

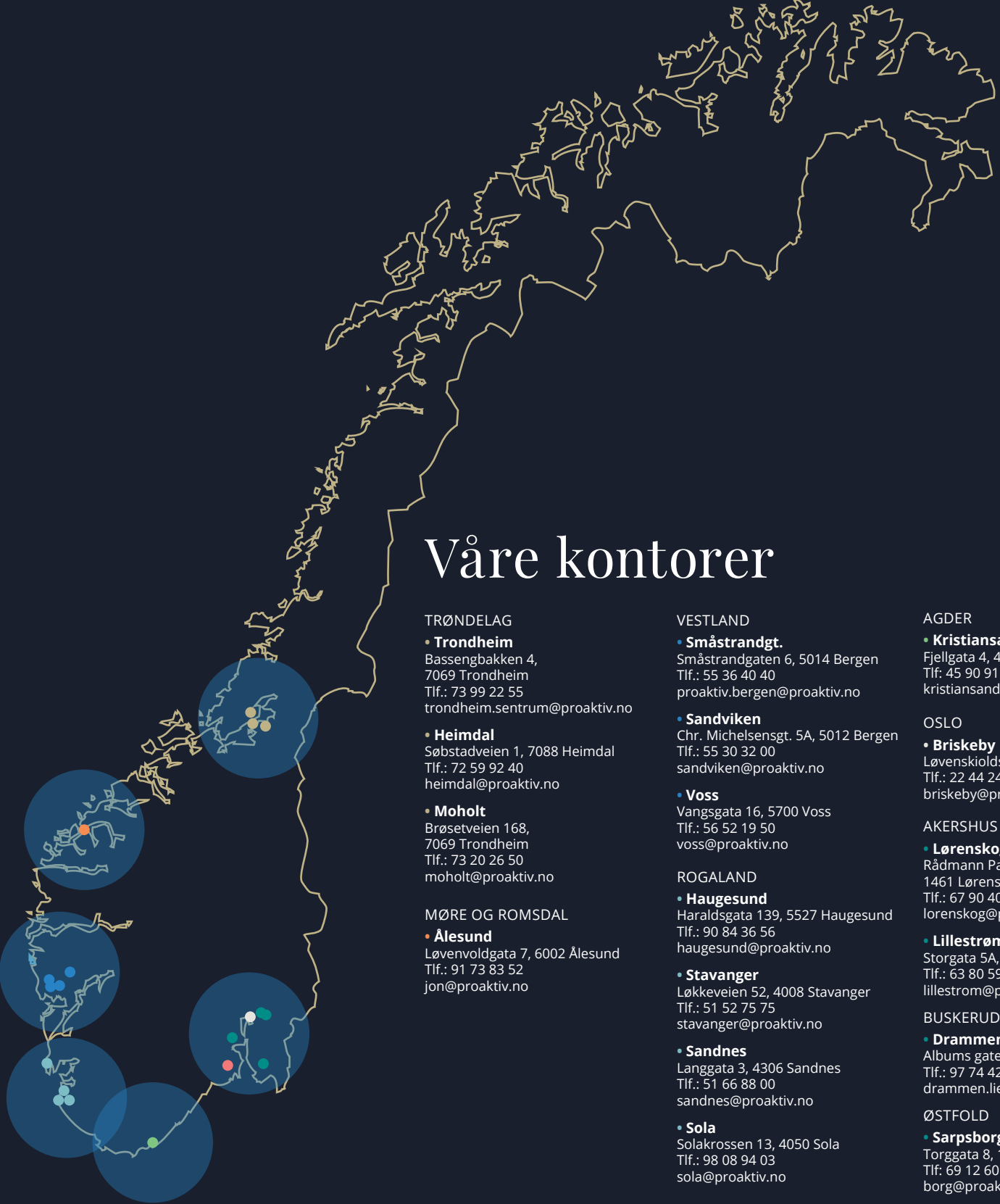
PROAKTIV

Moderne selveierleilighet med god standard

beliggende i et veletablert
boligområde

TÅRNFALKVEIEN 2B





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moel

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

• 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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SANDVED

Lækker selveierleilighet med god standard og attraktiv beliggenhet -
Solrikt uteområde - Parkering m/elbillader

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tårnfalkveien 2B, 4318 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 59, bnr. 153, snr. 2 i
Sameiet Sandved B 2

Prisantydning: 2.890.000,-

Omkostninger: 86.500,-

Totalpris: 2.976.500,-

Kommunale avgifter: 7.861,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2010

Rom/soverom: 2/1

BRA: 54 m²

BRA-i: 48 m²

BRA-e: 6 m²

TBA: 13 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Enheten disponerer
egen parkeringsplass i lukket anlegg med
elbillader.

Tomt: 1779 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.106,-

Felleskostnader inkl.: Forsikring, strøm,
vedlikehold og drift.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40	158		
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.

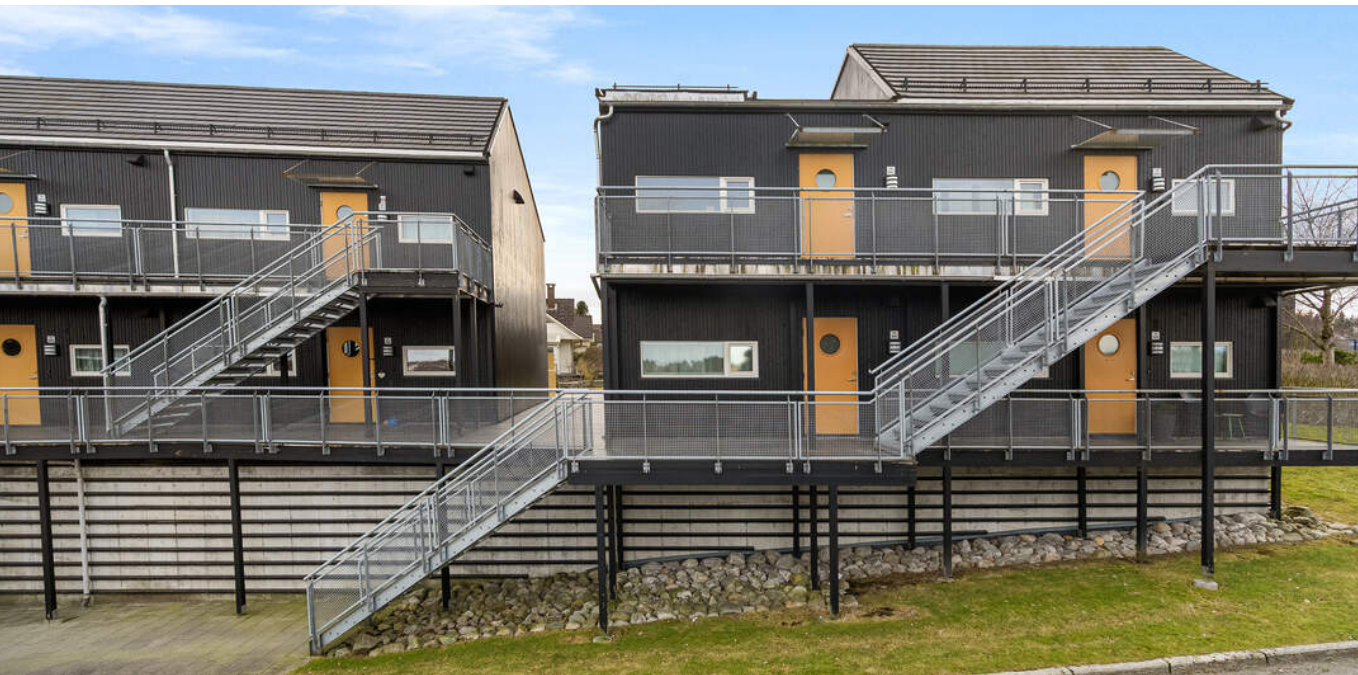
Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

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!



SANDVED

Kommune: Sandnes / Område: Sandnes

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

Tårnfalkveien 2B har en attraktiv og praktisk beliggenhet i et etablert boligområde på Sandved i Sandnes.

Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag med gangavstand til barnehager, skoler og dagligvarebutikker.

Sandved ligger rett sørvest for Sandnes sentrum, med kort vei til byens handelstilbud, kultur- og idrettsanlegg, blant annet Sandneshallen.

Området har også gode kollektivmuligheter med bussforbindelser i nærheten og enkel tilgang til hovedveinettet, inkludert Fv44 og E39, som gir smidig forbindelse til både Stavanger, Forus og resten av regionen.

Beliggenheten gir en ideell kombinasjon av rolig boligmiljø og



OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Folkvord vei Linje 62	7 min 0.6 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	7 min 2.6 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 16.1 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Sandved PostNord	11 min 0.9 km
Joker Sandved Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	19 min 1.6 km

VARER/TJENESTER

Bystasjonen Sandnes	6 min
Vitusapotek Sandve	11 min

SPORT

Tjeldeveien balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Bekkasinveien balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
EVO Sandnes	6 min
SATS Sandnes	6 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



sentrale fasiliteter, med både hverdagskomfort og fritidstilbud like i nærheten.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

«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

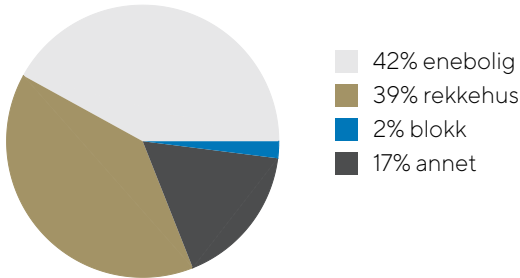
Stort sett boligbebyggelse

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	13 min 1.1 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	22 min 2 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 2.2 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	6 min 2.5 km

BARNEHAGER

Stangelandsforen barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.8 km
Sandved barnehage (0-5 år) 63 barn	12 min 1 km
Hans og Grete barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 1 km



VELKOMMEN TIL TÅRNFALKVEIEN 2B

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.



tettesjikt
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:
Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser.
Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må

derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 26.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering
Enheten disponerer egen parkeringsplass i lukket anlegg med elbillader.

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er pulttak/saltak, og av trekonstruksjon.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 5 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 2, Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Vurdering av avvik:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.
Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
Det er ingen tilgang til berederen, som gjør at denne ikke kan jevnlig undersøkes.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales at det etableres tilgang/luke til berederen, slik at denne kan sjekkes jevnlig for skader og drypp.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Det er økte fuktverdier i nedre del av baderomsplatene i dusjsonen.
Området ved døren er brukt som sammenligning i fukttesten.

Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket må nye plater monteres.
Erfaringsmessig er det fugen mellom plater og metallist som er mangelfull, som gjør at platene trekker til seg fuktighet over tid.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er flere dupper i gulvet, som gjør at vann vil ligge igjen ved vannsøl.
Fallet rundt sluket er noe lite fordelt.

Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres.
Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. etasje: Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken

Underetasje: Bod/h0101

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 48 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm
- Totalt BRA: 54 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 13 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 48 m²
- BRA-i: 48 m²

Underetasje

- Totalt BRA: 6 m²
- BRA-e: 6 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Tårnfalkveien 2B er en moderne selveierleilighet beliggende i et veletablert boligområde, skjermet fra trafikk og støy. Her bor du sentrumsnært, men likevel tilbaketrukket. Med nærhet til det meste du skulle trenge i hverdagen vil du kunne trives i lang tid.

Dette er en gjennomført bolig med god planløsning, flott fellesareal og et moderne uttrykk.

Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med tilhørende elbillader og sportsbod.

1.etg:

- Romslig og innbydende entré med praktisk benk og god plass til oppbevaring av sko og ytterklær i garderobeinnredning. Pen enstavs eikeparkett, delikate fargevalg på vegg og listefri utførelse til himling er gjennomgående i leiligheten.
- Stue og kjøkken i åpen og sosial løsning med plass til spisebord. Stuen kan innredes med sittegruppe og tv-seksjon. Den praktiske inndelingen skaper en naturlig flyt mellom sonene og gjør allrommet til et naturlig samlingspunkt. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse.
- Fra stue har man tilkomst til romslig terrasse som fungerer som en naturlig forlengelse på sommerhalvåret. Med god plass til både sittegruppe og grill ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap. Flott utsyn mot frodig fellesareal, pent opparbeidet med steinbelagt gangsti, plen og rikelig beplantning.
- Sosialt og lekkert kjøkken fra 2017-2019. Hvite, slette fronter, benkeplate av laminat og god skap- og benkplass. På kjøkkenet har du rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Her kan man enkelt underholde middagsgjestene under matlagingen. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kombiskap og oppvaskmaskin medfølger handelen.



- Soverom av god størrelse med nok av plass til dobbeltseng samt god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe med speil.
- Flott bad med fliser på gulv samt varmekabler som bidrar til ekstra komfort i hverdagen og mer energieffektiv oppvarming. Moderne innredet med toalett, dusjhjørne, benkeplate, opplegg til vaskemaskin og god lagringsplass i baderomsmøbel og speil.

Velkommen!

Oppvarming

Elektrisk

Energimerking

Energimerke D og oppvarmingskarakter GUL

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning

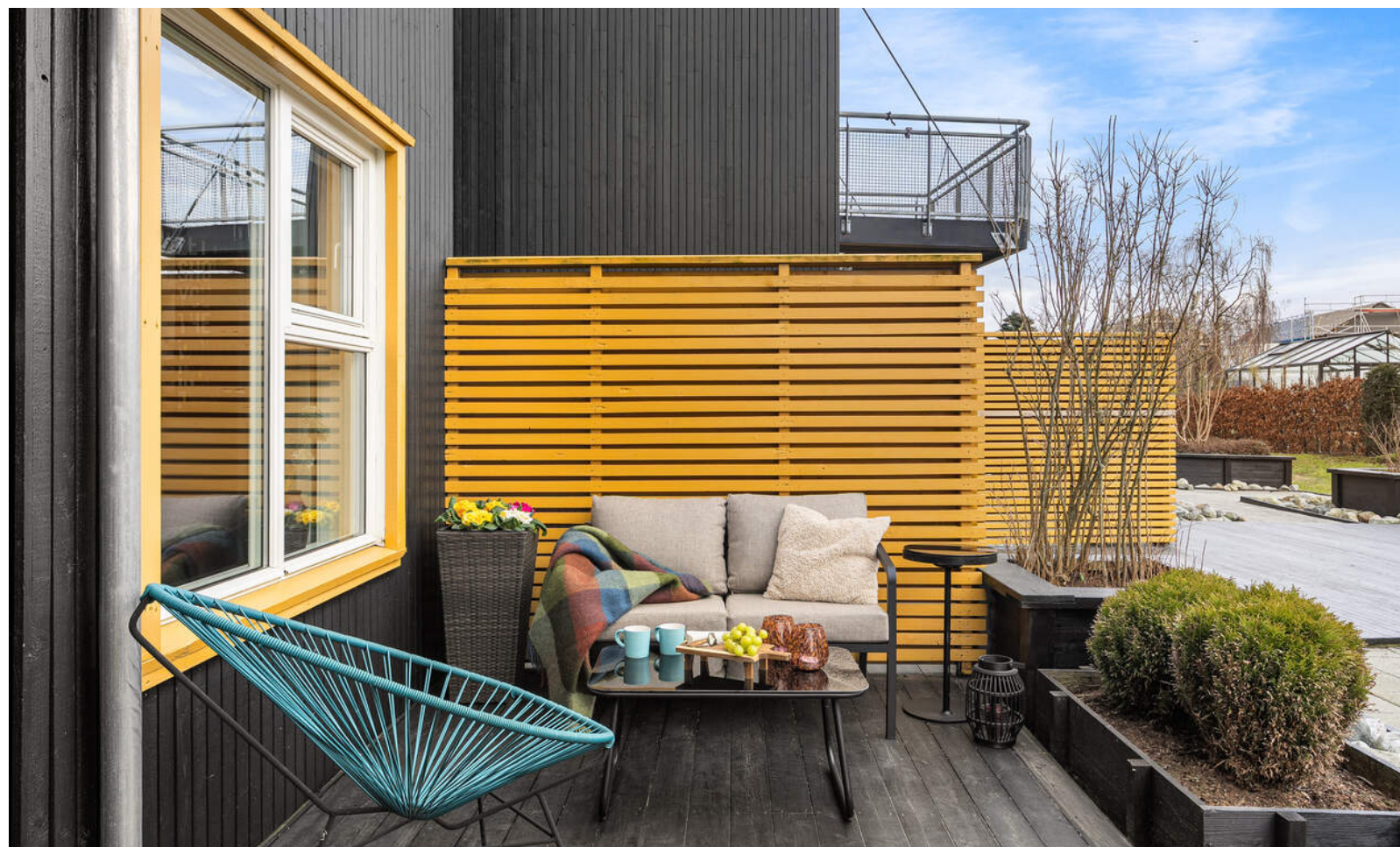
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



PRAKTISK BENK OG GOD
PLASS TIL OPPBEVARING



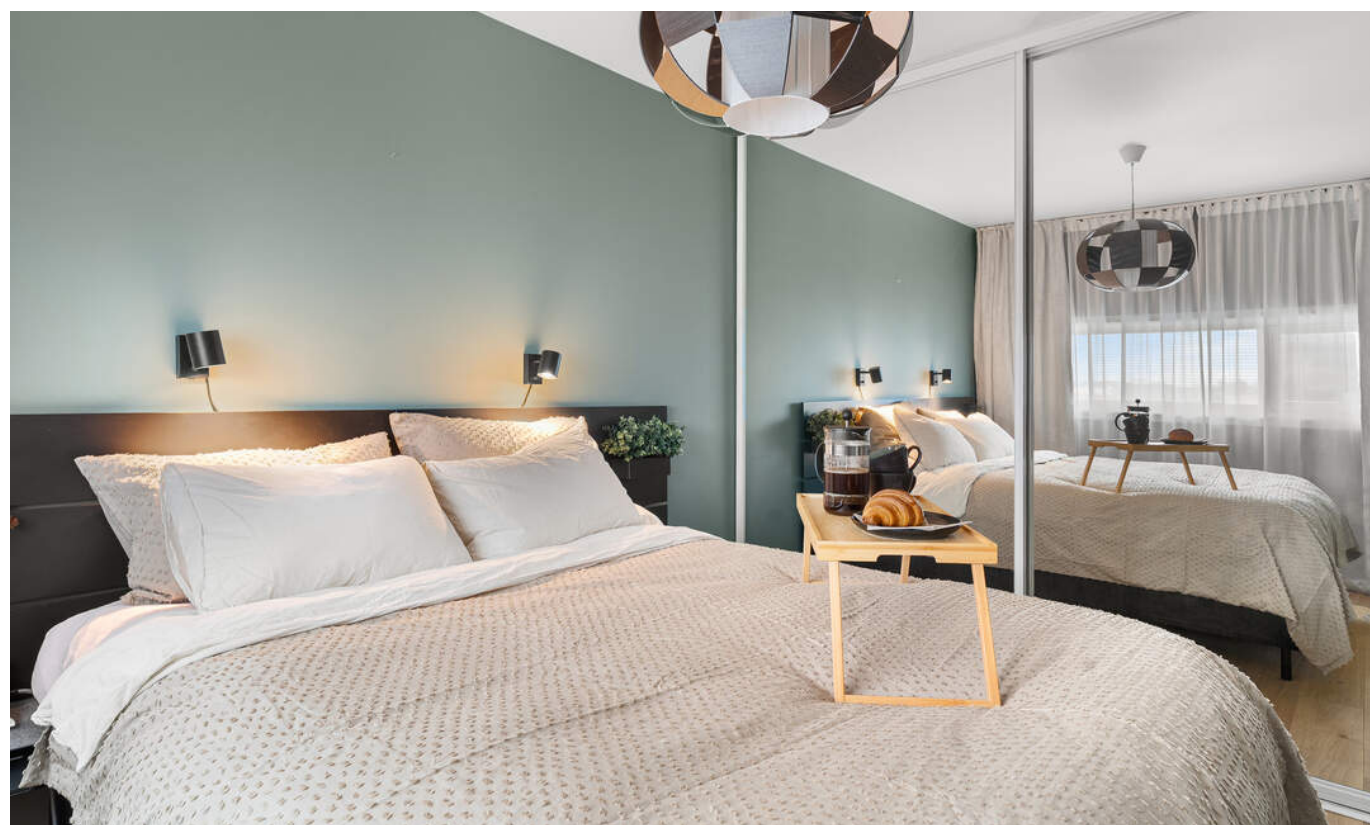
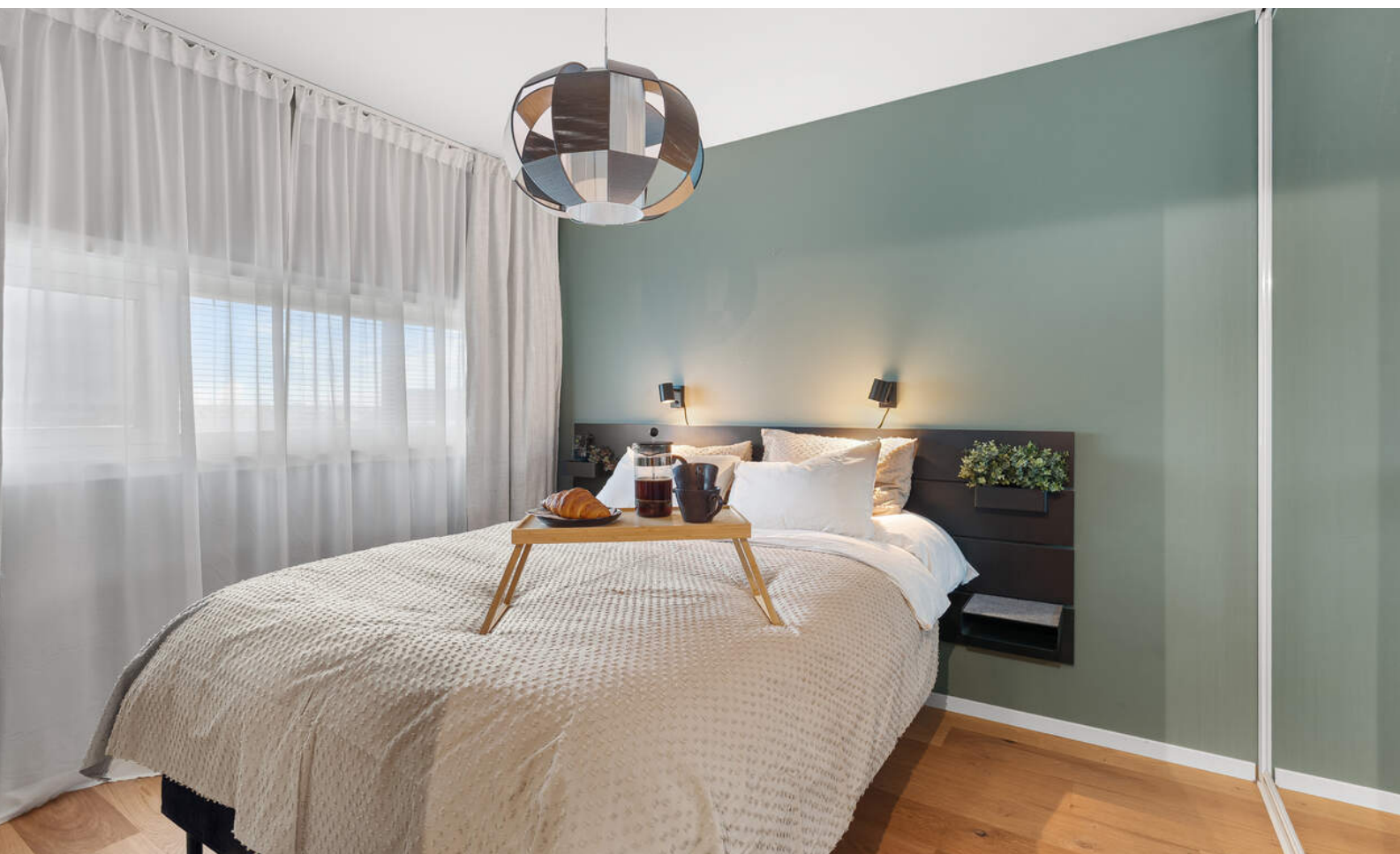
















PARKERINGSPLASS I LUKKET GARASJEANLEGG

Tilhørende elbillader fra Zaptec og sportsbod.



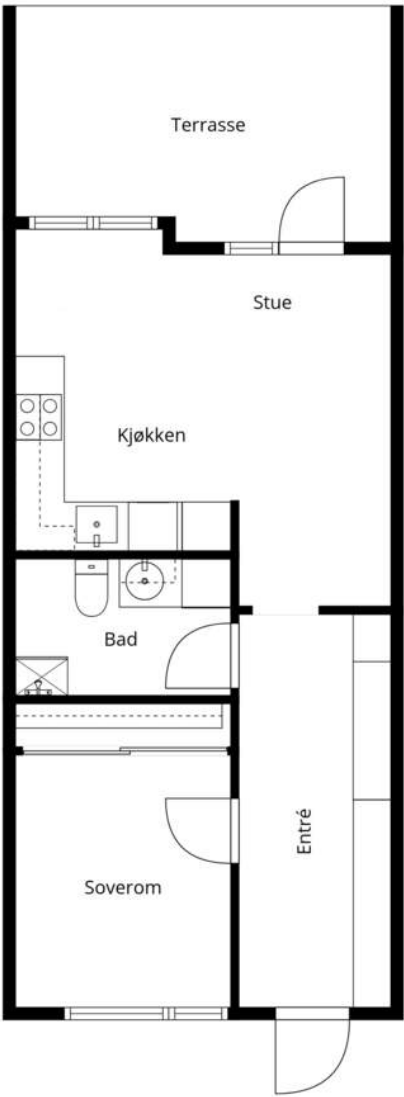
«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

1. etasje



Plantegning Er En Ikke Måibar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1779 kvm, Eierform: Fellestomt

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Sandved B 2, Orgnr: 995464861

Sameiets økonomi:

Regnskapet for 2024 ble gjort opp med et resultat på kr. 26 019,-, mot et budsjettert resultat på kr. 0,-. Egenkapitalen til borettslaget er på kr. 258 928,- pr. 31.12.2024.

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.

Eierseksjonen hører til boligsameie. 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.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. 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.

Om sameiet:

- Sameiet består av 16 boligseksjoner.
- Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjonseier direkte
- Boligselskapet har kollektiv TV-avtale med Altibox TV start. Kontakt selger for mer informasjon.
- Sameiet har tilrettelagt for lading av el-bil
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Forretningsfører

BATE BOLIGBYGGELAG

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men styret skal underrettes skriftlig ved eierskifte.

Dyrehold

Dyrehold krever styrets forhåndsgodkjenning og er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene, men seksjonseieren kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forsikring

IF Skadeforsikring

Polisenummer: SP562532

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 681 966 per 31.12.24

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 727 862 per 31.12.24

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 2 106,-

Felleskostnader inkluderer: Forsikring, strøm, vedlikehold og drift.

Felleskostnader fordeles slik:

Dugnad: kr 83,-

Felleskostnader: kr 1 784,-

TV: kr 239,-

Det er planlagt nye snøfangere på tak. Selger kan ikke garantere for at det ikke blir noe økning i felleskostnadene som følge av dette, men har ikke hørt noe om at det skal øke.

Selger er ikke kjent med noe aktiv drift av en velforening.

Det er foreslått vedtektsendringer hvor hver seksjon blant annet blir ansvarlig for eget ventilasjonsanlegg. Dersom dette ikke blir godkjent av alle, vurderes det å øke felleskostnadene noe.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 31.12.25 kr 0,-

Andel fellesformue kr. 20 736,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 7 861 pr. år

Kommunale avgifter for 2026. Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Faste løpende kostnader

Kjøper må påregne faste løpende utgifter til fellesutgifter, kommunale avgifter, medlemskap velforening, strøm, forsikring og kabel-TV/internett m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.03.2010.

Kjerneinformasjon

Det foreligger ferdigattest datert 07.06.2012.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

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.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Eierseksjoner er ikke underlagt odel.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

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

1108/59/153/2:

30.04.2010 - Dokumentnr: 312736 - Bestemmelse iflg. skjøte Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

30.04.2010 - Dokumentnr: 312736 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Sandnes Kommune Org.nr: 964 965 137 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

30.04.2010 - Dokumentnr: 312736 - Bestemmelse iflg. skjøte Rettighetshaver: Lyse AS Org.nr: 980 001 482 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

14.04.2010 - Dokumentnr: 264322 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 47/914

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Boligen ligger innenfor hensynssone H19Q_1.
Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

Boligen ligger innenfor hensynssone H22O:
Innenfor gul støysone (H22O) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Id 97301-06
Navn Bebyggelsesplan for felt B9 sør for Heigreveien
Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 11/07/2007 00:00:00

Id 7302
Navn Reguleringsplan for deler av Brueland og Folkvord
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 09/11/1975 00:00:00

Eiendommens betegnelse

Gnr. 59 Bnr. 153 Snr. 2 i Sandnes kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
72 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 890 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

86 500,- (Omkostninger totalt)

2 976 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering 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.

Boligselgerforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom

ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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 oppkjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som

Kjerneinformasjon

den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Thomas Østby
Tone Ravna Warhaug

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 900,-, oppgjørshonorar kr. 9 900,-, visninger kr. 1 500,-, overtagelse kr. 1 500,- og markedsføringspakke kr. 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

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 samarbeidspartere 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 - markeds plasser 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.

Informasjon om meglerforetaket

Sola Eiendomsmegling AS

Org.nr. 934 894 707

Ansvarlig megler: Stephan Erichsen

Dato salgsoppgave

2.2.2026

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Tårnfalkveien 2B, 4318 SANDNES

26 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tårnfalkveien 2B

Tårnfalkveien 2B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

082023

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.

Bodd der hele tiden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, Sp562532.14.1

Informasjon om selger

Selger

Østby, Thomas

Selger

Warhaug, Tone Ravna

Forbehold

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

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

Side 1

PROAKTIV.NO

41



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall
 2026
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Kun overflatearbeid, malt baderomsplater samt tapetsert og lakkert en vegg. Byttet servant og batteri også i dusj.

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
- ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Utført arbeid i fellesområde/garasje. Borret hull i betongdekket/tak. For å drenere bort vann.
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
- ☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpeikum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på settingsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

Side 3



19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Solvkre er observert på baderom.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er planlagt snøfangere på tak. Usikkert om dette vil øke felleskostnadene.
Det er foreslått vedtektsendringer hvor hver seksjon bla blir ansvarlig for eget ventilasjonsanlegg, dersom dette ikke blir godkjent av alle, vurderes det å øke felleskostnadene noe.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

44

TÅRNFALKVEIEN 2B

Vedlegg

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Vi kjenner til at Bate har utført arbeid på takrenner, arbeidet ble ikke tilfredsstillende utført i følge styret.

32

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjemnskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 12401369

Side 5

PROAKTIV.NO

45

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sand, Thomas	2026-01-26	Warhaug, Tone	2026-01-26
Identification		Identification	
 Sand, Thomas		 Warhaug, Tone	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Sand, Thomas	26/01-2026	BANKID
Warhaug, Tone	15:44:14	BANKID
	26/01-2026	
	16:43:17	

Tilstandsrapport



Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 59, bnr. 153, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 20484-2826

Referansenummer: EC3576

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rogatakst AS

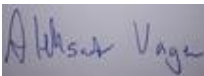
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2826

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 2 av 20

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20484-2826

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 3 av 20

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20484-2826

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 4 av 20

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Beskrivelse av eiendommen

Endeleilighet i 1. etasje, oppført i 2010 i Sandnes kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i betong. Takformen er pulttak/saltak, og av trekonstruksjon.

Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og veier.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm.

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

Leilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG [Gå til side](#)
Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2009.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass. Dørene er fra 2009.

Det er en platting utenfor stuen, på 13m2. Plattingen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

Det er utvendige ståltrapper i fellesområdene. Trappene har rekkverk/håndløper montert

INNENDIG [Gå til side](#)
Leiligheten har like overflater: Det er parkett på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, fra byggeår.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom Badet har våtromsplater på veggene, samt tapet. I taket er det malt takess. Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et frittstående toalett, dusjhjørne med glassvegg, gulvstående baderomsmøbel med vask og opplegg til vaskemaskin. Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget, samt en

luftespalte i døren.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet er fra 2017-2019. Det er hvite, slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Avtrekket er koblet sammen med villaventanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Boligen har rør-i-rør som vannrør. Rørøppegget er fra byggeår. Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.

Boligen har avløpsrør av plast. Rørøppegget er fra byggeår.

Boligen har ventilerer via et villaventanlegg. Det er avtrekk/tiluft i samtlige rom. Anlegget er plassert i taket på gangen, men styres via bryter i skapet på gangen.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter. Berederen er plassert i hjørneskapet på kjøkkenet, og er fra 2010.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er automatsikringer og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på gangen. Det foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring fra byggeår.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Blokken har drenering fra byggeår. Det er drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

Blokken har en grunnmur av stedstøpt betong, fra byggeår.

Det er fall langs og fall vekk fra blokken.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er fra byggeår.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet
• Det foreligger ikke tegninger

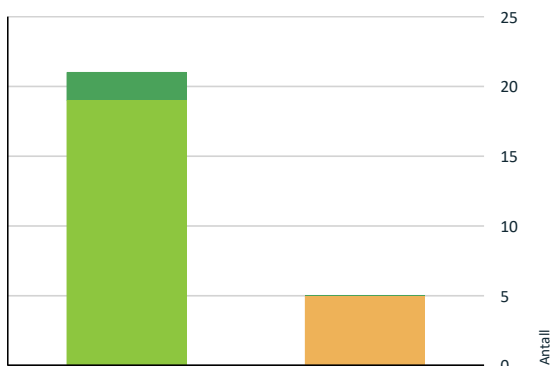
Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2826

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 7 av 20

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2010

Standard

Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold

Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.

Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.

Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.

Vinduene er fra 2009.



Påbegynnende malingsslitasje.

TG 1 Dører

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.

Dørene er fra 2009.

Oppdragsnr.: 20484-2826

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 8 av 20

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Påbegynnende malingsllitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en platting utenfor stuen, på 13m2.
Plattingen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

Utvendige trapper

Det er utvendige ståltrapper i fellesområdene.
Trappene har rekkverk/håndløper montert

Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

Overflater

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av betong, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
7mm. Det er målt på gangen og stuen.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Oppdragsnr.: 20484-2826

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 9 av 20

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår.
Tidligere eier har lagt flis på gulvet/belegget, som egeninnsats.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badets oppbygging.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på veggene, samt tapet. I taket er det malt takess.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er økte fuktverdier i nedre del av baderomsplatene i dusjsonen. Området ved døren er brukt som sammenligning i fukttesten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må nye plater monteres. Erfaringsmessig er det fugen mellom plater og metallist som er mangelfull, som gjør at platene trekker til seg fuktighet over tid.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.
Rundt sluket er det 1-2 cm fall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er flere dupper i gulvet, som gjør at vann vil ligge igjen ved vannsøl.
Fallet rundt sluket er noe lite fordelt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 20484-2826

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 10 av 20

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Badet har et frittstående toalett, dusjhjørne med glassvegg, gulvstående baderomsmøbel med vask og opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget, samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjonen.



Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2017-2019.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet sammen med villaventanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.



Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Ventilasjon

Boligen har ventilering via et villaventanlegg.
Det er avtrekk/tiluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert i taket på gangen, men styres via bryter i skapet på gangen.

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1 TO 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er plassert i hjørneskapet på kjøkkenet, og er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen tilgang til berederen, som gjør at denne ikke kan jevnlig undersøkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres tilgang/luke til berederen, slik at denne kan sjekkes jevnlig for skader og drypp.

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

Oppdragsnr.: 20484-2826

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 13 av 20

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget. Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst. Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er: Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon på bytte av brytere og stikkontakter og at anlegget er 16 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drencrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Blokken har en grunnmur av stедstøpt betong, fra byggeår.

1 TO 0 Terrengforhold

Det er fall langs og fall vekk fra blokken.

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Oppdragsnr.: 20484-2826

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 14 av 20

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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

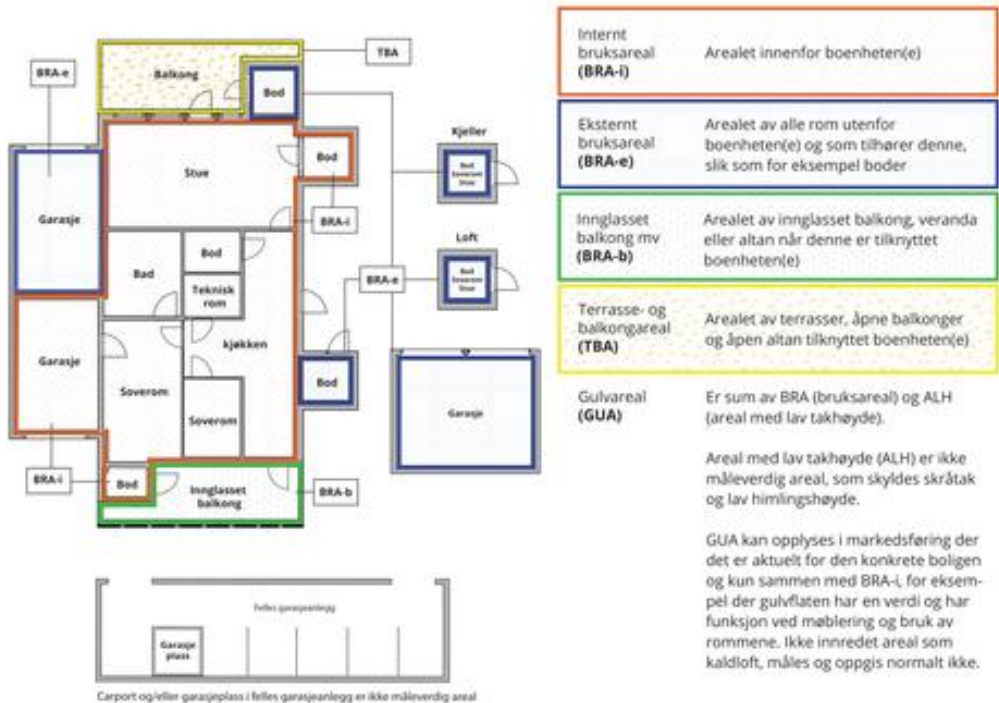
Hva er måleverdig areal?

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?](#)

Oppdragsnr.: 20484-2826

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 15 av 20

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	48			48	13
Underetasje		6		6	
SUM	48	6			13
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod/h0101	

Kommentar

Enheten disponerer også en p-plass i lukket anlegg, med elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 20484-2826

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 16 av 20

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

26.1.2026

Til stede

Aleksander Vågen

Tone Ravna Warhaug

Rolle

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

1108 SANDNES

gnr.

59

bnr.

153

fnr.

snr.

2

Areal

0 m²

Kilde

IKKE OPPGITT (Ambita)

Eieforhold

Ikke relevant

Adresse

Tårnfalkveien 2 B

Hjemmelshaver

Østby Thomas, Warhaug Tone Ravna

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sandnes kommune sin reguleringsplanID 97301-06, og er regulert til boliger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og veier.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger enkelte bestemmelser på tomten.

Det foreligger en sameiebrøk på 47/914

Det foreligger en bestemmelse om pliktig medlemskap i velforeningen.

Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Tårnfalkveien 2 B, 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 153
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2826

Befaringsdato: 26.01.2026

Side: 20 av 20



Energiattest



Adresse Tårnfalkveien 2B, 4318 SANDNES	
Dato for energimerking 27.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-251160
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300105809
Gårdsnummer 59	Bruksnummer 153
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0102



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 2010	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 54,0 m²	Oppvarmet bruksareal 48,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 170,69 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 157,52 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 561 kWh
--	--



Tårnfalkveien 2B, 4318 SANDNES



Detaljering

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



Tårnfalkveien 2B, 4318 SANDNES



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Grunnkart

Adresse: Tårnfalkveien 2B, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 59/153/0/2
Dato: 2026-01-26
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Grunnkart

Adresse: Tårnfalkveien 2B, 4318 SANDNES
 Gnr/Bnr: 59/153/0/2
 Dato: 2026-01-26
 Målestokk: 1:1.000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

The figure is a detailed site plan (reguleringsplan) for a plot of land. It shows various building footprints, some of which are highlighted in yellow and others in green. The plan includes property boundaries, lot numbers (e.g., 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100), and a north arrow. The plan is titled 'Reguleringsplan på grunnen' and includes a scale bar indicating 1:1,000.

1 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøying/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøying/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



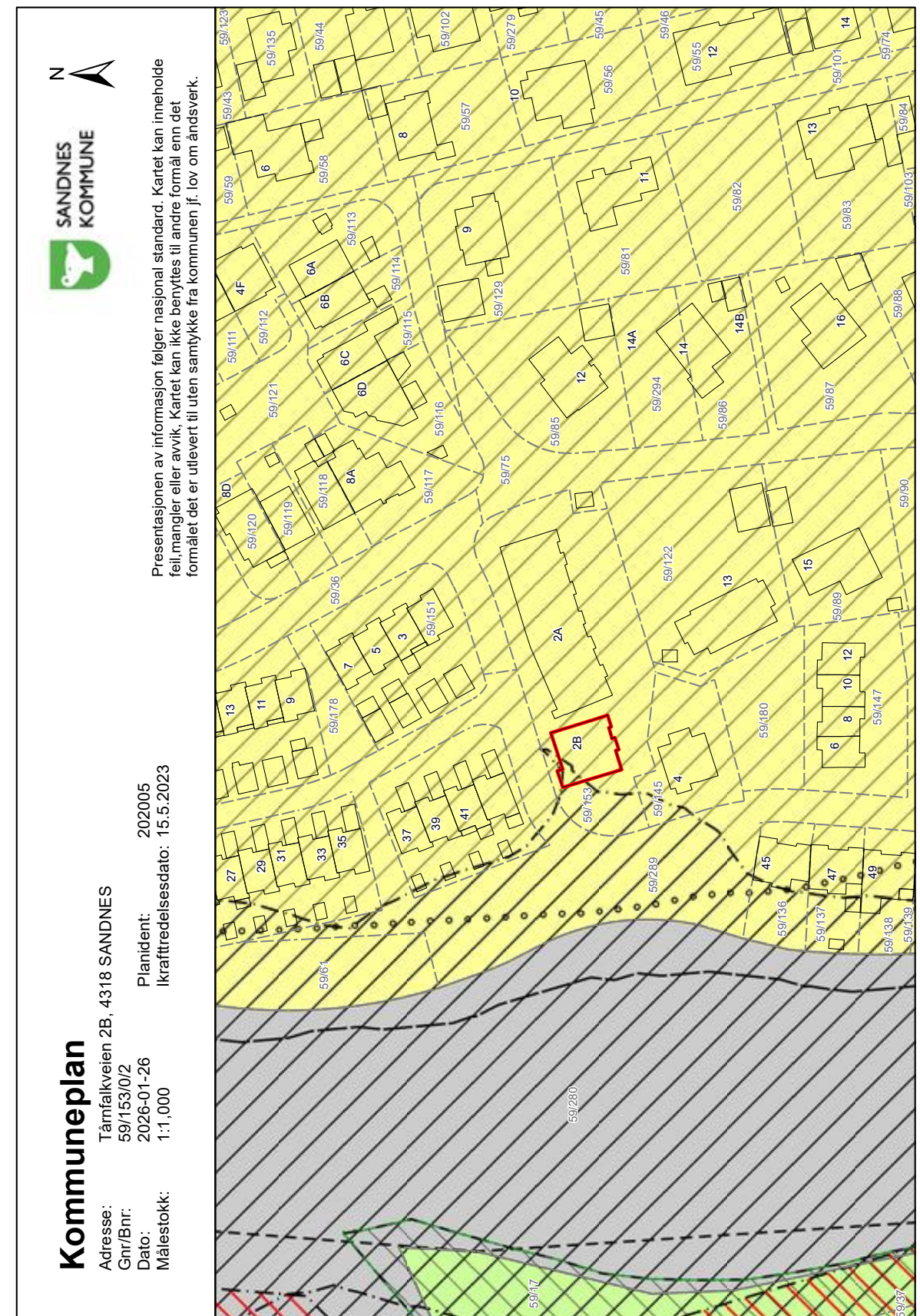
Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

JuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



1 Tegnforklaring kommuneplan



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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

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

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

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

2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone	H290_1	
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

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

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

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.11.2007

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 04.01.2010

Bebyggelsesplan for felt B9 sør for Heigreveien

Reguleringsbestemmelser

PlanID 97301-06

Saksnummer 200602030

1.0 BESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder i tillegg til og foran bestemmelsene til reguleringsplan 97101, der det er uoverensstemmelser.

2.0 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

3.0 BYGGEOMRÅDER

Det regulerte området skal brukes til boligformål, og bygningene skal føres opp innenfor disse bestemmelsers rammer.

4.0 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSEN/BOLIGENE

4.01 Plassering

Boligen skal plasseres innenfor vist byggegrense for den enkelte tomt.
Carport kan plasseres i nabogrense også når den er sammenbygd med hovedhuset.
Takutstikk på bolig og carport tillates inntil 0,4 m over på naboeiendom.
Gjerder, beplantning eller annen innhengning skal plasseres minst 0,75 m fra vegkant.
Der byggegrenser ikke er vist, er denne sammenfallende med tomtegrense.
Carport, bod og mindre karnapper kan plasseres utenfor eller bryte byggegrense.

4.02 Utforming

Boligene innenfor planområdet skal ha samordnet takform, taktekking, materialbruk og fargenyanser.
Ved pulttak regnes gesimshøyden der ytterveggen skjærer takflaten hvor taket har lavest høyde, og mønehøyden regnes ved ytterveggens skjæring av taket der taket har størst høyde.
Der boligene ligger nærmere enn 4m fra nabogrense tillates bare høytsittende vindu med brytning høyere eller lik 1,5 m over ferdig gulv i 1. etasje. Unntatt fra dette er der boligenes fasader ligger med større avstand enn 7 m.

4.03 Terrengtilpassing

Terrenginngrep skal lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.
Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form.
Bortsprenkning av terreng som gir synlige skjæringer skal unngås.
Plankartet viser høyder på topp gulv i 1. etasje. Denne kan justeres ±0,5 m for terrengtilpasning.

Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.11.2007

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 04.01.2010

Større forstøtningsmurer skal tilstrebes utført i bordforskalt betong eller naturstein av jevn størrelse og fremstå med slett overflate.

4.04 Radon

Boligene skal utføres slik at radonnivået i inneluften ikke overstiger gjeldende tiltaksgrense.

5.0 FELLESBESTEMMELSER CARPORT

Carport skal føres opp etter følgende retningslinjer:

Utkjørsel fra garasje skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.
Det skal søkes byggetillatelse for carport samtidig med bolighuset.
Denne skal samsvare med bolighuset mht. materialer, farge og form.
Carport kan plasseres min. 1 m fra veikant når den er parallell med veien.
Carport må være åpen på sidene og uten port.
Når carport ved privat vei plasseres vinkelrett på veien skal avstand være min. 2 m.
Når carport ved offentlig vei plasseres vinkelrett på veien skal der være avstand min. 5 m.

6,0 BESTEMMELSER FOR B1 a, b og c – REKKEHUS

Antall:	22 boenheter.
Etasjetall:	2 etasjer.
Maks. mønehøyde:	9,0 m fra overkant ferdig gulv i 1. etasje.
Maks. høyde laveste gesims:	6,0 m fra overkant ferdig gulv i 1. etasje.
Tak:	Alle boligene skal ha lik takform.
Parkering:	Min. 1 biloppstillingsplass/carport pr. bolig på egen grunn.
BYA:	Maks. BYA = 35 %.
BRA:	Maks. BRA = 100 m².
Bod:	Bod kan plasseres utenfor viste byggegrense og inntil nabogrense, dog ikke nærmere veikant enn 1,0 m.

7.0 BESTEMMELSER FOR B2 – LAVBLOKKBEBYGGELSE

Byggegrenser:	P-kjeller under terreng, svalgang og mindre karnapper kan bryte byggegrense
Frisktlinjer:	Svalgang og mindre kanapper kan bryte frisktlinjen hvis disse ligger min. 2,4 m over terreng.
Antall:	16 boenheter.
Etasjetall:	2 etasjer + parkering under.
Maks. mønehøyde:	9,0 m fra overkant ferdig gulv i 1. etasje.
Maks høyde laveste gesims:	6,0 m fra overkant ferdig gulv i 1. etasje.
Tak:	Alle boligene skal ha lik takform.
Parkering:	16 p-plasser under + 6 gjesteplasser.
BYA:	Maks BYA = 50 %.
BRA:	Maks. BRA pr. leilighet = 65 m².

8.0 BESTEMMELSER FOR B3 – ENEBOLIGER I REKKE

Antall:	18 boliger
Etasjetall:	2 etasjer.
Maks. mønehøyde:	9,0 m fra overkant ferdig gulv i 1.etasje.
Maks. høyde laveste gesims:	6,0 m fra overkant ferdig gulv i 1. etasje.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.11.2007

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 04.01.2010

Tak:

Alle boligene skal ha lik takform.

Parkering:

1 garasje/carport pr. bolig på egen grunn og 1 biloppstillingsplass.

BYA:

Maks. BYA = 30 %.

BRA:

Maks. BRA = 140 m².

Bod:

Bod kan plasseres utenfor viste byggegrense og inntil nabogrense, dog ikke nærmere veikant enn 1,0 m.

9,0

BESTEMMELSER FOR B4 a – REKKEHUS

Antall:

4 boenheter.

Etasjetall:

2 etasjer.

Maks. mønehøyde:

9,0 m fra overkant ferdig gulv i 1.etasje.

Maks. høyde laveste gesims:

6,0 m fra overkant ferdig gulv i 1. etasje.

Tak:

Alle boligene skal ha lik takform.

Parkering:

Min. 1 biloppstillingsplass/carport pr. bolig på egen grunn.

På tak til carport skal der oppbygges terrasse for uteopphold.

BYA:

Maks. BYA = 55 %.

BRA:

Maks. BRA = 100 m².

Bod:

Bod kan plasseres utenfor viste byggegrense og inntil nabogrense, dog ikke nærmere veikant enn 1,0 m.

10.0

BESTEMMELSER FOR B4 c og d – REKKEHUS

Antall:

10 boenheter.

Etasjetall:

2 etasjer + underetasje.

Maks. mønehøyde:

9,0 m fra overkant ferdig gulv i 1.etasje.

Maks. høyde laveste gesims:

6,0 m fra overkant ferdig gulv i 1.etasje.

Tak:

Alle boligene skal ha lik takform.

Parkering:

Min. 1 biloppstillingsplass/carport pr. bolig på egen grunn.

BYA:

Maks. BYA = 55 %.

BRA:

Maks. BRA = 100 m² + underetasje.

Bod:

Bod kan plasseres utenfor viste byggegrense og inntil nabogrense, dog ikke nærmere veikant enn 1,0 m.

11.0

BESTEMMELSER FOR B4 b, c og d - ENEBOLIGER

Antall:

12 boliger

Etasjetall:

2 etasjer. I felt B4c og d tillates i tillegg underetasje for terrengtilpasning.

Maks. mønehøyde:

9,0 m fra overkant ferdig gulv 1.etasje.

Maks. høyde laveste gesims:

6,0 m fra overkant ferdig gulv i 1.etasje.

Tak:

Alle boligene skal ha lik takform.

Parkering:

1 garasje/carport pr. bolig på egen grunn og 1 biloppstillingsplass.

BYA:

Maks BYA = 30 %.

BRA:

Maks BRA = 165 m² + evt. underetasje.

Bod:

Bod kan plasseres utenfor viste byggegrense og inntil nabogrense, dog ikke nærmere veikant enn 1,0 m.

12.0

BESTEMMELSER FOR B5 – EKSISTERENDE BOLIG

Parkering:

Min. 1 biloppstillingsplass/carport pr. bolig på egen grunn.

Tak:

Boligen skal gis takform som samsvarer med de øvrige boligene på feltet.

1108 Sandnes kommune		Vedtatt dato: 07.11.2007
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune		Dato for siste endring: 04.01.2010
13.0 AVFALLSHÅNDTERING		
For feltene B1, B2 og B5 organiseres avfallshåndtering ved felles nedgravde avfallsbeholdere (FAV 1). Avfallsbeholderne hentes av kommunen direkte fra adkomstveien.		
For feltene B3 og B4 organiseres avfallshåndtering ved felles nedgravde avfallsbeholdere (FAV 2). Avfallsbeholderne hentes av kommunen direkte fra adkomstveien.		
14.0 STØYSKJERMING		
Tjeldveien: Støyskjerming iht. forskrifter for eksisterende boliger foretas før oppstart på grunn – og terrengarbeider.		
Nye boliger på feltet: Støyskjermingstiltak skal gjennomføres iht. gjeldende myndighetskrav.		
15.0 TRAFIKKOMRÅDER		
Innenfor planområdet skal det utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveier, samt gang- og sykkelveier som legges frem for offentlig godkjenning. Opparbeidelsen skal skje i henhold til Sandnes kommunes normer.		
Det skal opparbeides fartsreducerende tiltak. Fartsreducerende og miljømessige tiltak (variasjon i gatebelegg, forhøyning, innsnevring og/eller planting av tre) kan tillates, etter detaljplan godkjent av kommunen.		
16.0 FRISIKTSONER		
I frisiktsonene skal det være fri sikt i høyde lik 0,5m over de tilstøtende veiers nivå.		
17.0 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG		
Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som også gir en god tilpasning til bebyggelsen og terrenget.		
18.0 FELLESOMRÅDER		
18.01 Felles parkering		
FP1 er felles for B1 og B2.		
FP2 er felles for B3 og B4. I tillegg kan parkering langs vei FP3, Fp4 og FP5 disponeres av B3 og B4.		
18.02 Felles lekeplasser		
Fellesareal med lekeplasser opparbeides parallelt med utbyggingen. Det skal utarbeides detaljplan, iht. Sandnes kommunes gjeldende normer for lekeplasser, som skal være godkjent av parksjefen før arbeidet igangsettes. Planen skal utarbeides av fagkyndige i målestokk 1:200, og skal vise eksisterende og planlagt terreng, overflatebehandling, beplantning, utstyr og materialbruk.		
Innenfor FL2 skal eksisterende blodbøk bevaras.		
FL1 er felles for B1.		
FL2 er felles for B2, B5 og nordlig del av B3 og B4.		
FL3-6 er felles for B3 og B4.		
18.03 Felles avkjørsel (med parkering og sandlekeplass)		
I FA2, FA3 og FA4 skal belegningen utføres i slikt materiale at bilens hastighet reduseres. Områder på plankartet som er gitt benevnelsen ”Felles avkjørsel” skal opparbeides som gatetun med hovedfokus på de myke trafikanter.		
Side 4 av 12		
Bebyggelsesplan for felt B9 sør for Heigreveien		
PlanID 97301-06		

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.11.2007

Dato for siste endring: 04.01.2010

18.04 Felles plasser for søppel (FAV1 og FAV2)
FAV1 er felles for B1, B2, B5, B4a og for de fire nordligste boliger av B3 (49 boliger).
FAV2 er felles for den resterende del av B3 og B4b, c og d (33 boliger).

18.05 Felles grøntområder
Det skal utarbeides plan for grøntstruktur og overordnet treplantning som skal være godkjent av parksjefen før arbeidene startes.

19.0 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
Det skal utarbeides detaljplan som skal godkjennes av parksjefen. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området. Planen skal godkjennes sammen med de tekniske planer for området før anleggsstart.

20.0 UTBYGGINGSREKKEFØLGE
I henhold til planer godkjent av Sandnes kommune skal følgende opparbeides før første innflytting:

- kommunaltekniske anlegg
- felles lekeplasser
- felles adkomst og felles parkeringsplasser
- støyskjermingstiltak
- offentlige friområder (kvartalslekeplass).

På områder med parkering på egen eiendom, skal det opparbeides 1 carportplass i minimum gruset stand før innflytting.

Utbygging kan ikke finne sted før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet på både barnetrinn og ungdomsskole.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
16.12.2008	200807370-3	Reguleringsbestemmelsens § 18.02 er endret
30.03.2009	200901371	Endring av § 7
04.01.2010		

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.11.2007

Dato for siste endring: 04.01.2010

Reguleringsplan for ny Rv. 44 fra Stangeland til Skjæveland

Reguleringsbestemmelser

PlanID 97101

Saksnummer 199701155

Godkjent bystyret: 17.12.2002

§ 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealbruken være som vist på planen.

BYGGEOMRÅDER

§ 2 BOLIGER

2.1 Felt B1, B2, B3 og B13
Feltene skal bygges ut med tomtestørrelse som er nyttet i nåværende boligfelt, med frittliggende boliger.

2.2 Felt B7, B8, B9, B10, B12 og B14
Før bygging på felt B7-B10, B12 og B14 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

Feltene skal samlet bygges ut med gjennomsnittlig tetthet på minimum 2 boliger pr. da og maksimum 3 bol pr. da, i form av frittliggende boliger, tett og lav bebyggelse (rekkehus - kjedehus) eller mindre leilighetsbygg.

I bebyggelsesplanen for det enkelte boligområdet skal det avsettes areal/tomt for nettstasjon dersom kraftlaget eller -verket krever det.

I forbindelse med utbygging av felt B9 og B10 skal det vurderes anlagt kollektivtrase mellom Asheimveien og Heigreveien.

2.3 Felles bestemmelser for boligområdene

Største tillatte byggehøyde for nye boliger:

For hus med underetasje:
Mønehøyde 7 m og gesimshøyde 4 m over grunnmur.

For hus uten eller med nedgravd kjeller:
Mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6 m over grunnmur.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.11.2007

Dato for siste endring: 04.01.2010

Bygningssjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde. Det faste utvalg for plansaker kan tillate boliger med underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det.

Eneboligtomter skal bebygges med 1 boenhet. Der tomtestørrelsen tillater det, kan det godkjennes inntil 1 ekstra leilighet. Leiligheten må ikke overskride 80 m². Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles i henhold til gjeldende kommunal parkerings norm og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteopphold, både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.

Bebygget flate BYA kan være maks. 30 % av netto tomt. Garasje kommer i tillegg. Garasje kan ikke ha grunnflate over 40 m².

Parkering skal tilfredsstille Sandnes kommunes gjeldende parkeringsnorm. Garasje kan plasseres utenfor viste byggegrenser og inntil nabogrense. Minste avstand til veg/fortau skal være 1 m dersom garasjen blir plassert med lengderetning parallell med vegen, og 5 m dersom garasjen skal stå med lengderetning vinkelrett på vegen.

Det skal være min. 10 m avstand mellom bolig- og eiendomsgrense ved uteplasser. Uteplasser må kunne gi ettermiddags- og kveldssol.

Møneretning skal være parallell med husets lengderetning. Taket utformes som saltak med takvinkel 30-45°. Samlet bredde av takoppløft og arker er begrenset til 1/3 av takflatens lengde.

Situasjonsplan som følger byggemelding skal vise disponering av hele tomta med plassering av bolig, garasje, ytre boder, plassering av 3 bossdunker, høyder på ferdigformet terreng, forstøtningsmurer osv.

Det faste planutvalget kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når dette etter utvalgets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til lukt, støy, trafikk, parkering m.m.

Utgraving og oppfylling i terrenget skal holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om en felles løsning.

§ 3 INDUSTRI

3.1 Industri – I 1
Området skal nyttes til kontor/lett industrivirksomhet med tilhørende kontor- og lagerfunksjoner. Kommunen kan nekte etablert virksomhet som etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene. Eksisterende enebolig tillates opprettholdt. Leilighet i kontor-/industribygg skal tilbakeføres til kontor-/industriformål når det faste utvalg for plansaker krever dette jf. tinglyst hefte.

Største tillatte gesimshøyde er 7 m og største mønehøyde skal være 9,5 m i forhold til topp grunnmur.

Tillatt utnytting for området (TU) er maksimum 30 % for vestre planalternativ for Rv. 44 og 40 % for østre alternativ.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.11.2007

Dato for siste endring: 04.01.2010

3.2 Industri – I 2
På arealet for industri kan det oppføres bygg for lett industrivirksomhet, engrosvirksomhet med tilhørende kontor- og lagerfunksjoner. Det faste utvalg for plansaker kan nekte etablert virksomhet som etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene.

Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde skal være 12 m i forhold til topp grunnmur. Tillatt utnytting for området (TU) er maksimum 90 %.

Ved byggemelding skal det leveres inn utomhusplan som skal vise hele tomtens arealbruk. Planen skal vise plassering av bygninger, parkeringsanlegg, trafikksikker avkjørsel, gjerder, beplantning og plass for utendørs lagring.

Det faste utvalg for plansaker kan kreve at skjemmende tekniske anlegg og områder med utendørs lagring, blir skjermet av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn.

§ 4 ALLMENNYYTTIG FORMÅL

Tomta kan nyttes til bygg for allmennyttig formål, forsamlingslokale. Største tillatte byggehøyde er 9,5 m mønehøyde og 7 m gesimshøyde over grunnmur. Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde.

Parkering skal dekkes på egen grunn i henhold til gjeldende kommunal parkeringsnorm.

§ 5 KOMBINERTE FORMÅL

5.1 Kombinert formål mellom B1 og B14
Arealet for kombinert formål er avsatt til kombinasjonen industri/allmennyttig formål. Tomta kan nyttes til bygg for allmennyttig formål, forsamlingslokale og til bygg for lett industrivirksomhet, engros, og servicevirksomhet med tilhørende kontor- og lagerfunksjoner. Det faste utvalg for plansaker kan nekte etablert virksomhet som etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene.

I tilslutning til virksomheten kan det innredes vaktmesterbolig. Bygningenes grunnflate må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal. Største tillatte byggehøyde er 9,5 m mønehøyde og 7 m gesimshøyde i forhold til topp grunnmur. Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde.

Parkering skal dekkes på egen grunn i henhold til gjeldende kommunal parkeringsnorm.

5.2 Kombinert formål vest for B7
Arealet for kombinert formål er avsatt til kombinasjonen friområde/bolig. Området kan kun tas i bruk til boligformål dersom høyspentlinje i østre kant av området legges i kabel. Ved bruk som boligområde vil dette området inngå i B7 m/tilhørende reguleringsbestemmelser. Hvis ikke, vil området omfattes av reguleringsbestemmelsene som for friområder jf. § 11.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.11.2007

Dato for siste endring: 04.01.2010

§ 6 FAREOMRÅDE

All bygging eller annet anlegg innenfor området skal godkjennes av det kraftlag eller verk som eier høyspentlinjene.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

7.1 Frisiktsoner

Areal i frisiktsoner skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

7.2 Spesialområde for gravlund

Område skal nyttes til gravlund med nødvendige bygninger, tekniske anlegg samt veier og parkering. Arealet mellom kraftlinje og ny Rv 44 skal ikke tas i bruk som gravlundareal før evt. kraftlinje legges i bakken. Arealet kan nyttes til parkering samt massedeponering av egnede masser og skal opparbeides parkmessig. Før arealet tas i bruk som massedeponi må det utarbeides terrengplan som godkjennes av parksjefen.

Redskapshus og lignende skal utformes i maks 1 et og gis en utforming som harmonerer med omgivelsene.

Gravlunden skal bygges ut etter detaljplan godkjent av parksjefen. Planen skal vise plassering av gravplasser, interne veier, parkeringsplasser og plassering av nødvendige bygninger som har tilknytning til bruken av gravlunden. Videre skal planen gjøre greie for nødvendig støyskjerming.

7.3 Spesialområde byggesone

Det tillates ikke etablert bygninger eller faste innretninger innenfor byggesonen.

§ 8 TRAFIKKFORMÅL

Veganleggene som er en nødvendig følge av anlegg av ny Rv. 44, slik som kjørebaner og gang- og sykkelveger i retning nord-sør, med tilhørende underganger/broer, skal bygges ut samtidig med Rv. 44.

Inngrep i botanisk område nord for Børskådå, som følge av ny Rv. 44, skal være minst mulig.

Det kan anlegges fordrøyningsbasseng/rensepark innenfor areal regulert til trafikkformål.

Overvann som ledes til Figgjovassdraget eller Storånavassdraget må føres via sedimenteringsdammer og sandfilter/våtmarksfilter.

Ved behov må det etableres midlertidige fangdammer i anleggsperioden for å unngå økt partikkelførsel til vassdragene. Midlertidige riggplasser skal også utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer. De midlertidige anleggene skal godkjennes av kommunalteknisk sjef.

Bro over Rv. 44 ved Leiteveien, Asheimveien og Årsvollveien skal ha en bredde på ca. 10 m.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 07.11.2007

Dato for siste endring: 04.01.2010

Steingjerder/pansermur som evt. må flyttes i forbindelse med anleggelse/opprusting av g/s-veg/ny rv. 44 og tekniske anlegg skal legges tilbake/løs opp på nytt tilpasset veganlegget.

§ 9 AVKJØRSLER/SIKTFORHOLD

Det faste utvalg for plansaker skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veier. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Busker, trær mv. må ikke plantes nærmere veikant enn 0,75 m. Vegetasjonen som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.

§ 10 STØYSKJERMING

Nødvendig støyskjerming for eksisterende og planlagt bebyggelse er vist på plankartet. Eksisterende boliger skal støyskjerms før veganlegget tas i bruk. Støytiltakene skal tilfredsstill Miljøverndepartementets krav om at utendørs støynivå for eksisterende boliger ikke skal overstige 55 dBA ved første etasje.

For 2. etasje skal utendørs støynivå ikke overstige 55 dBA, med unntak for de eiendommer som er beskrevet i støyrapport som følger reguleringssaken. For disse skal det gjennomføres nødvendige fasadetiltak som oppfyller Miljøverndepartementets krav om at innendørs støynivå ikke skal overstige 30 dBA. Dersom støynivå og fasadetiltak umuliggjør utlufting vha. vindu skal det gis tilbud om mekanisk ventilasjon.

For friområder og gravlund skal tiltak som beskrevet i støyrapport gjennomføres. Utendørs støynivå for gravlunden skal ikke overstige 55 dBA. Det må utarbeides egen plan for disse tiltakene som skal godkjennes av parksjefen.

For nye boligområder kan tiltak som beskrevet i støyrapport som følger reguleringssaken gjennomføres som en del av veganlegget. Før nye boliger bygges må utbygger utarbeide oppdaterte støyvurderinger og nødvendige støyskjermingstiltak må gjennomføres før eller samtidig med utbyggingen av boligene.

Ved trafikkøkning på tilstøtende veier innen det første året, som skyldes anleggelse av ny Rv 44 og som medfører økt støy, skal det gjennomføres avbøtende tiltak innen rimelig tid. Det skal lages plan for tiltakene som skal godkjennes av byplansjefen. Innen samme tid skal det også, dersom det er behov for det, foretas støymålinger for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene langs ny Rv 44.

Det skal foretas beplantning ved støyskjermer og på støyvoller etter en plan der plantevalg og omfang er stedstilpasset til omkringliggende miljø.

For områder regulert til industri og for kombinert område mellom B1 og B14 skal støynivået ikke overstige retningslinjer fra SFT (TA-506) for industriområder.

§ 11 **FRIOMRÅDER**

Friområdene skal opparbeides etter planer godkjent av parksjefen. Det tillates anlagt gang- og sykkelveger innenfor friområdene.

I friområdene kan det faste utvalg for plansaker tillate oppført bygning som har tilknytning til bruken av friområdene.

Likeledes kan det tillates oppført kommunaltekniske anlegg når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, eller medfører miljømessige farer eller ulemper.

Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som også gir en god tilpasning til terrenget.

Eksisterende vegetasjon og steingarder i friområder skal søkes bevart.

Innenfor friområdene tillates anlagt renseparker.

§ 12 **LANDBRUKSOMRÅDER**

12.1 Område for jordbruk

Det kan oppføres kommunaltekniske anlegg etter godkjenning av det faste utvalg for plansaker.

Det kan ikke settes opp bygg eller anlegg uten at tiltaket er meldt til kulturminnevern-myndighetene, og at disse har fått anledning til å uttale seg.

Dersom det er behov for jordbruksadkomst til del av gnr. 47 bnr. 11 vest for ny Rv 44, gis det mulighet for å utvide den langsgående g/s-vegen til 4 meter fra profil 5100 og sør til og med planfri jordbrukskryssing på gnr. 47 bnr. 74, med nødvendig tilpasninger til nevnte planfrie kryssning.

12.2 Område for gartneri

Det kan kun oppføres bygninger som har direkte tilknytning til driften av gartnerivirksomhet. Nødvendige parkeringsplasser i forbindelse med salg, skal dekkes innenfor område regulert til gartneri.

§ 13 **MASSEDEPONERINGSOMRÅDE**

Langs veganlegget gis vegvesenet muligheter til å deponere masser midlertidig på areal inntil 50 m fra senterlinje på begge sider av veitraseen til Rv. 44, med unntak av vestsiden av vegtraseen nord for Børskådå (fra profil 0 til profil 340) samt innenfor eksisterende friområder. Innen anleggets avslutning skal vegvesenet tilbakeføre disse arealene til tilnærmet opprinnelig tilstand med mindre annet er avtalt med grunneier.

Innenfor massedeponeringsområde vist på planen tillates permanent lagring av masser i den kotehøyde som er vist på planen.

§ 14 **REKKEFØLG EKRAV**

Før ny Rv. 44 åpnes skal følgende deler av ny Heigrevei regulert i plan 91109, *Reguleringsplan for Stangelandsforen* være bygd:

- ny Heigrevei
- gjenværende deler av regulerte støyvoller på begge sider av veien
- gjenværende deler av regulert gang- og sykkelvei og undergang

§ 15 **GENERELT**

Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

Det faste utvalg for plansaker kan innenfor rammen av plan- og bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelser.

Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Sandved Vest B2

Vedtatt i årsmøte
Den 10 April 2018.
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sandved B2, og har gårdsnummer 59 og bruksnummer 153 i Sandnes kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.12.2009.

Sameiet består av 16 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Sameiet kan med samtykke fra de seksjonseierne som berøres vedta at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet har besluttet å bruke et felles løsningssystem for lading. Per 2018 er dette zaptec. Det er lagt opp til at alle seksjonseiere kan legge opp todelte løsninger på sin parkeringsplass.

Andre stikkontakter i fellesareal er ikke dimensjonert for å lade el-biler, og skal ikke benyttes til dette formålet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering. Oppbevaring av bruksgjenstander på fellesområde skal oppbevares i egen bod, med unntak av sykkel som kan oppbevares på merka plass. Styret kan gjøre dispensasjon for midlertidig oppbevaring.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Parkering i felles parkeringsanlegg er kun for biler med lovlig skilt.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karm
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren skal også vedlikeholde egen balkong/terrasse.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Dersom seksjonseier har opptrådt uaktsomt kan denne også måtte dekke utgifter i forbindelse med utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis

seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

- 5.7.

Krav mot tidligere avtalepart
En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6.

MISLIGHOLD

- 6.1.

Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

- 6.2.

Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

- 6.3.

Informasjon
Styre kan informere seksjonseiere per e-post. Seksjonseiere må informere styret/bate om sin e-post adresse og informere ved eventuelle endringer. Det er seksjonseier sitt ansvar å holde seg oppdatert på mailer sendt fra styret.

7.

ÅRSMØTET

- 7.1.

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

- 7.2.

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

- 7.3.

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

- 7.4.

Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

- 7.5.

Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

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

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

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

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet Sandved B 2



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sandved B 2.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 02.04.2025, kl. 18:00

Garasjeanlegget i sameiet

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av leder for 2 år
 - 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - 5.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år
 - 5.4 Valg av valgkomité
 - 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Sandved B 2

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 90 000 kr. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Sittende styre har rolle som valgkomité.

1374 Sameiet Sandved B 2				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		394 680	348 912	433 567
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		38 400	38 400	42 048
Andre driftsinntekter		0	3 600	0
Lading el-bil		5 937	6 197	1 500
Sum inntekter		439 017	397 109	477 115
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	114 100	71 107	127 792
Avskrivninger	5	4 550	4 550	0
Forretningsførerhonorar		21 252	33 276	22 125
Tilleggstjenester forretningsfører		2 982	1 038	400
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	9 250
Drift og vedlikehold	3	136 310	220 755	178 500
TV og/eller internett		41 408	38 207	42 048
Forsikringer		54 347	58 342	59 000
Energi/strøm		26 932	36 357	35 000
Administrasjonskostnader		2 515	2 585	3 000
Sum kostnader		412 998	474 136	477 115
Driftsresultat		26 019	-77 027	0
Finansielle poster				
Renteinntekter		8 431	5 438	0
Netto finanskostnader		-8 431	-5 438	0
Resultat	4	34 450	-71 589	0

1374 Sameiet Sandved B 2			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	14 788	19 338
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		14 788	19 338
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		61 684	61 841
Andre fordringer		4 799	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		256 226	219 791
Sum omløpsmidler		322 709	281 632
SUM EIENDELER		337 497	300 970

Balanse 2024

1374 Sameiet Sandved B 2			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		258 938	224 489
Sum egenkapital	6	258 938	224 489
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 796	72 945
Skyldig off. avgifter		1 551	0
Annen kortsiktig gjeld		2 211	3 536
Sum kortsiktig gjeld		78 558	76 481
Sum gjeld		78 558	76 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		337 497	300 970

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

_____ Birgitte Frøvik Styreleder	_____ Tore Selvik Styremedlem	_____ Cecilie Skjervik Styremedlem
--	-------------------------------------	--

Balanse 2024

Noter 1374 Sameiet Sandved B 2

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	11 000	0
Styrehonorar	89 000	62 320
Arbeidsgiveravgift	14 100	8 787
Sum personalkostnader	114 100	71 107

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 1374 Sameiet Sandved B 2

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	113 771	183 766
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	704	17 131
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	20 695	17 372
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	1 141	2 486
Sum	136 310	220 755

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	34 450	-71 589
Tilbakeføring av avskrivning	4 550	4 550
Endring arbeidskapital	38 999	-67 039
Omløpsmidler	322 709	281 632
Kortsiktig gjeld	78 558	76 481
Arbeidskapital	244 150	205 151

Noter 1374 Sameiet Sandved B 2

Note 5 - Varige driftsmidler

	EL-Bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	45 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	45 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	30 712
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 788
Årets avskrivninger :	4 550
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	258 938	34 449	224 489
Sum Egenkapital	258 938	34 449	224 489

Noter 1374 Sameiet Sandved B 2

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sandved B 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sandved B 2		
Styreleder	Birgitte Frøvik (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Cecilie Skjervik (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Tore Selvik (sign.)	03.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Sandved B 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sandved B 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Usteinvik
Bodø	Klarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandling for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandling som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-06 15:25:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XEDVO-COT3F-F3XTW-T15DE-48PTA-XNIV7

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sandved B 2

Sameiet Sandved B 2 ligger i Sandnes kommune og består av 16 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 995464861.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Birgitte Frøvik

Styremedlem, Cecilie Skjervik

Styremedlem, Tore Selvik

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 24 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i hovedsak hatt fokus på økonomi, drift og vedlikehold.

Økonomi:

Etter negative regnskapstall i 2023, var målet å gå i pluss i 2024 for å ha en noe høyere buffer. Anbefaling er at vi på konto har minst 15-20000 kr per enhet.

For å holde lave fellesutgifter, og likevel gå i pluss, har vi også i 2024 basert mye av vedlikeholdsarbeidet på dugnad.

Drift og vedlikehold:

Styret laget en oversikt over vedlikeholdsoppgaver som var ønskelig at vi fikk utført på dugnad gjennom året. Alle seksjonseiere fikk tilbud om å melde fra om hvilke oppgaver de ønsket å utføre, og styret laget en oversikt over hvem som skulle gjøre hvilke oppgaver og i hvilket tidsrom. Vi arrangerte også en felles dugnadsdag på sensommeren. Vi takker alle som deltok i dette arbeidet. Sammen fikk vi utført oppgaver som kosting/spyling av garasje, lusing, vasking og beising av blomsterkasser og plattinger, gjødsle og klippe plen, beskjæring av busker og hekker, utskifting av lysrør/lyspærer, rydding og kaste søppel. Alle som gjennomførte oppgavene de var oppsatt til eller minst fem timer arbeid, fikk utbetalt 1000 kr i dugnadspenger.

Styret har leid inn Bate vaktmestertjeneste til følgende oppgaver som har blitt utført i 2024:

Rengjøre flate tak, vaske og male sidevegger på taknivå, og å montere snøfangere på nordsiden av byggene. Alt dette er oppgaver som er blitt anbefalt å få gjort, utfra vedlikeholdsrapport utarbeidet av Sandnes Byggkontroll i 2022.

HMS:

Vi har hatt kontroll av tak vår og høst, brannkontroll i garasjeanlegget, og årlig service på garasjeporten.

Vi har også fått rensset ventilasjonsanlegget i garasjen.

Til slutt har vi kjøpt inn nye pulver-brannslukningsapparat til alle seksjoner da de flestes

apparat enten måtte ha 5-års service, eller skiftes ut etter 10 år.

Styrets planer fremover

I 2025 ønsker styret å få utført ulike vedlikeholdsoppgaver enten på dugnad, ved "intern ansettelse" eller ved kjøp av eksterne tjenester.

Styret ønsker å arrangere fire dugnader i løpet av året, hver på et par timer. Her vil oppgavene være litt sesongbasert, men typisk kosting, luking, plukke søppel, løvblåse og grønskefjerning. Alle som deltar på minst to slike dugnader vil få tilbakebetalt dugnadspenger på 1000 kr. I tillegg har en seksjonseier fått i oppgave å skifte ut lyspærer og lysrør på fellesområdene, samt skifte ut søppelsekker i garasjeanlegget. Vi håper på godt oppmøte.

Styret har sendt ut tilbud til alle seksjonseier om å få en såkalt "intern ansettelse". Disse er midlertidige. Tre seksjonseiere har meldt sin interesse for disse, og har også fått en oppgave hver. Dette er å gjødsle og klippe plen, gjødsle og beskjære hekker og busker, og vaske og beise felles plattinger og blomsterkasser. Vi er takknemlig for dere som har takket ja til disse oppgavene.

Oppgaver som vi ønsker å leie inn eksterne til å utføre vil være å gjøre tiltak mot vann som drypper fra tak enkelte steder i garasjeanlegget ved store nedbørsmengder, å utbedre/skifte takrenner som lekker i 1.etg, og å male østvegg(2A) og skifte bordkledning på østvegg (2A) og vestvegg (2B) ved behov. Dersom økonomien tillater det, vil styret også få montert snøfangere på sørsiden.

Til slutt vil vi minne om at det er styret som har det overordnede ansvar for drift og vedlikehold i sameiet. Videre har alle seksjonseiere ansvar for å melde fra om feil og mangler på eiendommen som den enkelte legger merke ved. Så er det trivelig for fellesskapet når alle bidrar med litt hver av det man ser som kan gjøres, og dermed bidra til å skape en trygt og trivelig bomiljø.

Forsikringsavtale

Sameiet Sandved B 2 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562532.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgj stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

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.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ 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.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sandved B 2 onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Garasjeanlegget i sameiet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Birgitte Frøvik ble valgt til møteleder og til sekretær.

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

Vedtak:
Tore Selvik ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere
Det var 8 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 8 stemmeberettigede.

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 88 000 kroner. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Cecilie Skjervik ble valgt til styreleder. Hun har sagt ja til vervet for ett år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Ingen ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:
Tore Selvik, Ruth Marie Måge og Tone Warhaug ble valgt til styremedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret vil utgjøre valgkomité.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder Cecilie Skjervik: valgt for 1 år i 2025

Styremedlem Tore Selvik: valgt for 1 år i 2025

Styremedlem Ruth Marie Måge: valgt for 1 år i 2025

Styremedlem Tone Warhaug: valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Sandved B 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Birgitte Frøvik (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Birgitte Frøvik (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Tore Selvik (sign.)	04.04.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sandved B 2.

Tirsdag 11.11.2025, kl. 18:00

I garasjeanlegget

Saksliste

- 1Konstituering
- 1.1Valg av møteleder

1.2Valg av sekretær

1.3Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4Registrering av frammøtte

1.5Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2Tillegg i vedtektene om vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanlegg

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret
Sameiet Sandved B 2

2. Tillegg i vedtektene om vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanlegg

Sameiet har praksis for at vedlikehold av ventilasjonsanleggene inne i de enkelte seksjonene, er seksjonseiers eget ansvar. Dette har det ikke tidligere stått noe særskilt om i vedtektene, og styret har nå blitt gjort oppmerksomme på at praksisen må vedtektsfestes.

Sameiet har hatt praksis for at det er seksjonseier selv som skal vedlikeholde sitt eget ventilasjonsanlegg, fordi det er eier som har best mulighet til å føre kontroll og tilsyn med eget anlegg, og slik vurdere når det er behov for vedlikehold/reparasjon/utskiftning. Sameiet har ikke i like stor grad anledning til å føre kontroll med anlegg som er inne i de enkelte seksjoner. Derfor vil det være klart mest hensiktsmessig at dette ansvaret ligger hos den enkelte seksjonseier, og ikke hos fellesskapet (Sameiet). Det er styrets oppfatning at det er mer rettferdig at ansvaret ligger hos seksjonseier selv, slik at ikke fellesskapets midler må brukes på anlegg inne i den enkelte boenhet. Styret ønsker at praksisen skal være lik for ventilasjonsanlegg, som for andre apparater/installasjoner inne i bruksenheten (se nedenfor for opplistingen i vedtektene pkt. 5.1).

Styret ønsker derfor nå å vedtektsfeste denne praksisen.

Rent praktisk, foreslås det å ta inn et tillegg i vedtektene pkt. 5.1 andre ledd bokstav j (se utheving):

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmar

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) ventilasjonsanlegg med tilhørende komponenter

Styret ønsker også at følgende presisering tas inn i samme bestemmelse, som et nytt avsnitt nr. 6:

Seksjonseieren skal vedlikeholde eget ventilasjonsanlegg med tilhørende komponenter. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av ventilasjonsanlegg.

Etter eierseksjonsloven § 33 tredje ledd, krever dette tillegget i vedtektene tilslutning (samtykke) fra **alle** seksjonseierne i Sameiet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet samtykker til å innta et tillegg i vedtektene i pkt. 5.1 andre ledd bokstav j:

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

j) ventilasjonsanlegg med tilhørende komponenter

og til å ta inn en presisering av tillegget i nytt avsnitt nr. 6 i samme bestemmelse:

Seksjonseieren skal vedlikeholde eget ventilasjonsanlegg med tilhørende komponenter. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av ventilasjonsanlegg.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sandved B 2 tirsdag 11.11.2025 kl. 18:00 - I garasjeanlegget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Cecilie Skjervik ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Tone Warhaug ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Ruth Marie Måge ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Cecilie Skjervik

Ruth Marie Måge

Tone Warhaug

Tore Selvik

Simon Løining

Wiktor Mentek

Dejen Dawit

Roman Kocis

Vedtak:
Det var 8 seksjonseiere representert. Ingen fullmakter. Totalt 8 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Tillegg i vedtektene om vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanlegg

Saken var:

Sameiet har praksis for at vedlikehold av ventilasjonsanleggene inne i de enkelte seksjonene, er seksjonseiers eget ansvar. Dette har det ikke tidligere stått noe særskilt om i vedtektene, og styret har nå blitt gjort oppmerksomme på at praksisen må vedtektsfestes.

Sameiet har hatt praksis for at det er seksjonseier selv som skal vedlikeholde sitt eget ventilasjonsanlegg, fordi det er eier som har best mulighet til å føre kontroll og tilsyn med eget anlegg, og slik vurdere når det er behov for vedlikehold/reparasjon/utskiftning. Sameiet har ikke i like stor grad anledning til å føre kontroll med anlegg som er inne i de enkelte seksjoner. Derfor vil det være klart mest hensiktsmessig at dette ansvaret ligger hos den enkelte seksjonseier, og ikke hos fellesskapet (Sameiet). Det er styrets oppfatning at det er mer rettferdig at ansvaret ligger hos seksjonseier selv, slik at ikke fellesskapets midler må brukes på anlegg inne i den enkelte boenhet. Styret ønsker at praksisen skal være lik for ventilasjonsanlegg, som for andre apparater/installasjoner inne i bruksenheten (se nedenfor for opplistingen i vedtektene pkt. 5.1).

Styret ønsker derfor nå å vedtektsfeste denne praksisen.

Rent praktisk, foreslås det å ta inn et tillegg i vedtektene pkt. 5.1 andre ledd bokstav j (se utheving):

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) ventilasjonsanlegg med tilhørende komponenter

Styret ønsker også at følgende presisering tas inn i samme bestemmelse, som et nytt avsnitt nr. 6:

"Seksjonseieren skal vedlikeholde eget ventilasjonsanlegg med tilhørende komponenter. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av ventilasjonsanlegg".

Etter eierseksjonsloven § 33 tredje ledd, krever dette tillegget i vedtektene tilslutning (samtykke) fra **alle** seksjonseierne i Sameiet.

Styreleder Cecilie Skjervik redegjorde for forslaget til endringer i vedtektene, og det ble deretter foretatt avstemming/votering.

Vedtak:

Årsmøtet samtykket til å innta et tillegg i vedtektene i pkt. 5.1 andre ledd bokstav j:

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

j) ventilasjonsanlegg med tilhørende komponenter

og til å ta inn en presisering av tillegget i nytt avsnitt nr. 6 i samme bestemmelse:

Seksjonseieren skal vedlikeholde eget ventilasjonsanlegg med tilhørende komponenter. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av ventilasjonsanlegg.

8 av 8 seksjonseiere som var representert på møtet stemte for forslaget.

Styret arbeider videre med å innhente samtykke fra de øvrige seksjonseierne, ettersom saken krever enstemmig tilslutning fra samtlige seksjonseiere før endringen kan tre i kraft.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Sandved B 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Skjervik (sign.)	12.11.2025
Sekretær	Tone Warhaug (sign.)	12.11.2025
Protokollvitne	Ruth Marie Måge (sign.)	12.11.2025



Attestert kopi av dok.nr. 2010/312736/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 13:26

Side 1 av 3

Retureres til :
EiendomsMegler 1, Stavanger
P.b. 250,
4066 STAVANGER
Org. nr.: **992 577 401**

Ref. nr.: **2858**

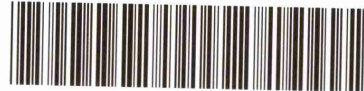
Skjøte¹⁾

Oppdragsnr.
19090044

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1102	SANDNES	59	17 153		2	1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel				
Beskaffenhets:		☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg				
Bruk av grunn:		☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet				
Type bolig:		☒ FB Fritligg-enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☒ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet				

2. Kjøpesum	
Kr	1.580.000,- ***EnMillionFemHundreAttiTusen00/100 Kr
Utløst til salg på det frie marked	
☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr	390.000
Skjøte gjelder første gangs overskjøting av selvstendig og i sin helhet nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
97 10 51 809	Jadarhus AS	1/1
		
Doknr: 312736 Tinglyst: 30.04.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
14 02 88	Avat Sengsefid	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Grunneier plikter å være medlem i velforening tilknyttet feltet, samt å akseptere at Sandnes kommune org. 964965134 vederlagsfritt har rett til å ha liggende og vedlikehold vann- og avløpsledninger på tomten. Lyse Energi org. 980001482, som er valgt på det aktuelle feltet hvor tomten befinner seg, skal ha rett til vedlagersfritt å ha liggende og vedlikeholde kabler for strøm,gass,gatelyst,kabeltv,kabelskap og master som ligger over eiendommen idag.	

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2010/312736/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 13:26

Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.	
Sted, dato 07.04.10 STAVANGER	
Kjøper/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
André Sengsefid	AVAT SENGSEFID

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato FORUS 12.04.10	
Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kam for	JADARHUS AS
KJELL INGEBREE	

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adressen	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
2. vitneunderskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse	
Bortfester underskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2010/312736/200

Attestingstidspunkt 2026-01-26 13:26

Side 3 av 3

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7) 1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares 2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares 3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen	
11. Underskrifter og bekreftelser Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen Sted, dato FORUS 12.04.10	
Hjemmelshavers underskrift Kjell Inge Ree KJELL INGEBREE for JADARHUS A.S. Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen Dato Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver GJENTAS MED MASKIN F. O. ARVAND, J. O. AUGLEND, B. ARVEND, R. ARVEND Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer) 23085228102, 1001688326, 11075124162, 10016443808
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift Oddny S. H. Campbell Adresse	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Oddny S. H. Campbell Eiendomsmegler MNEF EiendomsMegler 1 Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
2. vitneunderskrift Adresse	
Nøtt: 1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjennpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses. 2) Dersom eiendommen har underfestennummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsværdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsværdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbejnt, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	
Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :	

Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2010/264322/200

Attestingstidspunkt 2026-01-26 13:26

Side 1 av 7

Ref. nr. 55

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

Rekvirentens navn

Jadarhus AS

Adresse

Gamle Forusvei 6

Postnr.

4033

Poststed

Stavanger

(Under)organisasjonssnr./fødselsnr.

Ref. nr.

14-10

Rekvirent iht. følgebrev -
rekvirent ikke oppgitt.

94965137
org.nr./fødselsnr.

Plass for tinalvsinnstempel



Doknr: 264322 Tinglyst: 14.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Saksnr. 2009 08600

1. Eiendommen

Kommunenr.

1102

Kommunens navn

Sandnes

Gnr.

59

Bnr.

153

Festenr.

Snr.

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)

100161

110751

230852

100164

Navn

Jan Ove Auglænd

Brit Auglænd

Finn Petter Auglænd

Roald Auglænd

Idell andel 3)

1/4

1/4

1/4

1/4

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Brøk (teiler)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Brøk (teiler)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Brøk (teiler)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Brøk (teiler)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)			4)	5)	6)			4)	5)	6)			4)	5)	6)	
1	B	61	B	13	B	58	B	25			37					49			
2	B	47	B	14	B	61	B	26			38					50			
3	B	61	B	15	B	61	B	27			39					51			
4	B	47	B	16	B	47	B	28			40					52			
5	B	61	B	17				29			41					53			
6	B	61	B	18				30			42					54			
7	B	58	B	19				31			43					55			
8	B	61	B	20				32			44					56			
9	B	61	B	21				33			45					57			
10	B	47	B	22				34			46					58			
11	B	61	B	23				35			47					59			
12	B	61	B	24				36			48					60			
Sum tellere:					914		= nevner:		914										

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato

22.12.2009

Utstederens underskrift

Knut Løy



KJELL INGE REE

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2010/264322/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 13:26

Side 2 av 7

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

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

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

22.12.2009 Fokus

Kjell Inge Ree



Attestert kopi av dok.nr. 2010/264322/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 13:26

Side 3 av 7

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ^{a)}

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune

59 | 153 | | | Sandnes

Dato | Stempel og underskrift

12.04.10 | SANDNES KOMMUNE BYPLANSEKJEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato | Utstederens underskrift

22.12.2009 Kjell Inge Ree





Attestert kopi av dok.nr. 2010/264322/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 13:26

Side 6 av 7



Attestert kopi av dok.nr. 2010/264322/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 13:26

Side 7 av 7







200902349



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Jadarhus AS
Gamle Forusvei 6
4033 STAVANGER

Sandnes, 23.03.2010

Deres ref.:
Saksbehandler: Madeleine Steinert

Vår ref.: 200902349-12
Arkivkode: O: 59-17

Midlertidig brukstillatelse

Gnr./Bnr: 59/153; 177 Byggeadresse: Tårnfalkveien 2a, b
Sandved Vest, felt B9 delfelt B2

Tiltakets art: Nybygg - boligformål over 70 m²
Byggets/anleggets art: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Ansvarlig søker m/adr: Jadarhus AS, Gamle Forusvei 6, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver: Jadarhus AS

D-sak nr: 1175/ 2009

Bygningssjefen har ikke foretatt befarng.

Boligene skal tas i bruk i uke 13 (29.03.2010).

Ansvarlig søker opplyser om følgende gjenstående arbeidene:

- Utvendige trapper, hellene og innkjørsel på framsiden av bygning skal være etablert i slutten av uke 12.
- Innkjørsel til garasjeanlegget er planlagt asfaltert i slutten av uke 12.
- Før innflytting vil det ikke være opparbeidet arealet (gangsone) i området mot svingen ved eksisterende enebolig i sørvest. Dette på grunn av telen i bakken. Området sikres og planlegges ferdigstilt i uke 14.
- Det holdes på med opparbeidelse av kvartalslekeplassen, sannsynligvis ferdigstilt i uke 14. Også her forsinkelse på grunn av telen.
- Avløp vest er ikke ennå ferdigstilt. Det er etablert alternativ løsning for kunne ta i bruk boligene.

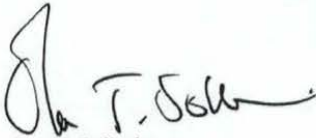
Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

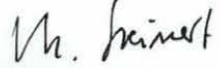
Med søknad om ferdigattest vil det sendes inn sluttrapport for bygge- og rivingsavfall.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll og planlagt ferdigstillelse av gjenstående arbeidene, gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

☒ hele tiltaket ☐ følgende del av tiltaket:

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


Ola T Solheim
Bygningssjef


Madeleine Steinert
Saksbehandler

Kopi til
☐ tiltakshaver ☒ ansv. søker ☐ brannsjef/feier - v/ montert ildsted
☐ ansv. utførende ☐ ansv. kontr. ☐ rørleggerkontr.

200902349-12 Side 2 av 2


SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Jadarhus AS
Gamle Forusvei 6
4033 STAVANGER

Sandnes, 07.06.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref.: 200902349-15 ✓
Arkivkode: O: 59-153

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 59/153 Byggeadresse: TÅRNFALKVEIEN 2A OG 2B

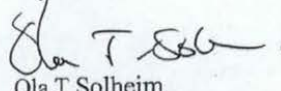
Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål over 70 m2
Byggets/anleggets art: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Ansvarlig søker: Jadarhus AS, Gamle Forusvei 6, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver m/adr: Jadarhus AS

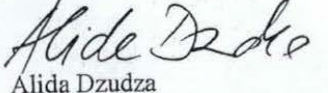
D-sak nr: 1175/2009

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

Det er ikke foretatt befaring av arbeidet.

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


Ola T Solheim
bygningssjef


Alida Dzudza
overingeniør tilsyn

Kopi til: Tiltakshaver
Oppmåling, her
Brannsjefen

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

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 henvisning. 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

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 Eiendomsmedling 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Tårnfalkveien 2B, 4318 SANDNES. Gnr. 59, bnr. 153, snr. 2 i Sameiet Sandved B 2, oppdragsnr.: 111260005
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98 08 94 03, 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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
98 08 94 03
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

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