	Kjartan Kristoffersen (sign.)	27.05.2026
Protokollvitne	Leikny Kjos Nesvik (sign.)	27.05.2026

VEDTEKTER FOR SØRBØTUNET VEL

Vedtatt på årsmøtet 1. mars 2005

Revidert versjon vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 4. mai 2017

I Definisjon:

1. SØRBØTUNET VEL er en forening hvor alle huseiere/ leilighetseiere på Sørbøtunet boligfelt i Sandnes kommune har rett og plikt til å være medlem, og slik at hvert gårds- og bruksnummer samt seksjonsnummer representerer ett medlem med en stemme på fellesmøter, inkl. Generalforsamlingen.
2. Tilsvarende har eiere av andre boligeiendommer innenfor feltet rett til medlemskap på samme vilkår.

II Formål:

1. Velforeningen skal ivareta felles interesser ved å stå for organisering av tiltak til bevaring og bedring av bomiljøet og boligsituasjonen i sin alminnelighet. Jfr. også pkt. VI.
2. Den delen av feltet som er regulert til private fellesarealer, private veier, støyskjerm, biloppstillingsplasser (felles) bestyres og forvaltes av velforeningen i samarbeid med de enkelte delfelt og eller sameierfelt. Det samme gjelder all felles beplantning utenfor de respektive tomtegrenser som ikke overdras og vedlikeholdes av kommunen.
Velforeningen har til formål å stå for drift og vedlikehold av disse anleggene. De omtalte fellesarealer og private anlegg er spesielt avmerket på kart fra Block Watne AS.

III Organer:

A. Generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen er vellets høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av mars måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være styret i hende innen 6 uker før generalforsamling. Generalforsamlingen innkalles med 3 ukers varsel.
2. *Generalforsamlingen behandler:*
 - i. Styrets beretning
 - ii. Styrets reviderte regnskap
 - iii. Ansvarsfrihet for styret
 - iv. Andre innsendte saker
 - v. Valg av
 - a. Leder
 - b. Styremedlemmer og varamedlemmer
 - c. Revisor
 - d. Valgkomite
3. *Valgregler:*
 - i. Styret består av 1 representant fra hvert delfelt inntil hele feltet av fullt utbygd Leder og styremedlemmer velges for 2 år, men vekselvis hvert år.
 - iv. Valgkomite skal består av 2 medlemmer og velges først når feltet er ferdig utbygd.
 - v. Valgkomiteen forbereder og administrerer alle valg. Valgkomiteen skal fremskaffe minst det nødvendige antall kandidater til alle verv og legge fram de forslag som kommer inn fra medlemmene.

B. Velforeningens styre

1. Styret står for den daglige ledelse og drift i henhold til gjeldende vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.
2. Styret har inntil videre 2 medlemmer inkludert styreleder. Styret velger kasserer og nestleder og konstituerer forøvrig seg selv. Styret utvides i takt med utbygging av delfelt slik at styret er representert med et medlem fra hvert delfelt.
3. Det føres protokoll over styremøtene. Referat fra styremøtene sendes medlemmene.
4. Styrets oppgaver:
Velforeningens styre skal bl.a.
 - i. Ta opp saker av felles interesse for medlemmene, etter ønske fra medlemmene eller på eget initiativ.
 - ii. Ta initiativ til og støtte opp om velferdstiltak.
 - iii. Besørge vedlikehold av vellets eiendom, også gjennom dugnader o.1. Jfr. punkt II på første side.
 - iv. Behandle saker vedrørende bomiljøet.
 - v. Arrangere generalforsamling minst en gang i året, inkl. forberedelse av saker, regnskap og årsmelding.
 - vi. Holde medlemmene informert om vellets virksomhet.

IV Bestemmelser som gjelder fellesmøter:

A. Adgang til fellesmøter:

Alle beboere innen vellet har adgang til generalforsamling og andre fellesmøter. (Om stemmerett, se I Definisjon).

B. Fullmakt:

Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen vellet.

C. Tillitsverv:

Hvert medlem er forpliktet til å motta valg til et tillitsverv med mindre vedkommende har hatt tillitsverv i foregående periode.

D. Krav om fellesmøte:

Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det eller når minst 20% av medlemmene krever det. Slike krav fremsettes skriftlig og må være undertegnet av tilstrekkelig antall medlemmer.

E. Innkalling:

Fellesmøter skal innkalles med 2 ukers skriftlig varsel til hvert medlem. (3 uker for generalforsamlingen). Innkallingen skal opplyse om møtets saksliste. Det kan ikke fattes beslutninger om andre saker enn de som står på møtets saksliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker.

F. Beslutningsdyktighet:

1. Alle ordinære beslutninger skjer ved simpelt flertall av de tilstedeværende medlemmer. Beslutninger utover den alminnelige formålsparagraf og følgende beslutninger fattes med 2/3 flertall:
 - i. Vedtektsendringer
 - ii. Kjøp og salg av tomtegrunn
 - iii. Omfattende bruksendringer av fellesarealer
 - iv. Økonomiske uttellinginger som er større enn 10% av års kontingenten
 - v. Mistillit til styret

G. Vedtektsendringer:

Forslag til vedtektsendringer skal distribueres 6 uker før vedtak skal fattes. Vedtektsendringer skal stadfestes av generalforsamlingen dersom endringer er foretatt i perioden.

H. Økonomiske uttellinginger:

Forslag til nyinvesteringer som krever økonomiske uttellinginger av den enkelte utover kontingenten skal distribueres minst 6 uker før vedtak fattes.

I. Møteledelse:

Møtene ledes av styrets leder om vedkommende ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

V Økonomi og regnskap:

1. Kontingentens størrelse fastsettes av styret. Kontingenten innkreves med betalingsfrist 1.3. og 1.9.
2. Regnskapsåret følger kalenderåret. Vellet fører regnskap og holder egen kasse. Kontanter skal settes på bankkonto som disponeres av kasserer og leder.
3. Styret utarbeider og legger frem for generalforsamlingen forslag til budsjett for drift av vellet.
4. Kostnader til fellestiltak som vedtas av generalforsamlingen og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene. Styret kan disponere inntil 20% av et års kontingent til tiltak som ikke er spesielt budsjettert, uten forutgående samtykke av fellesmøte.
5. Prokura! opptak av lån: Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever 2/3 flertall i fellesmøte og i styret.
6. Godtgjørelse til formann, sekretær og kasserer fastsettes årlig av årsmøtet.

VI Generelle bestemmelser:

A. Ivaretagelse av bomiljøet:

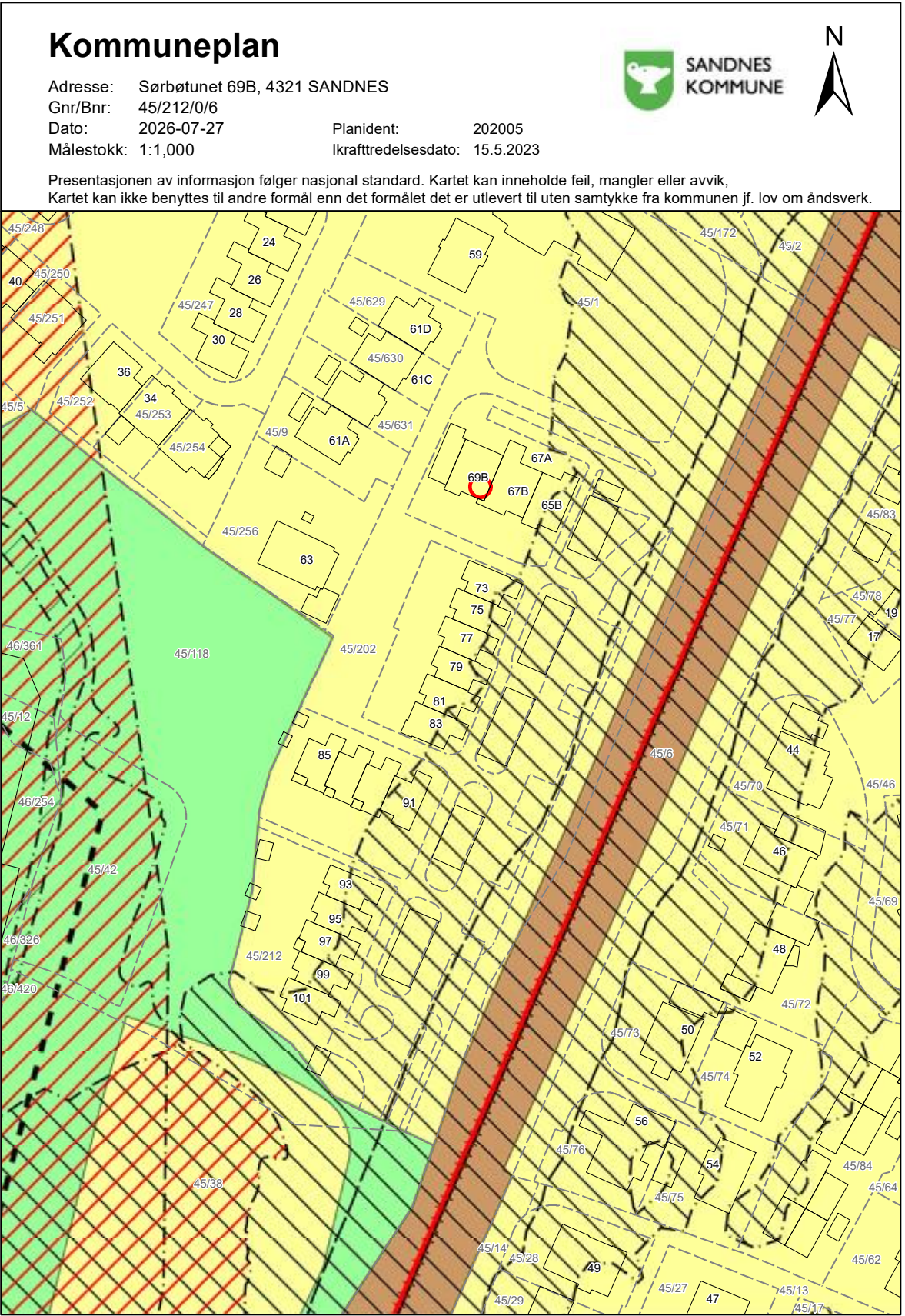
- 1) *Grøntanlegg m. v.:*
Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene (inkl. kommunale områder) og all felles beplantning i området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Vesentlig beskjæring eller felling av trær (også på privat grunn) tas opp med vellets styre på forhånd.
2. *Parkering:*
Alle plikter å vise aktsomhet ved parkering innenfor området. Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester eller annen nødvendig korttidsparkering innen de enkelte delfelt eventuelt sameierfelt. Egne og leieboeres biler (inkl. firmabiler), tilhengere, campingvogner, båter, etc. skal parkeres oppbevares på egen tomt. Kjøreveier skal ikke benyttes til parkering.

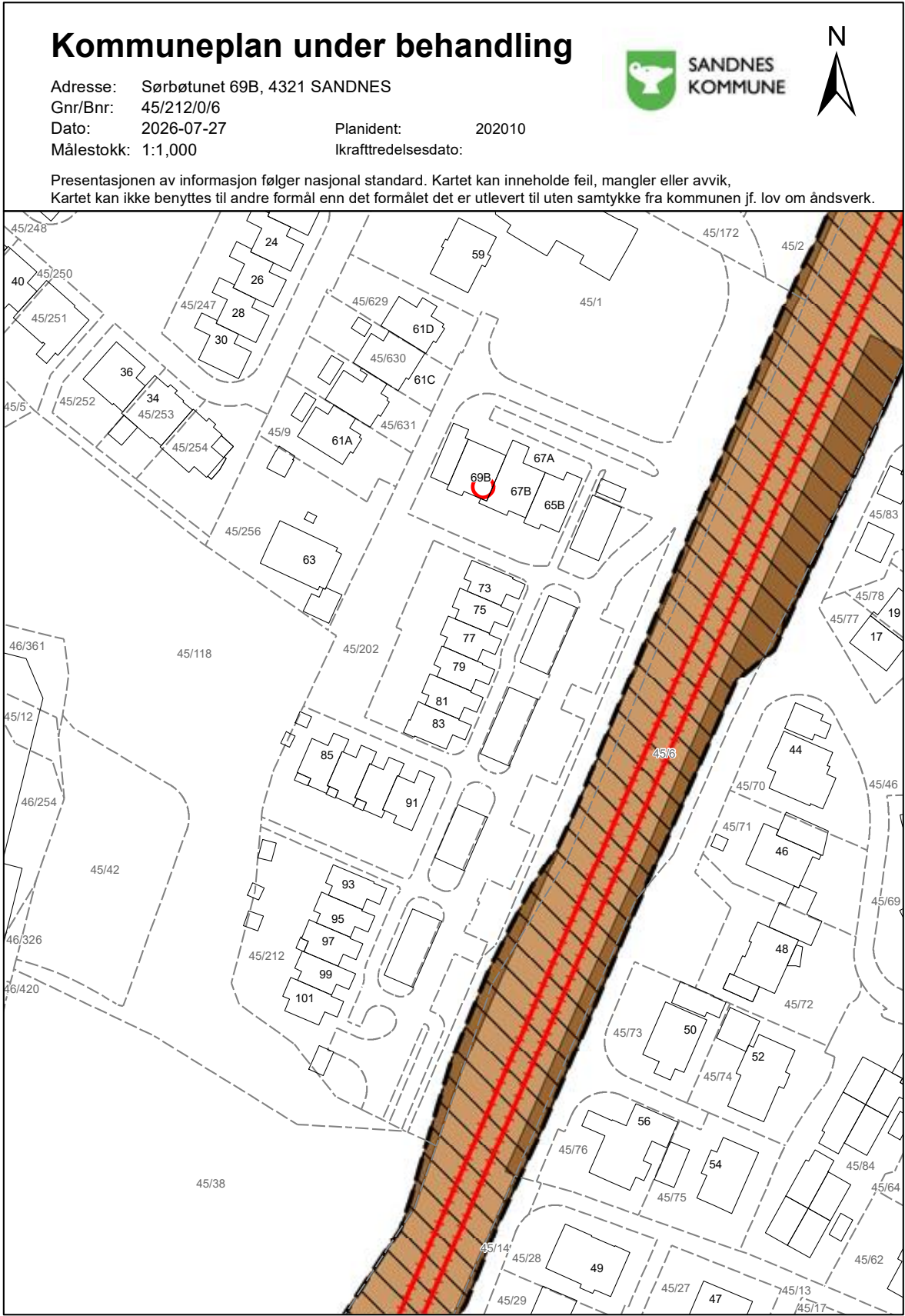
B. Ordensregler for Sørbøtunet:

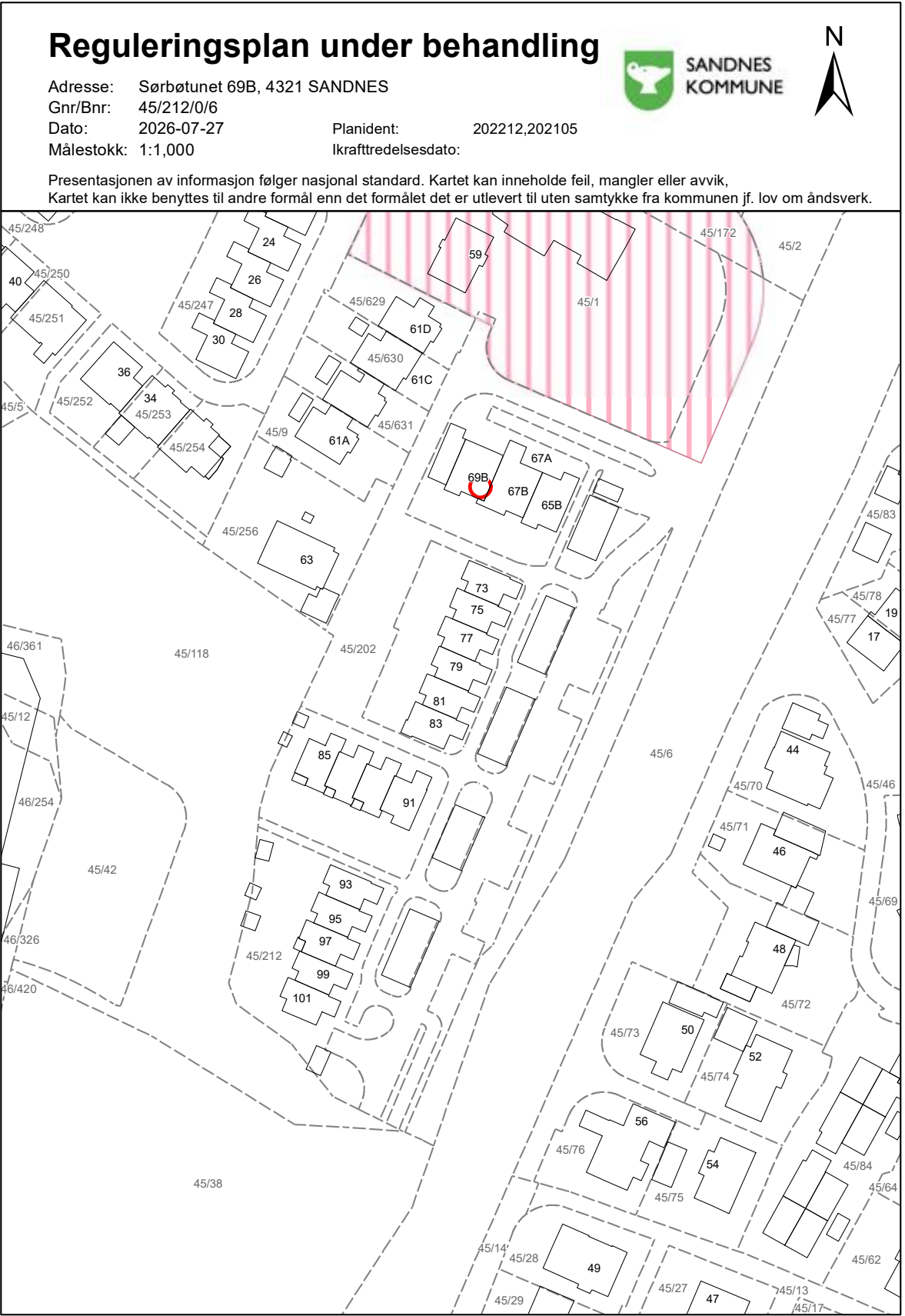
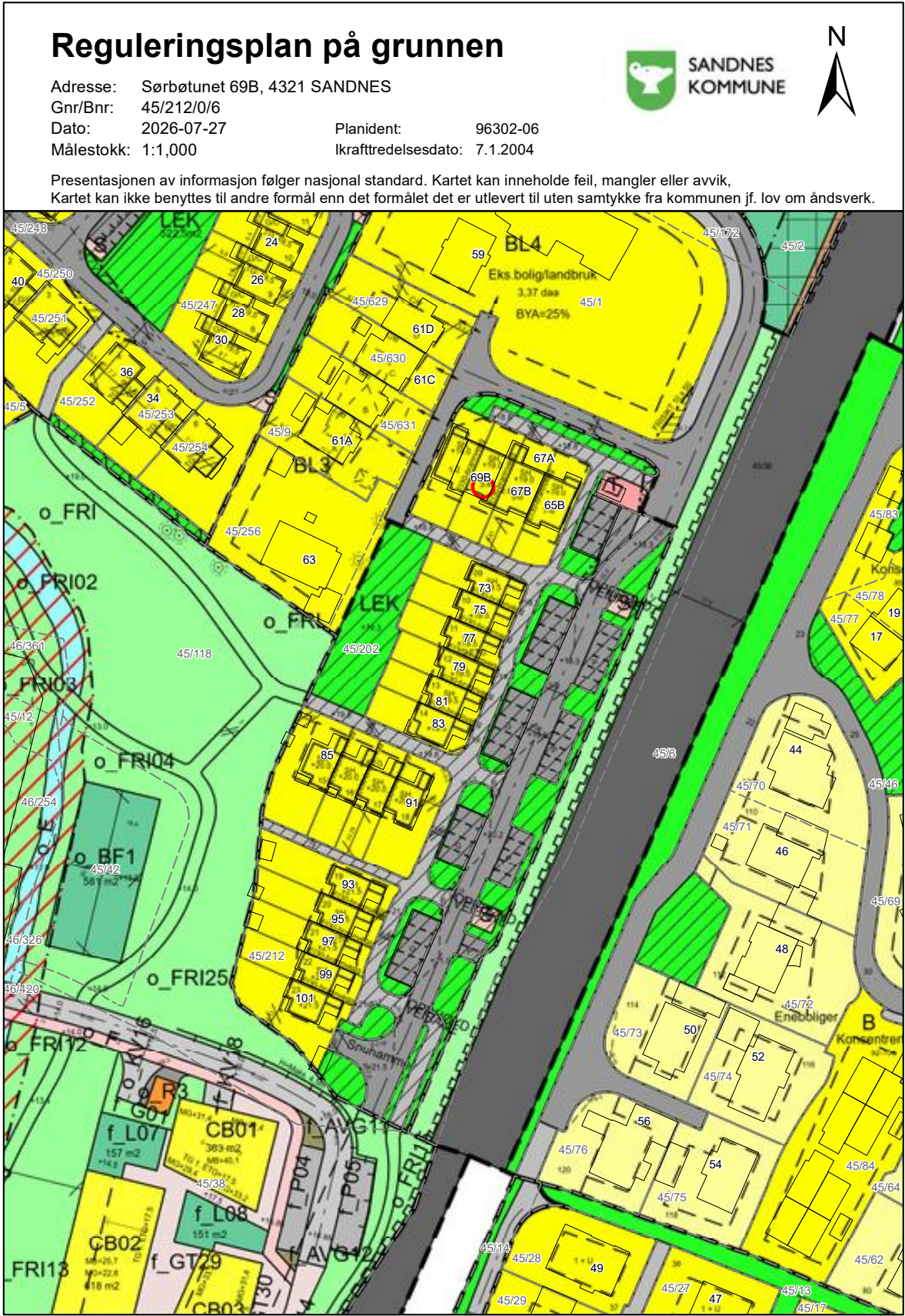
1. Ordensreglene er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utvikling av Sørbøtunet som et godt sted å bo.
2. Bruk av sunn fornuft, samt de regler som er nedfelt i politi vedtektene for Sandnes, er grunnlaget for regelverket. Tvister bør søkes løst mellom berørte beboere før de tas opp med vellet.

3. Den enkelte beboer bør og skal tenke over om aktiviteter som igangsettes på egen eiendom kan være til sjenanse for naboer.
4. Ved arbeid på egen eller annens eiendom er huseiere forpliktet til å forvisse seg om at arbeidet ikke beskadiger naboeiendommer, beplantning, ledninger, kabler eller lignende.
5. Det anbefales at helgefreden overholdes og at støyende maskiner, plenklippere, elektroverktøy etc. ikke benyttes utendørs på søn- og helligdager.
6. Husdyr kan være en berikelse for bomiljøet under forutsetning av at eierne følger gjeldende regelverk for husdyrhold i Sandnes kommune. Dette gjelder særlig bruk av pose, og at hunder holdes i bånd.
7. Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer.
8. Regulerte frisktssoner må opprettholdes.









2 Tegnforklaring reguleringsplan

Kontor/leger	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/legetøy	
Angett bebyggelse og anleggsmål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gaetun	
Gang/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/plåste	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt banelinje)	
Trase for ferribane	
Trase for sporvegforsatsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminusbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen baregrunn - tekniske anlegg	
Annen baregrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminusbygg	
Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o. a.	
Havn	
Kal	
Haveterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navgjørsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kolektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivveg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler - linjefraktering	
Parkering	
Parkingsplass	
Parkeringshus/- anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energnett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningnett	
Avløpsnett	
Overvannnett	
Avfallsslag	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturasser	
Kombinerte tekniske infrastrukturasser	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturasser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturasser kombinert med andre angitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Flområde	
Badeplass/- område	
Park	
Vegplantedeksomskjem	
Vannspeil	
Overvannstak	
Infiltrasjon/ordningsavledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

1 Tegnforklaring reguleringsplan	
Areaformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-boligbebyggelse	
Garsjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittgående	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-bolk	
Kolonihage	
Sertunformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Banerhage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturstusjon	
Forsamlingskale for religionsutvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller temapark	
Campingplass	
Lekeplass	
Råstoffutvinning	
Steinudd og masseduk	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverthing	
Industri	
Lager	
Beroligsstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Kreftanlegg	
Skianlegg	

Skjøypatruse	
Iddetstadion	
Nærmljanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrttsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energjanlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyninganlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthushaus/badhus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteopplidsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteopplidsareal	
Grav- og urnelnd	
Krematorium	
Nedersjø bygg og anlegg for grav- og urnelnd	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Boligforretning	
Boligforretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Nærning/tjenesteyting	



4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	Flatesignatur, nærrende
Flater	
Objekttype	
PHMidtbyggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormalGrense	
RpStikingsGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpPlanleggingGrense, RpGjenomføringGrense, RpStøyGrense, RpStemmelGrense	
RpRegulerthøide	
RpJuridiskLinje	
Regulert lottengrense	
Eiendomsgrnse som skal oppheves	
Bygg- kullammer, mm som skal bevarer	
Byggengrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planenn	
Bebyggelse som forsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Friktlinje	
Regulert kant kjørbarbane	
Regulert kjørlelt	
Regulert parkeringslelt	
Regulert kjølganglelt	
Regulert støyekjerm	
Regulert saniemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlng vassdrag	

Punktsymbol	Punktsymbol
RpJuridiskPunkt	
Vegsengning/fysisak kjørsporre	
Sengling av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Bruker	
Tunnelspning	
Existerende tre som skal bevarer	
Regulert nytt tre	
Regulert manerretning	



3 Tegnforklaring reguleringsplan

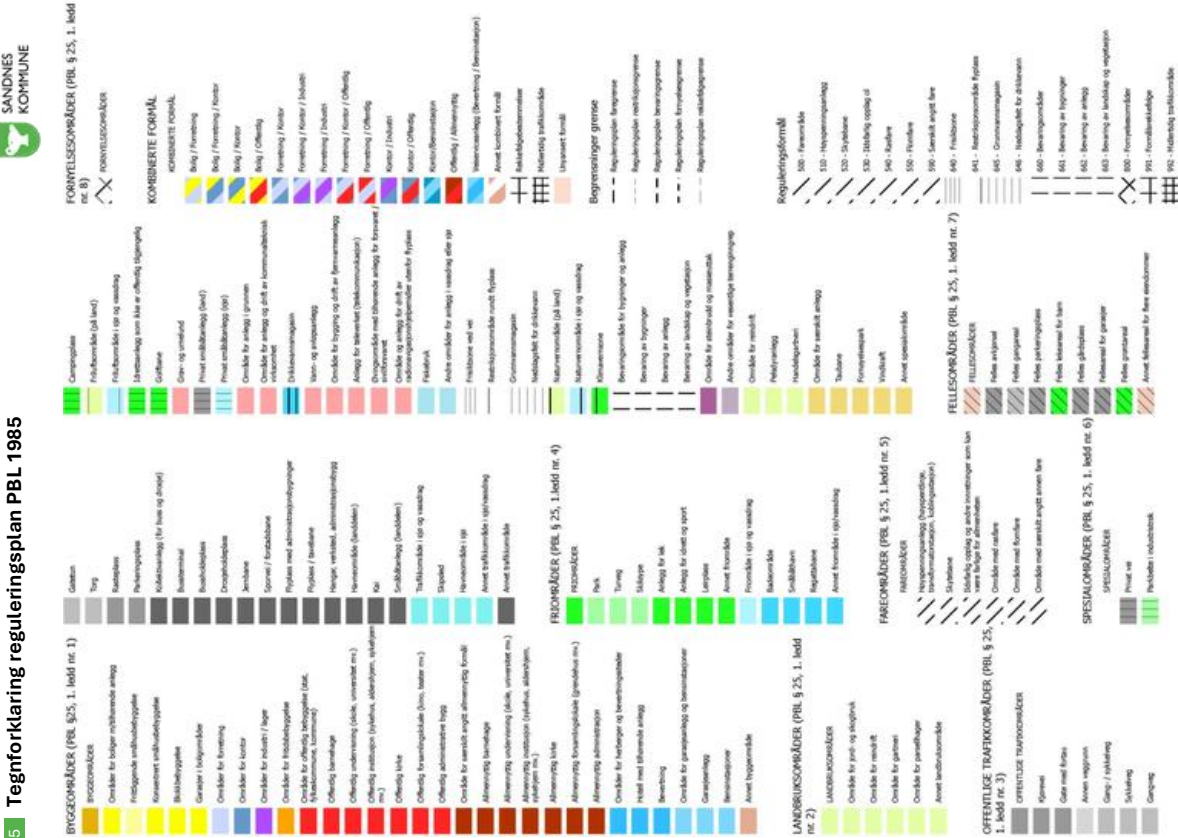
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytebevlingsområde	
Forlegningsleir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militær formål kombinert med andre angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur og rekreasjonsområder (LNR)	
LNR-formål for økologiske flater for landbruk og rekreasjon	
LNR-formål for økologiske flater for landbruk og rekreasjon basert på gjeldens resursgrunnlag	
Landbruksomål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Frutleformål	
Rendittformål	
LNR-formål for areal bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Serlige landskapsvern	
Vern av kullammer og kullamle	
LNR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankerområde	
Opplygsområde	
Riggområde	
Faured	
Hovet- og bled	
Hvnerområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøylhavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Lusettingsplasser	
Gyllelt eller oppvekstområde for yngel	
Avokultur	
Avokulturanlegg i sjø og vassdrag	
Avokulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendeblagring	
Drikevern	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vamsport	
Badsområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	



Hensynssoner	Flatesignatur, nærrende
Objekttype	
RpFareSone	
RpStikingsSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjenomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpPlanleggingSone	
RpDetaljerSone	

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 24.06.1997
Dato for siste endring: 14.02.2017

hver bo-enhet får adskilt og tilfredsstillende areal til uteopphold, både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering. Målsatt utomhusplan i målestokk 1:200 kan kreves ved byggemelding

2.6. Lekeplasser skal tilfredsstille kommunens norm, vedtatt av bystyret 13.12.73.

2.7. Støyskjerming se § 8.

2.8. Det skal gis plass for nødvendige trafoer. Plassering skal vises på detalplan dersom den ikke framgår av reguleringsplan.

§ 3 Boliger.

3.1. Fellesbestemmelser for felt B 4 og BL 1-BL 5
Dersom ikke annet blir bestemt i bebyggelsesplan skal maks bygningshøyder fra topp grunnmur være:
mønehøyde 7m
gesimshøyde 4m.

Eneboliger - felt B4

I B4 skal det bygges fritliggende eneboliger. Tillatt tomtenuyttelse (TU) er maks. 40%, regnet som boligeiendomsbruksareal i prosent av feltets nettoareal, inkludert garasje / carport. Maksimalgrense for bebygd areal (BYA) er 25%, regnet som boligens grunnflate i prosent av netto tomt, inkludert garasje / carport.

3.2. Enkeltomter skal ikke være mindre enn 500m2.
Boliger - feltene B1, B2, B3, B5, B6, B8 og B9.
I områdene kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse / kjede- og rekkehus i maks 2 etg. Tillatt tomtenuyttelse (TU) er maks. 40%, regnet som det enkelte boligfelts bruksareal i prosent av feltets nettoareal, inkludert garasje / carport. Maksimalgrense for bebygd areal (BYA) er 30%, regnet som boligens grunnflate i prosent av netto tomt, inkludert garasje / carport.

Største tillatte byggehøyde målt fra topp grunnmur er i mønehøyde 8.0 m gesimshøyde 5.5 m.

På feltene som har et samlet areal på 68,8 da, skal det bygges min. 2.0 boliger pr. da netto samlet feltareal, dvs. minst 138 boliger.

I felt B9 kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse/ kjede- / rekkehus og terrassehus. Terrassehusbebyggelsen tillates oppført i maks 3 etasjer, annen bebyggelse i maks 2 etg.

Feltene skal bygges ut med min. 2.0 boliger pr. da, netto feltareal.

I felt B1 og B8 skal det gis plass for gang-/sykkelveg fram til nabogrense i nord og sør.
Steingard merket av på kartet skal bevares. Det skal gå gang-/sykkelveg parallellt med jernbanen i felt B9. Denne skal knyttes sammen med gate/gangveg i nabofelt i nord og sør. Sammenknytting med boliggate i nord. Skeibakken, innebærer å gi plass forlyfting av lekeplass.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune
Vedtatt dato: 24.06.1997
Dato for siste endring: 14.02.2017

Reguleringsplan for Sørbøtunet

Reguleringsbestemmelser

PlanID 96102
Saksnummer 199600332

§ 1 - Avgrensning.

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 - Fellesbestemmelser for boliger

- 2.1. Bebyggelsesplan i målestokk 1:500 kan kreves for hvert av delfeltene for søknad om byggetillatelse kan behandles. Med unntak av felt B9 kan bebyggelsesplan erstattes av tomtedelingsplan dersom bebyggelsen ikke fraviker reguleringsplan med bestemmelser, og for feltene B1 og B8 er i samsvar med illustrasjonsplan. I bebyggelsesplan / tomtedelingsplan skal det redogjøres for bebyggelsens plassering, takvinkler, eksisterende og nye terrenghøyder og krav til eventuell støyskjerming. Videre skal det vises adkomst, parkering, internt trafikkeareal, lekearealer og renovasjonsløsning. Busslommer med venteskur på begge sider av Hovevegen skal innarbeides i plan for felt B9 ved avkjøring til feltet.
- 2.2. Planene skal tilfredsstille kommunens «Krav til regulerings- og bebyggelsesplanar». Bebyggelsesplan / tomtedelingsplan for feltene BL 4 og BL 5 og B4 må innarbeides i planer for feltene B3/B6.
- 2.3. Møneretning skal være parallell med bygningens lengderetning. Samlet bredde av takopploft skal ikke overstige 1/3 av takflatens lengde.
Garasje / carport må ikke overstige 40m2
Boliger på terrengnivå skal ha 10 meter avstand til nabogrense på uteoppholds side av boligen.
Teknisk styre kan tillate/krave underetasje oppført der terrenget ligger til rette for det
Utgaving og oppfylling i terrenget skal holdes innenfor egen tomtgrense mot offentlig og felles areal, også i anleggsperioden.

- 2.4. Bebyggelsen kan tillates lagt inntil 2 m fra nabogrense dersom B-30 vegg til nabobebyggelse etableres. B-30-vegg må vise på bebyggelsesplan / tomtedelingsplan. Takutstikk må holdes innenfor egen tomtgrense.
Bygging i nabogrense kan tillates under forutsetning av at kjøpekontrakt inneholder bestemmelse om bruk av nabotomt for nødvendig vedlikeholdsarbeid på vegg i nabogrense.

- 2.5. Bebyggelsesplan/tomtedelingsplan skal avklare om enkelte tomter, og i tilfelle hvilke, det kan godkjennes inntil 1 ekstra leilighet på. Ekstra leilighet må ikke overskride 60 m2. Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles iht. §6 og at

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 24.06.1997

Dato for siste endring: 14.02.2017

Garasjeanlegg som inngår som del av støyskjermløsningsplan skal ha absorberende vegg mot støykilde. Overgangsløsning fra garasje til frittstående skjerm må løses tilfredsstillende med omsyn til støyskjermingseffekt og utseende.

Parkeringsplassene inkl. garasjeplasser skal være ferdig opparbeidet før innflytting.

Garasjer kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Eventuelt akustikk skal holdes innenfor egen eiendom.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med vei, kan teknisk styre tillate at avstand til regulert veikant er 1.0 m. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være min. 5.0 m. Maks. tillatt mønehøyde på garasjen er 4.5 m over garasjegulv. Garasjer skal tilpasses bolghusene m.h.t. plassering, materialvalg, form og fargebruk.

§ 7 - Avkjørsler / Siktforhold.

Utgjørsl fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Busker, trær m.v. må ikke plantes nærmere regulert veikant enn 1.0 m, og vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

I frisksoner ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde på 0.5 m over de tilstøtende veiers planum.

§ 8 - Støyskjerming.

Støyskjerming skal byggemeldes og gis en enhetlig og tiltalende utforming for hele planområdet. Utformingen må ta hensyn til skjermutforming i tilstøtende områder. Jordvoller/vegger skal tilsås eller beplantes.

Støyskjerming langs jernbanen, skal være absorberende og sammenhengende.

Støyskjerming skal bygges ferdig ved opparbeiding av feltet som skjermingen skal virke for uavhengig av om skjermings tiltaket skal etableres innen feltet eller utenfor.

Frittstående skjermers langs jernbanen skal være armert jordvegg eller absorberende treskjerm og beplantning. eventuelt i kombinasjon med natursteinsmur med maks høyde 1.3 m

Støyskjerming i forbindelse med nødvendig gjennomhulling for kryssende trafikk skal løses som en integrert del av den øvrige skjermingen.

Utforming av skjerming med plan for etappervis bygging vest for jernbanen skal godkjennes av teknisk sjef samtidig med godkjenning av tekniske planer.

Utforming av skjerming på østsiden av jernbanen og langs Hovevegen skal fastlegges i bebyggelsesplan for felt B9.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 24.06.1997

Dato for siste endring: 14.02.2017

Feltene BL1 - BL5 og B4

Før skråad om bruksendring av driftsbygninger på BL 4 og BL 5 kan bil behandlet skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan / tomtedelingsplan jf. § 2.1 for feltene. Det tillates maksimalt 2 boliger pr. da.

I områdene BL1 - BL3 tillates foretning av bebyggelsen slik at totalt bebygd areal BYA blir maks. 25%. For feltene BL 4 og BL 5 tillates maksimalt 20% bebygd areal (BYA), regnet som boligen grunnflate i prosent av netto tomt. Garasje, carport og uthus regnes med i bebygd areal. Ved ombygging av eks. bebyggelse skal det tas vare på verneverdige kulturminner. Nybygg på BL 4 og BL 5 skal tilpasses eks. bebyggelse i form, farge og materialbruk. Møne- og gesimhøyder skal harmonere med eksisterende bebyggelse som skal tegnes inn på fasadeoppriss ved byggeomelding. Virksomhet knyttet til landbruksdrift kan tillates i den grad dette ikke fører til unødlig genanse for de omkringliggende boliger.

§ 4 - Offentlige trafikkområder.

Bro over parkdraget med støyskjerming skal gis en estetisk tilfredsstillende utforming og byggemeldes. Byggetegninger for bro inkludert plan for terrengforming, se §5, skal forelegges teknisk sjef før byggeomelding.

§ 5 - Friområder.

Vegetasjon/steingårder

Verdifull vegetasjon og steingårder avmerket på plankartet skal bevares. Graving i rotsonen (kronevidde) til trær avmerket på plankartet må ikke forekomme uten godkjenning av teknisk sjef. Steingårder avmerket på kartet, som eventuelt raser ut som følge av utgraving, skal bygges opp igjen og sikres.

Terrengformling

Terrengforming i tilknytting til broen skal gis en estetisk tilfredsstillende utforming og byggemeldes.

§ 6- Garasjer / Parkeringsplan

Krav til parkering skal være i samsvar med kommunal vedtekt-Følgende parkeringsnorm skal brukes for boligområdene:

Boliger	Antall biler	pr.	Fellespark.	Min.4leil.	Individuell park
Familieleiligheter		enhet	2,0		2,0 ± 0,5
Små leiligheter < 80 m2		enhet	1,5		1,5 ± 0,5
Hybler < 30 m2		enhet	1,0		1,0 ±0,5

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 24.06.1997

Dato for siste endring: 14.02.2017

Eventuelle behov for fasadetiltak må klarlegges ved utarbeiding av bebyggelsesplaner /tomtedelingsplaner.

§ 9 - Gjennomføring

Følgende skal i tillegg til ordinær teknisk opparbeiding være del av kommunalteknisk opparbeiding:

- Gangveger inkludert manglende turveg/sykkelveg på østsida av Storåna. Bygging av gangveg over BL5 kan utstå til utbygging av felt BL5 eller bygging av nytt togstopp.
- Støyskjerming der det framgår av plankartet.
- Ballplass, lekeplasser, stier og friområder.
- Jernbaneundergang før utbygging av felt B9
- Kanalisering av RV44 ved avkjøring gate 1031, før gate 1031 kan bygges. Tekniske planer skal godkjennes av vegsjefen.
- Terrengforming i forbindelse med bygging av bro.
- Busslommer med busskur på begge sider av Hovevegen

§ 10 - Generelt.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til Plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtøkene i Sandnes kommune.

Etter at denne reguleringsplanen er vedtatt vil privatretslige avtaler som er i strid med planen og reguleringsbestemmelsene ikke være rettsgyldige.

Endringer etter vedtak:	
Dato	Beskrivelse
21.12.2016	Saksnummer: 16/10467 Mindre endring gjeldende for gnr 45 bnr 9 med følgende tillegg: Boligene tillates bygd med flatt tak og puttak, største tillate byggehøyde målt fra topp grunnmur er 6.6m og det tillates BYA=30% på hele eiendommen.
14.02.2017	16/10467 Mindre endring gjeldende for gnr 45 bnr 9 med følgende tillegg: på alle 4 tomtene på gnr 45 bnr 9 tillates det takterrasse på bodene.

1108 Sandnes kommune	Vedtatt dato: 07.01.2004
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune	Dato for siste ending: 21.06.2004
Reguleringsplan for Sørbøtunet	
Reguleringsbestemmelser	
PlanID 96102	
Saksnummer 199600332	

Reguleringsplan for Sørbøtunet

Reguleringsbestemmelser

Godkjent 24.06.1997	
§ 1 - Avgrensning. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.	
§ 2 - Fellesbestemmelser for boliger	
2.1. Bebyggelsesplan i målestokk 1:500 kan kreves for hvert av delfeltene før søknad om byggetillatelse kan behandles. Med unntak av felt B9 kan bebyggelsesplan erstattes av tomtedelingsplan dersom bebyggelsen ikke fraviker reguleringsplan med bestemmelser, og for feltene B1 og B8 er i samsvar med illustrasjonsplan. I bebyggelsesplan / tomtedelingsplan skal det redegjøres for bebyggelsens plassering, takvinkler, eksisterende og nye terrenghøyder og krav til eventuell støyskjerming. Videre skal det vises adkomst, parkering, internt trafikkeareal, lekearealer og renovasjonsløsning. Busslommer med venteskur på begge sider av Hovevegen skal innarbeides i plan for felt B9 ved avkjøring til feltet.	
2.2. Planene skal tilfredsstillle kommunens «Krav til regulerings- og bebyggelsesplanar». Bebyggelsesplan / tomtedelingsplan for feltene BL 4 og BL 5 og B4 må innarbeides i planer for feltene B3/ B6.	
2.3. Møneretning skal være parallell med bygningens lengderetning. Samlet bredde av takoppleft skal ikke overstige 1/3 av takflatens lengde. Garasje /carport må ikke overstige 40 m². Boliger på terrengnivå skal ha 10 meter avstand til nabogrense på uteoppholdsside av boligen. Teknisk styre kan tillate/kreve underetasje oppført der terrenget ligger til rette for det. Utgraving og oppfylling i terrenget skal holdes innenfor egen tomtgrense mot offentlig og felles areal, også i anleggsperioden.	
2.4. Bebyggelsen kan tillates lagt inntil 2 m fra nabogrense dersom B-30 vegg til nabobebyggelse etableres. B-30-vegg må vise på bebyggelsesplan / tomtedelingsplan. Takutstikk må holdes innenfor egen tomtgrense. Bygging i nabogrense kan tillates under forutsetning av at kjøpekontrakt inneholder bestemmelse om bruk av nabotomt for nødvendig vedlikeholdsarbeid på vegg i nabogrense.	
2.5. Bebyggelsesplan/tomtedelingsplan skal avklare om enkelte tomter, og i tilfelle hvilke, det kan godkjennes inntil 1 ekstra leilighet på. Ekstra leilighet må ikke overskride	
Side 2 av 6	Tomtedelingsplan for Sørbøtunet, felt B8 PlanID 96302-06

1108 Sandnes kommune	Vedtatt dato: 07.01.2004
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune	Dato for siste ending: 21.06.2004
Tomtedelingsplan for Sørbøtunet, felt B8	
Reguleringsbestemmelser	
PlanID 96302-06	
Saksnummer 200300617	

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til reguleringsbestemmelsene til plan 96102. Der det er konflikt mellom bestemmelsene til de to planene, gjøres supplerende bestemmelser gjeldende.	
1. Bolighus og garasjer/carport skal plasseres innafor de byggesoner som er vist på planen.	
2. Tillatt tomtutnyting (TU) er maks. 40 % og bebygd areal (BYA) er 30 % inkl. garasje/carport, regna som bebyggelsens areal i prosent av netto feltareal.	
3. Lekeplassen skal være felles for beboerne på felt B8. De skal opparbeides og utrustes av utbygger, og ferdigstilles samtidig med boligene.	
4. Gangsti mellom tomtene 09-14 og 15-18 skal knyttes til eksisterende turveinett i parkdraget før innflytting på feltet finner sted.	
Side 1 av 6	Tomtedelingsplan for Sørbøtunet, felt B8 PlanID 96302-06

1108 Sandnes kommune	Vedtatt dato: 07.01.2004
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune	Dato for siste ending: 21.06.2004
Det skal gå gang-/sykkelveg parallelt med jernbanen i felt B9. Denne skal knyttes sammen med gate/gangveg i nabofelt i nord og sør. Sammenknytting med boliggate i nord, Skelbakken, innebærer å gi plass forflytting av lekeplass.	
3.3. Feltene BL1 – BL5 og B4 Før søknad om druksending av driftsbygninger på BL 4 og BL 5 kan bli behandlet skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan / tomtedelingsplan jf. § 2.1 for feltene. Det tillates maksimalt 2 boliger pr. da. I områdene BL1 - BL3 tillates fortetting av bebyggelsen slik at totalt bebygd areal BYA blir maks. 25 %. For feltene BL 4 og BL 5 tillates maksimalt 20 % bebygd areal (BYA), regnet som boligens grunnflate i prosent av netto tomt. Garasje, carport og uthus regnes med i bebygd areal. Ved ombygging av eks. bebyggelse skal det tas vare på verneverdige kulturminner. Nybygg på BL 4 og BL 5 skal tilpasses eks. bebyggelse i form, farge og materialbruk. Møne- og gesimshøyder skal harmonere med eksisterende bebyggelse som skal tegnes inn på fasadeoppriss ved byggemelding. Virksomhet knyttet til landbruksdrift kan tillates i den grad dette ikke fører til unødig genanse for de omkringliggende boliger.	
§ 4 - Offentlige trafikkområder. Bro over parkdraget med støyskjerming skal gis en estetisk tilfredsstillende utforming og byggemødes. Byggetegninger for bro inkludert plan for terrengforming, se §5, skal forelegges teknisk sjef før byggemelding.	
§ 5 - Friområder. Vegetasjon/steingarder Verdifull vegetasjon og steingarder avmerket på plankartet skal bevares. Graving i rotsonen (kronevidde) til trær avmerket på plankartet må ikke forekomme uten godkjenning av teknisk sjef. Steingarder avmerket på kartet, som eventuelt raser ut som følge av utgraving, skal bygges opp igjen og sikres. Terrengforming Terrengforming i tilknytning til broen skal gis en estetisk tilfredsstillende utforming og byggemødes.	
§ 6- Garasjer / Parkering. Krav til parkering skal være i samsvar med kommunal vedtekt. Følgende parkeringsnorm skal brukes for boligområdene:	

Boliger	Antall bilplasser pr.	Fellespark. Min.4 leil.	Individuell park
---------	-----------------------	-------------------------	------------------

Famileleiligheter	enhet	2,0	2,0 + 0,5
Små leiligheter < 80 m²	enhet	1,5	1,5 + 0,5
Hybler < 30 m²	enhet	1,0	1,0 +0,5

Side 4 av 6 Tomtedelingsplan for Sørbøtunet, felt B8

PlanID 96302-06

Garasjeanlegg som inngår som del av støyskjermsløsning skal ha absorberende vegg mot støykilde. Overgangsløsning fra garasje til frittstående skjerm må løses tilfredsstillende med omsyn til støyskjermsingseffekt og utsende.

- Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med vei, kan teknisk styre tillate at avstanden til regulert veikant er 1,0 m. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være min. 5,0 m. Maks. tillatt høyde på garasjen er 4,5 m over garasjebelv. Garasjer skal tilpasses belysningene mht. plassering, materialvalg, form og fargevalg.

§ 7 - Avkjørsler / Siktforhold.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Busker, trær mv. må ikke plantes nærmere regulert veikant enn 1,0 m, og vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

I frisiktsoner ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over de tilstøtende veiers planum.

§ 8 - Støvsjerming.
Støvsjerming skal byggemeldes og gis en enhetlig og titalende utforming for hele planområdet. Utformingen må ta hensyn til skjermutforming i tilstøtende områder. Jordvoller/vegger skal tilsås eller beplantes.

Støvsjerming langs jernbanen, skal være absorberende og sammenhengende:

Støyskjerming skal bygges ferdig ved opparbeiding av feltet som skjermingen skal for uavhengig av om skjermingstiltaket skal etableres innen feltet eller utenfor.

Frittstående skjerm langs jernbanen skal være armert, jordvegg eller absorberende treskjerm og beplantning, eventuelt i kombinasjon med natursteinsmur med maks høyde 1,3 m.

Støyskjerming i forbindelse med nødvendig gjennomhulling for kryssende trafikk skal løses som en integrert del av den øvrige skjermingen.

Utforming av skjerming med plan for etappevis bygging vest for jernbanen skal godkjennes av teknisk stief samtidig med godkjenning av tekniske planer.

Utforming av skjerming på østsiden av jernbanen og langs Hovevegen skal fastlegges i bebyggelsesplan for felt B9.

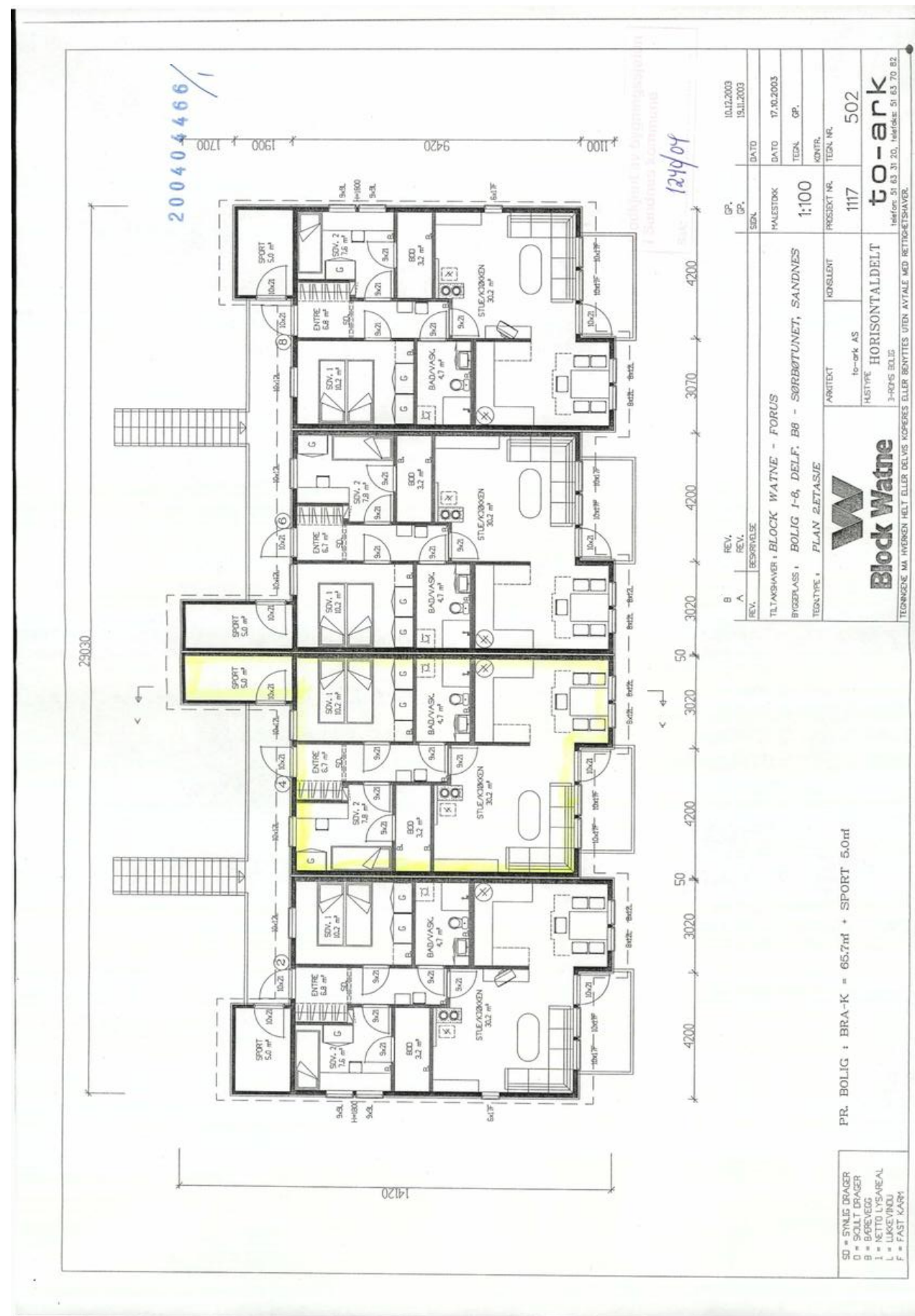
Eventuelle behov for fasadetiltak må klarlegges ved utarbeiding av bebyggelsesplaner/tomteplaner.

Side 5 av 6 Tomtedelingsplan for Sørbøtunet, felt B8

PlanID 96302-06









SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEEN				Sandnes 14. juni 2004	
Gnr. 45	Bnr. Paa 1	Nytt bnr.	Areal	Totmfær. 1-8	Offisiell adresse
Representasjonspunkt x = y =			Reg.plan nr. 96302-06	Felt B8	M = 1: 500
Topp grunnmur:			Min. kjellergrv. kote + i henhold til		
			Saksbeh. byplan. : A.L. Saksbeh. bying. : Saksbeh. oppnål.:		

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggesøknaden.

PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:

1. Måsstav bygning.
2. Målstav avstand til graser og vei.
3. Adkomst til eiendommen.
4. Plass til garasje og parkering på egen eiendom.
5. Planlagt bygning skal inntegnes på grunnlag for situasjonskart eller på målestav. 1 mm = 1:300. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet.

SPESIELLE OPPLYSNINGER:

Koordinater for nye bygninger (hjørner) skal beregnes og sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse. Avstand mellom bygninger skal måles fra utv. kledning og avstand fra eiendomsgrensne til bygning skal måles til utv. kledning.

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER.

Behandlings- og kontrollgebyr og tilknytningsavgift for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt.

Søknad om avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med inntegnet bygning) og byggesøknad.

Grunnmur må sikre alle grensemerker rundt eiendommen.

Det må innføres opplysninger om El. og Tervekstes kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende etat.

EVENTUELLE FLATTING BEKOSTES AV UTBYGGERE.

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:		
Gnr.	Bnr.	Eiere
45	9	Dagmar Strandenes
		Sørby,
		4321 Sandnes

Block Watne AS
Lagerveien 1
4033 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 28.02.2006

Deres ref.:
Saksbehandler: Even Auestad

Vår ref.: 200404466-4
Arkivkode: O: GBNR-45-332

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 45/212

Byggeadresse: Sørbøtunet 69 A og 69 B

Tiltakets art:

Nybygg

Eventuell beskrivelse:

Del av rekkehus med 8 boenheter

Byggets/anleggets art:

Tomannsbolig/rekkehus

Ansvarlig søker m/adr:

Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER

Tiltakshaver:

Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER

D-sak nr: 1240/2004

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 23.01.2006 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Even Auestad
Saksbehandler

Sendes til

☒

tiltakshaver

☒

ansv.søker

☐

ansv. utførende

☐

ansv. kontr.

☒

samordner

☐

brannsjef/feier - v/ montert ildsted

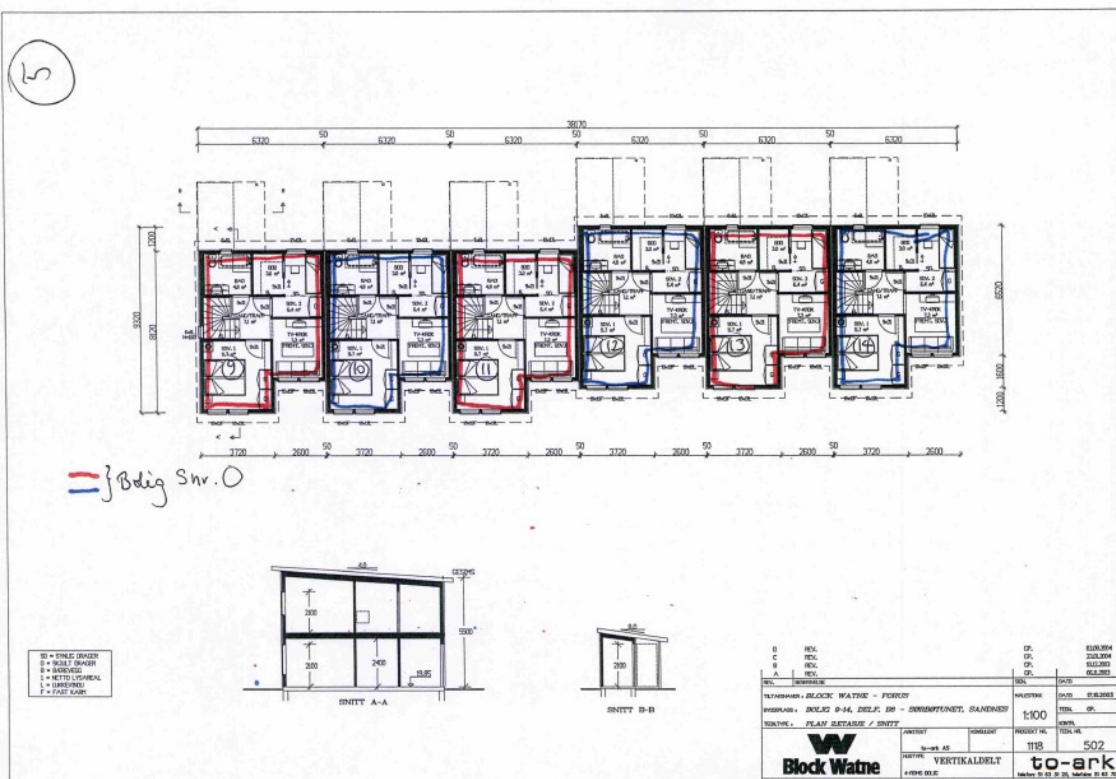
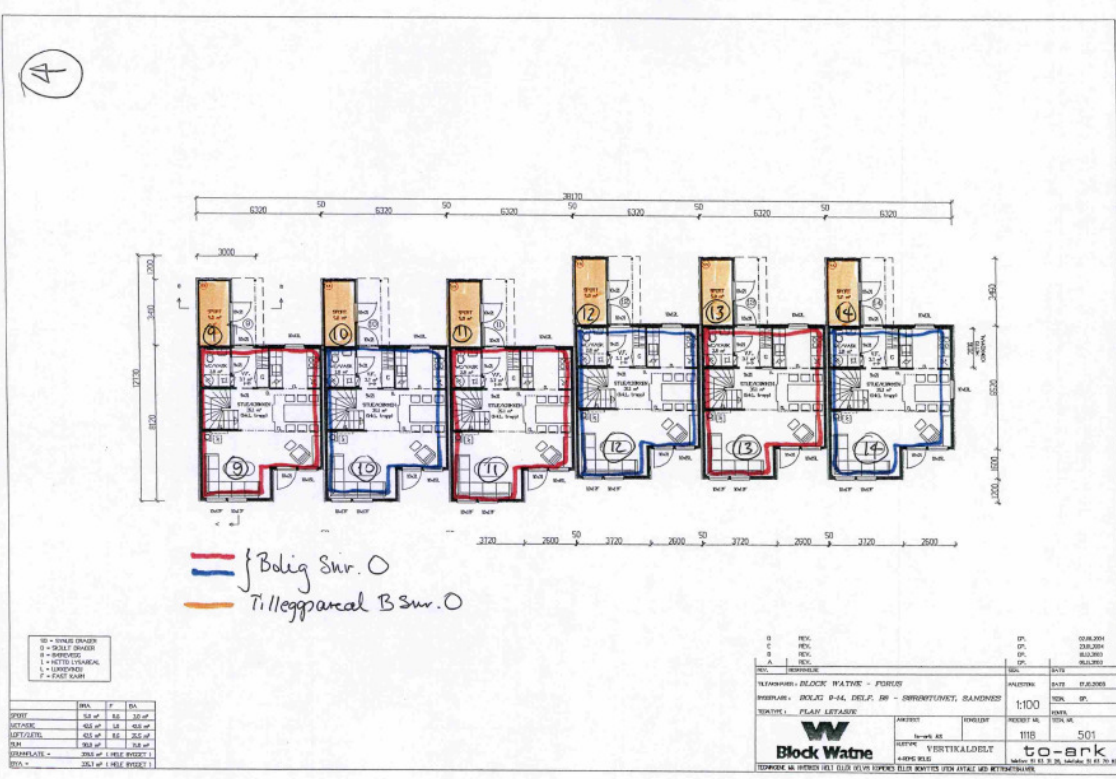
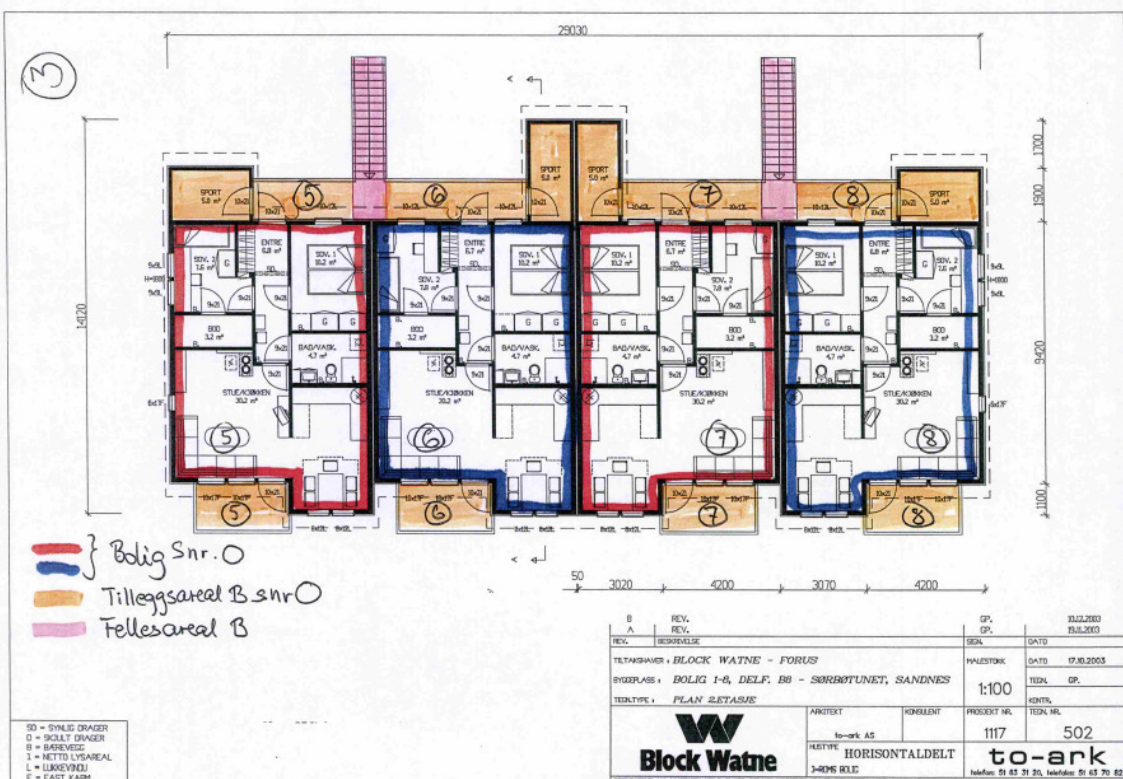
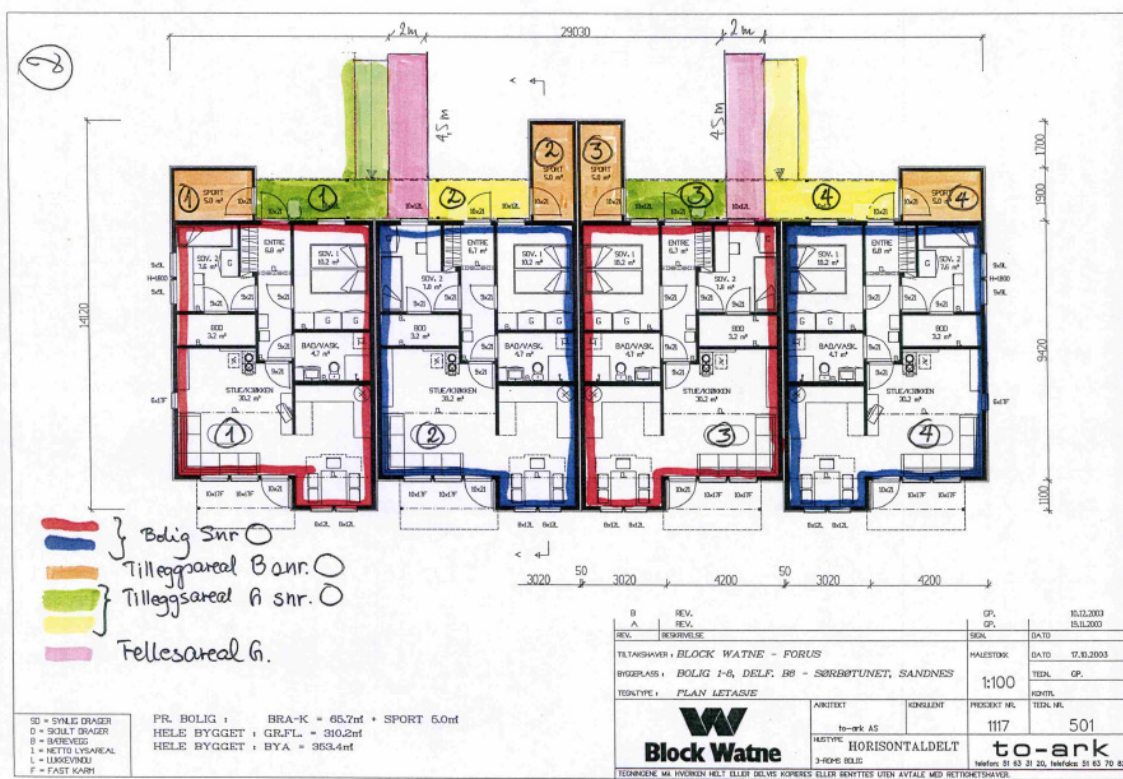
☐

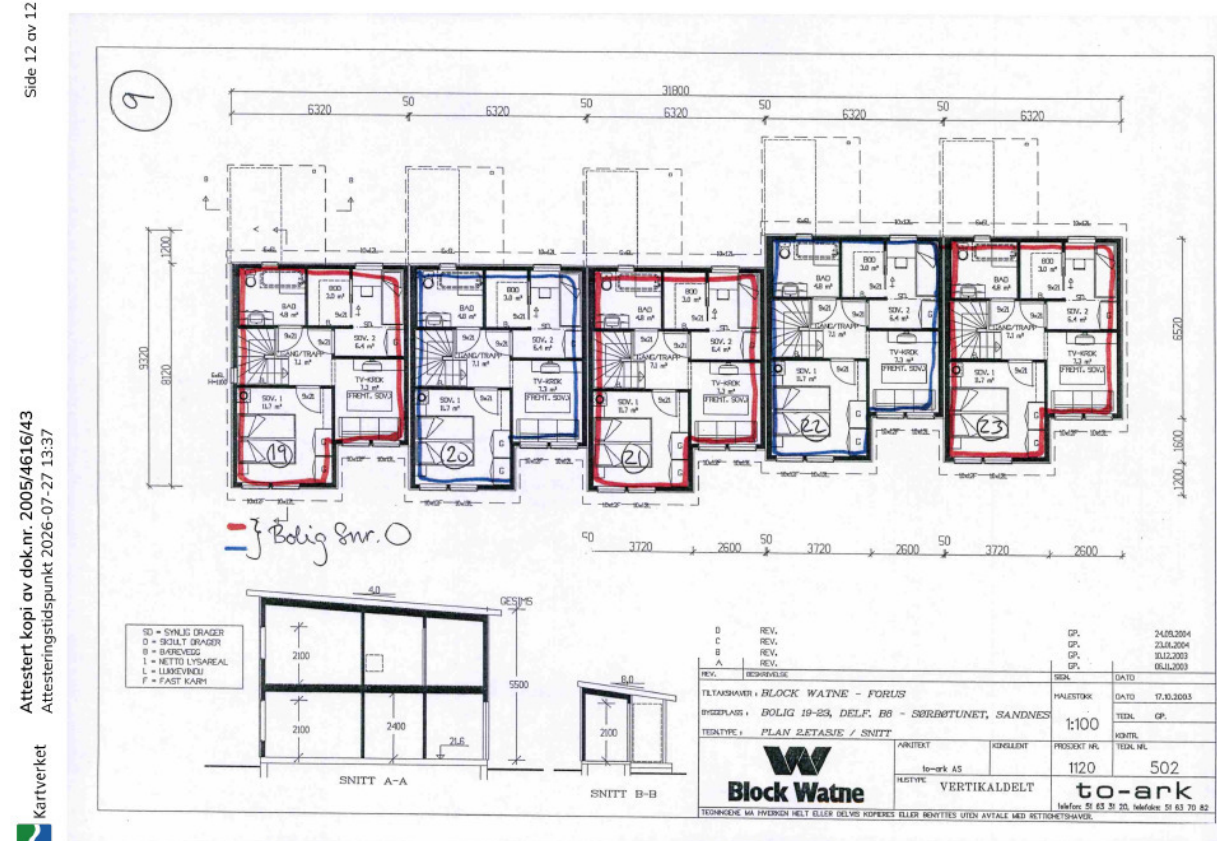
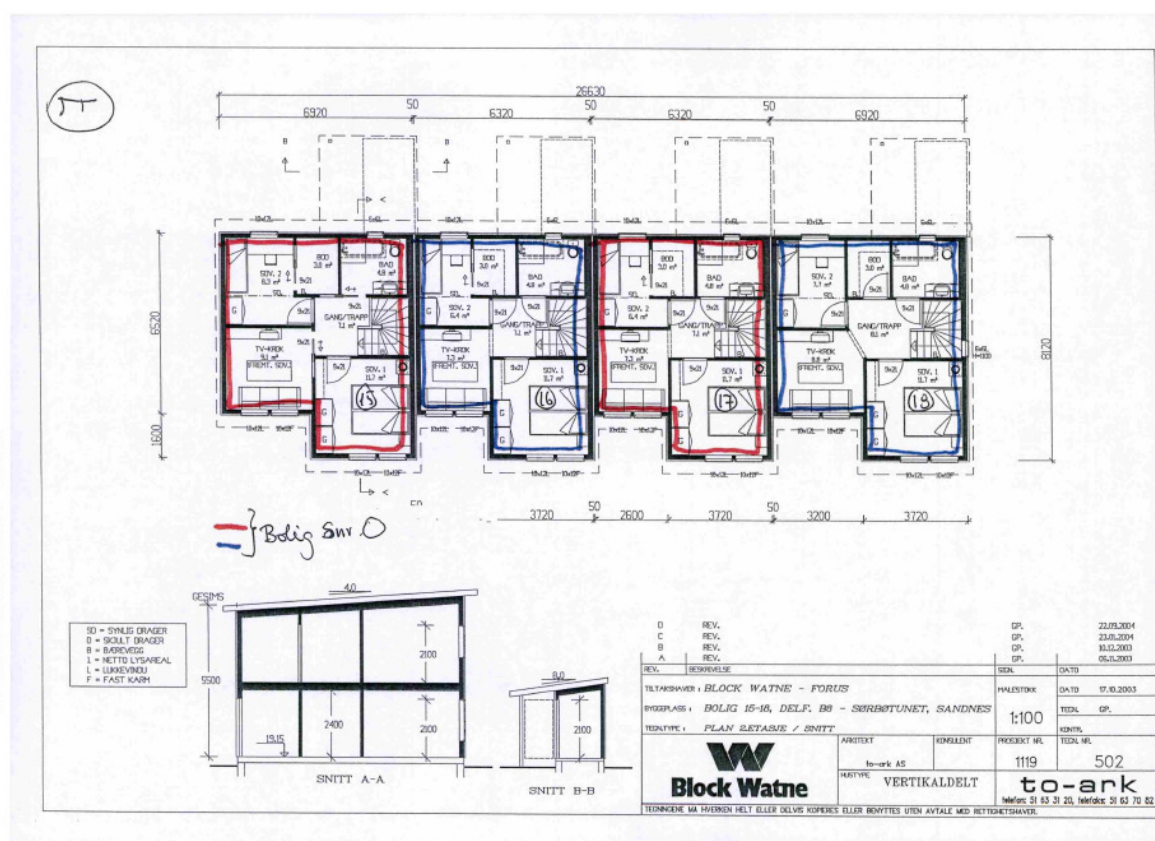
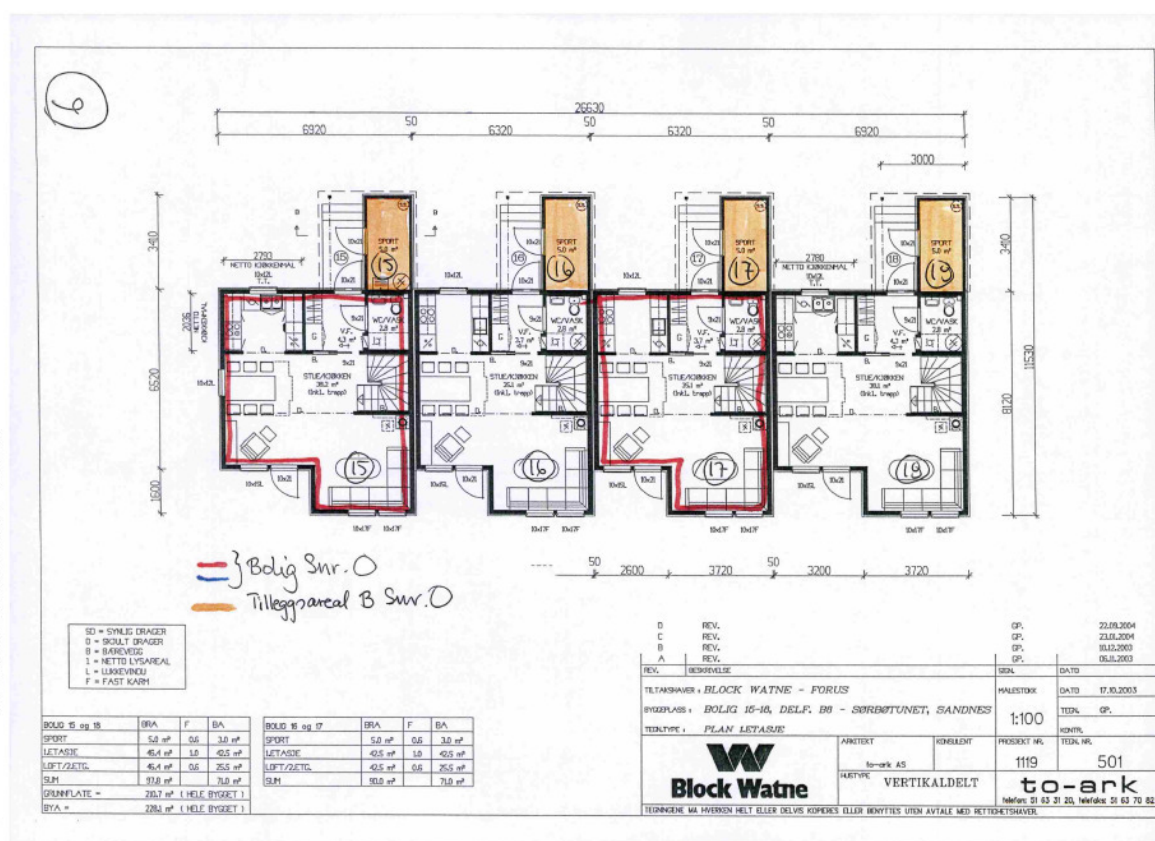
rørleggerkontr.

☐

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

Skjema for ferdigattest (1/2004) - 05 11/2004. Revisjon 5000 07 01400. Organisasjonsnr. 204 995 137





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



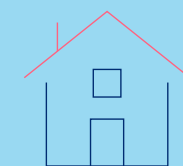
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sørbøtunet 69B, 4321 SANDNES. Gnr. 45, bnr. 212, snr. 6 i Sameiet Sørbøtunet Sør 65-101, oppdragsnr.: 1220260098
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

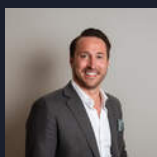
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no