

PROAKTIV

Råflott topp- og endeleilighet i 4. etg.

Her har du heis, parkeringsplass,
elbil-lader & sentral beliggenhet



PARKVEIEN 58





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

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

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

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



SANDNES SENTRUM

Endeleilighet i 4. etasje | Balkong | Sentral beliggenhet |
| Lys og moderne | 2 soverom |

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Parkveien 58, 4307 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 111, bnr. 199, andelsnr. 54, org.nummer 946596906 i Gandsgaten 9 Borettslag

Prisantydning: 2.800.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 764.514,-

Totalpris: 3.583.170,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1963

Rom/soverom: 3/2

BRA: 84 m²

BRA-i: 67 m²

BRA-e: 17 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Borettslaget har felles biloppstillingsplasser og gjesteparkering

Tomt: 2921.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.588,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, kostnader vedrørende sameiet, strøm på fellesareal, bredbånd, driftskostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar mm.

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40	41	49	68
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
74	89	96	110
Generalforsamling 2026	Vedtekter	Ordensregler	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Ble møtt med en fredelig megler. Hun forklarte meg på enkel måte hvordan hele salgsprosessen var. Meget tålmodig og svarte på mine spørsmål på en enkel, forståelig og redig måte.

Murwan Mustafa Idris

Thea har høyt engasjement og servicenivå. Hun var tilgjengelig utover det som kan forventes, og alltid positiv og imøtekommende. Proff til fingerspissene! En megler jeg gjerne bruker igjen

Mina Kristin Rød

Veldig bra fra budrunde til overtakelse. Har ingenting å utsette på prosessen. Thea er en svært hyggelig megler! :-)

Øystein Løyning

Veldig fornøyd med Thea som megler på leiligheten min. Hun er tilgjengelig der man får god oppfølging og et unikt prospekt som klarte å fange mange interessenter for leiligheten min. Utrolig fornøyd med valg av megler.

Henriette Mykkeltvedt

Så fornøyd med både proaktiv og Thea Solheim. Utrolig dyktig megler, som virkelig gjør alt for kunden! Ble fulgt tett i hele prosessen, og følte oss godt ivaretatt. Anbefaler proaktiv til venner og bekjente. Takk for godt samarbeid !!

Teresa Lothe

Megler var ryddig, informativ og effektiv. Gjennomføringen av salget gikk over all forventning. Anbefaler henne på det varmeste.

Rita Kristin Veland

Megler var godt forberedt, ga tydelige og ærlige råd, og hadde en klar og gjennomtenkt strategi helt fra første møte.

Vi var i utgangspunktet usikre på både prisantydning og markedssituasjonen, men ble trygt guidet gjennom vurderingene som ble gjort underveis. Underveis i prosessen oppsto det også endringer tett opp mot annonsering, som krevde raske avklaringer og justeringer, noe som ble håndtert svært ryddig og profesjonelt. Markedsføringen var gjennomført, målrettet og skilte seg positivt ut, og budrunden ble håndtert strukturert med god og løpende dialog. Salget traff markedet svært godt og endte langt over det vi selv hadde sett for oss. Resultatet har hatt stor betydning for mulighetene våre videre - det er faktisk takket være dette salget at vi nå kan realisere nybolig-planene våre. Vi er svært fornøyde med både oppfølgingen, engasjementet og gjennomføringen, og kan trygt anbefale Thea og Proaktiv videre.

Elias Thue

Vi er godt fornøyd med Thea som megler. Hun virket hele tiden å være ett steg foran og var godt forberedt gjennom hele prosessen. Takk for samarbeidet!

Fredrik Tjemsland

”

"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."

Eiendomsmegler
Thea Langeland Solheim



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 45481221
E-post: tls@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgsprosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Eiendomsmegler:
Thea Langeland Solheim

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gården, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



SANDNES SENTRUM

Kommune: Sandnes / Område: Sandnes Sentrum

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

Parkveien 58 har en sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til alt Sandnes sentrum har å by på. Her bor du i et etablert boligområde, samtidig som sentrumskjernen ligger omtrent ti minutters gange unna.

I nærområdet finnes et godt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud, treningssentre, kafeer og restauranter. Langgata byr på hyggelig byliv og varierte shoppingmuligheter, mens Ruten fungerer som en grønn møteplass med parkområder, lekeplass, skatepark og ulike arrangementer gjennom året.

Beliggenheten passer svært godt for deg som ønsker en enkel hverdag med gode kollektivforbindelser. Sandnes sentrum stasjon og bussterminalen gir hyppige avganger i retning Stavanger, Forus, Bryne og øvrige deler av Jæren. Det er også gode forbindelser for både bilister og syklister.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Gandsgaten Linje 6, 21, 42, X60, N84	2 min 0.2 km
🚶	Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	9 min 0.7 km
✈️	Stavanger Sola	18 min
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 14.5 km

DAGLIGVARE

	Kiwi Vågsgata	7 min
	Coop Extra Bystasjonen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 1 km

VARER/TJENESTER

🏠	AMFI Vågen	10 min
🏠	Vitusapotek Symra	9 min

SPORT

⚽	Gamleverket - balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
⚽	Trones skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min 0.7 km
🏊	Robust Trening Sandnes	7 min
🏊	SATS Sandnes	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Langgata/St.Olavs gate, Sandnes	5 min
🚗	Vågsgata, Sandnes	8 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For den tur- og treningsglade finnes det flotte rekreasjonsmuligheter i nærheten, med turveier og grøntområder som innbyr til både rolige spaserturer og aktivitet. Området har dessuten kort vei til skoler, barnehager og øvrige hverdagstilbud.

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

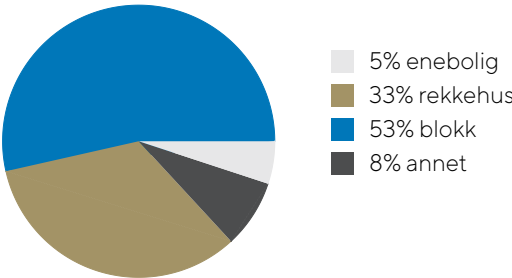
Dette er en beliggenhet som kombinerer nærheten til sentrum med et veletablert og praktisk bomiljø – ideelt for deg som ønsker å ha det meste innen komfortabel gangavstand.

Bebyggelse
 Sentrumsbebyggelse med kombinasjon næring og bolig.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	10 min 0.7 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	22 min 1.8 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	23 min 1.9 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	17 min 1.4 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	19 min 1.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	11 min 0.9 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	12 min 1 km

BARNEHAGER

Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	4 min 0.3 km
Trones barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 0.7 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 44 barn	18 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL PARKVEIEN 58

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

Parkering

Borettslaget har felles biloppstillingsplasser og gjesteparkering.

Det er mulighet for å leie garasjeplasser som fordeles i bakgrunn av ansiennitet.

Bak boligblokken er det elbil-ladere som kun er tilgjengelige for beboere i borettslaget.

Borettslaget har mulighet for elbil lading, styret må kontaktes for mer info.

Tomtestørrelse

2 921 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje. Boligblokken er oppført med bærende konstruksjoner i betong og har utvendige fasader kledd med fasadeplater.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 4 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Innvendig > Overflater - gulv

Det er påvist noe knirk i parkett, samt manglende avslutning mellom gulv og terskel på entredør.

Innvendig > Innvendige dører

Dør mellom stue og gang henger og tar borti karm.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom >

Dokumentasjon for våtrom. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå om boligen er utført med radonforebyggende tiltak eller om radonnivået er kontrollert.

- Det er ikke montert komfyrvakt for

kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for endringer som er utført i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

- Det elektriske anlegget består av installasjoner av ulik alder, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for nyere arbeider.

På denne bakgrunnen anbefales en nærmere kontroll av anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Bygningssakskyndig

StavangerTakst AS (befaringsdato: Torsdag, 20. august 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger i 4.etasje og inneholder entre, bad, kjøkken, stue, 2 soverom og balkong.

Det er to eksterne boder, en på loft og en i kjeller.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 17 kvm

Total BRA: 17 kvm

4. etasje

BRA-i: 67 kvm

Total BRA: 67 kvm

Terrasse- og balkongareal:

4. etasje: 5 kvm

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

Oppvarming

Mill panelovner i stue, hovedsoverom og gjesterom.

Varmekabler på bad.

Balansert ventilasjon.

Info energiklasse

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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

I det du trer over dørstokken blir du møtt av en lys og lekker entre med god plass til yttertøy og oppbevaring i garderobeskapet



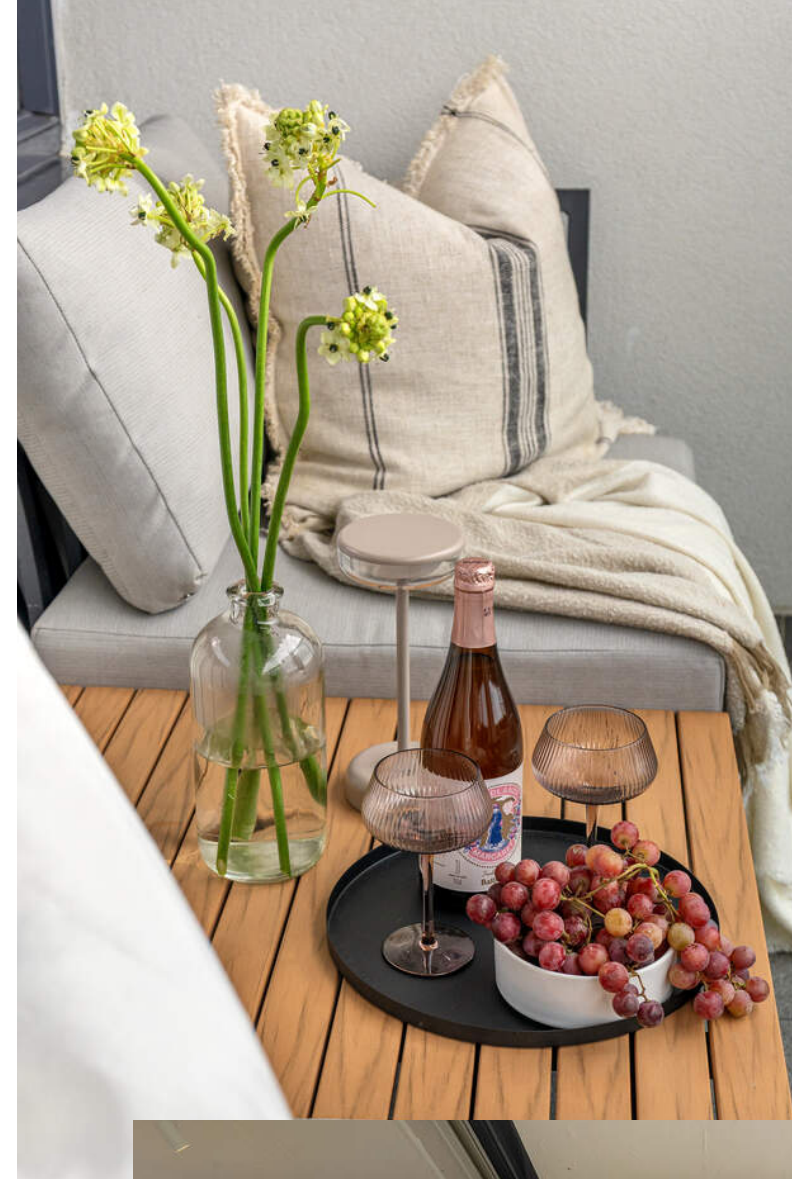


SÅ LYST, SÅ ÅPENT, SÅ LEKKERT

Stuen har en enkel planløsning noe som gjør at du kan innrede akkurat slik du drømmer om. Du legger fort merke til de store vindusflatene som slipper inn masse dagslys og rammer inn den frie utsikten:



Fra stuen siger du sømløst ut til
leilighetens balkong på 5 kvm.
Balkongen ligger sørvestvendt, noe
som sikrer deg gode solforhold!



HER KAN DU GLEDE DEG TIL LANGE SOMMERKVELDER!

På sommeren har du solen til kl. 21 på
balkongen!

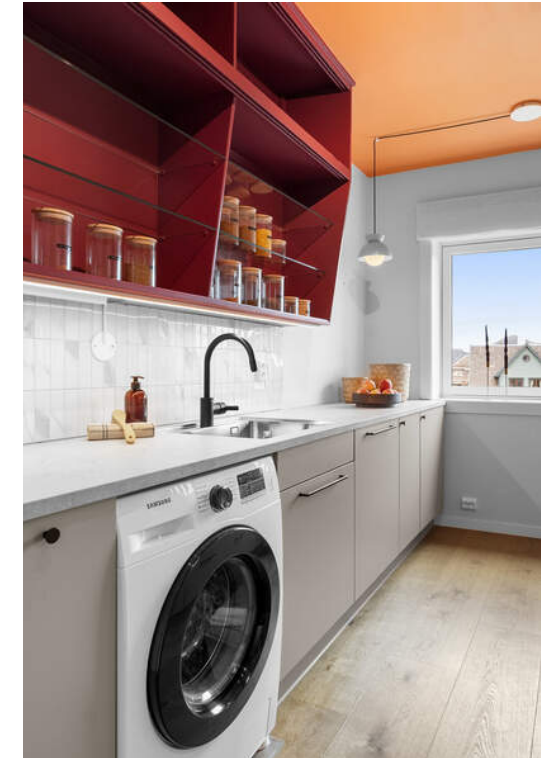




HVEM BLIR DE FØRSTE GJESTENE?

Det er kjekt å vite at du har plass til et spisebord av ønsket størrelse og fasong. Her kan du glede deg til mange hyggelige sammenkomster med de du er glad i!





NYTT NOREMA-KJØKKEN FRA 2024

Leilighetens kjøkken ligger avgrenset fra stuen noe som gjør at rommenes funksjon kommer godt frem! Kjøkkeninnredningen har beige fronter med en lys benkeplate i laminatutførelse. Det er godt med skap- og benkeplass til alt du måtte ha av kjøkkenutstyr og redskaper. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med ventilator over. Kjøleskap og vaskemaskin er frittstående.

Leilighetens bad ble i 2016 pusset opp av borettslaget. Badet er helfliset og har gulvvarme. Det er innredet med nytt servant og baderomsmøbel i 2025, speil med belysning, badekar og vegghengt toalett.



DELIKAT & INNBYDENDE



HOVEDSOVEROM



TENK Å VÅKNE TIL GRØNNE TRÆR & FUGLEKVITTER

Hovedsoverommet ligger tilbaketrukket i leiligheten. Det holder god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. Det er allerede et innebygget garderobeskap med plass til alt du måtte ha av klær og tilbehør.





HVEM BLIR DETTE SITT?

Vegg i vegg finner du det andre soverommet. Her innreder du akkurat slik du selv ønsker med seng og annet passende møblement.



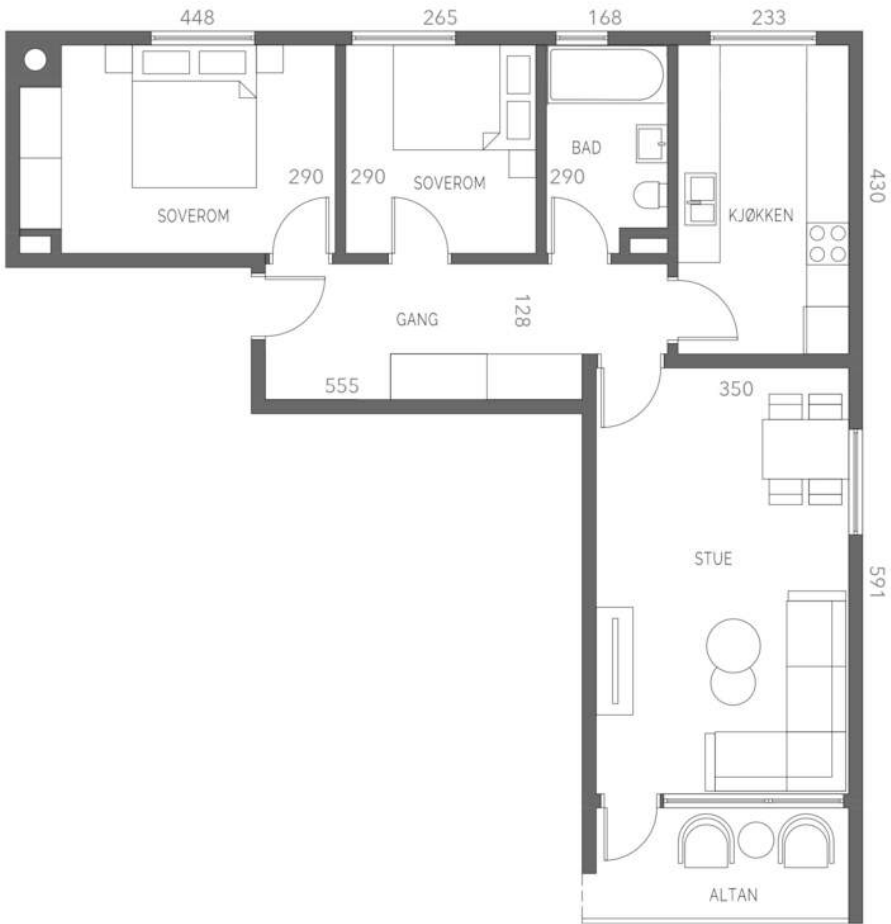
VELKOMMEN HJEM!



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Mål er tatt fra originale tegninger.
Avvik kan forekomme



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

2 921 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse beplantning.

ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om borettslaget

- Borettslaget består av 54 enheter.
- Rammeavtale med Altibox, grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.
- Avtale med Boservice AS for renhold og vaktmestertjenester.
- Mulighet for elbillading - kontakt styret.
- 9 garasjeplasser til utleie, kontakt styret.
- Felles sykkelgarasje i A-blokk.
- Nedgravd søppelanlegg.

Felleskostnader pr. mnd

8.588,-

Felleskostnader inkluderer

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, kostnader vedrørende sameiet, strøm på fellesareal, bredbånd, driftskostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar mm...

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: 8 388,-
Altibox Flex M: 200,-

Andel fellesgjeld

764.514,- per mandag, 10. august 2026

Andel fellesformue

41.928,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 4 712 487,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1 846 996,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 1 306 521.
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 320 423,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. -31 425 842,-.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og fristen for å melde forkjøpsrett er 24.09.2026. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Andelseier i borettslaget
- 2 - Medlem i Storby
- 2 - Medlem i Bate

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Kan få tillatelse av styret så lenge søknad blir sendt og dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer90900503

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Kjerneinformasjon

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement.

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

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 135615508, Husbanken
Annuitetslån: 4 terminer per år.
Rentesats per 10.08.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 10.08.2026: 35 280 697
Andel av saldo: 764 514
Første termin: 01.10.2016
Første avdrag: 01.08.2024 (siste termin 01.07.2046)

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 24.10.1963 på nyoppført bygg.
Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 23. oktober 1963

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Det ikke hefter noen på andelen.

1108/111/199:
01.06.1962 - Dokumentnr: 2580 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.

19.05.1962 - Dokumentnr: 901118 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1102 Gnr:111 Bnr:493
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er hovedsaklig regulert til boliger iht. reguleringsplan for Sandnes sentrum, planID: 79112. Delareal av eiendommen er også regulert til uteoppholdsareal gjennom reguleringsplan detaljregulering for studentboliger i G. Sandveds gate 1a, planID: 2012114.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i noen såkalte hensynssoner H310 Fare - Ras- og skredfare, H190_1 Sikring - Andre sikringssone, H410 Infrastruktur - Krav vedr. infrastruktur og H190_1 Sikring - Andre sikringssoner. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i støysoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Det er også en reguleringsplan under arbeid i nærhet til eiendommen:
Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord, planID 202414, status: planlegging igangsatt.
Utdrag fra planprogram: Legge til rette for en trafiksikker samhandling mellom kollektivtransport og myke trafikanter, bedre fremkommelighet. Tilrettelegge for grønnere gater som fremmer biologisk mangfold og trafiksikker parkering for handel i sentrum, samt styrke sammenhengen mellom eksisterende- og nye byrom.

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt. Kommuneplan og reguleringsbestemmelser kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 23. oktober 1963

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 800 000,00 (Prisantydning)

764 514,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 564 514,00 (Kontraktsum totalt)
764 514,00 (Andel av fellesgjeld)

3 564 514,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 574 270,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 583 170,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Ønsket overtagelse i desember. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

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/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

June Teodora Steinhovden

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 54 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 54 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto kampanje (boligfoto, dronefoto, reel-video og plantegning) kr 6 000,00, Kommunale opplysninger kr 3 000,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 57 200.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg opplysninger forretningsfører BATE kr 4 600,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 11 400,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 566.

Totale kostnader kr. 80 766.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dato salgsoppgave
16.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Parkveien 58, 4307 SANDNES

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Parkveien 58

Parkveien 58

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2022

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.

Eier har bodd i leiligheten fra 27.juni 2022 til 26.desember 2025. Boligen har vært utleid fra januar 2026 til desember 2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Steinhovden, June Teodora

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



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

Oppgradering bad

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vaskeservant ble erstattet med ny servant og baderomsmøbel oktober 2025. Servantbatteri er fra da badet ble oppgradert av borettslaget i 2016. Toalettsete fra 2025.

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

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

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

Vedlegg

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

10.1.1

Navn på arbeid

Kjøkken 2024

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Omlegging og oppgradering av el-installasjon på kjøkken, montering av nye stikkontakter over kjøkkenbenk og i skap, omlegging av kurser til stekeovn, mikro og oppvaskmaskin, samt lagt opp ny 15A kurs til vaskemaskin. Generell elektro på kjøkken

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Solheims Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Generell elektro oppgradering

10.2.2

Årstall

2024

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradering av alle stikkontakter og lysbrytere i leiligheten. Installert Plejd smarthusstyring på hovedsoverom, kjøkken og stue. Montert nye lamper i alle rom (foruten badet). Nyespotteskinner i stue og gang. Ny stikkontakt tilgjengelig fra innsiden av skapet i gangen. Nye Mill panelovner i stue og begge soverom. Arbeidet er utført av faglært elektriker på dugnad. Arbeidet har blitt kontrollert av Solheims Elektro.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Solheims Elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

42

PARKVEIEN 58

PROAKTIV.NO

43



13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Kjøkken

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med utskifting av kjøkken. Demontere gammelt røropplegg på kjøkken. Legge nytt opplegg til kjøkken, vask, oppvaskmaskin, vaskemaskin og bereder.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Torgersen

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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

16.1.1

Navn på arbeid

Balansert ventilasjon Flexit

16.1.2

Årstall

2026

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bytte av alle kulelagrene i ventilasjonsmotoren i avsug på kjøkkenet.

16.2.1

Navn på arbeid

Balansert ventilasjon Flexit

16.2.2

Årstall

2022

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

16.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skifte filter

16.3.1

Navn på arbeid



Oppvarming med nye panelovner

16.3.2

Årstall

2024

16.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av alle panelovner. Nye Mill panelovner installert i stue, hovedsoverom og gjesterom.

16.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Faglært elektriker på dugnad

16.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader 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

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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 sjananse 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

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Nytt gulv lagt i hele leiligheten i 2022-2023. Herdet eikegulv levert av U9Q-floors AS.

Nytt kjøkken med hvitevarer og VVB i 2024. Levert av Norema og Power. Montert av faglærte i Montera. Ekstra front, knott og sokkellist til integrert vaskemaskin følger med.

Alle overflater er behandlet med kvist- og sperregrunn, og malt i 2022-2024.
Stue: Jotun 1359 Macchiato (vegg), 9918 Klassisk Hvit (tak)
Kjøkken: Jotun 1376 Frostrøyk (vegg), 2489 Bella (tak), NCS 4040-R10B (hylle)
Gang: Butinox 5979 Tåkedis (vegg), Butinox 5980 Opphold (tak)
Hovedsoverom: Jotun 8546 Local Green (vegg & tak), 1379 Frostrøyk (skap)
Gjesterom: Jotun 1379 Frostrøyk (vegg), 2992 Delightful Pink (tak)

Vinduer i stue har gjennomiktig solfilm. Vinduer mot sør har spesialtilpasset solskjerming.

Ny ytterdør fra 2022.

Boligadressen ble endret fra "Gandsgaten 9A" til "Parkveien 58" . Derfor kan noen av dokumentene være tilknyttet den tidligere adressen.

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 kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Egenerklæringsskjema

NameDateJune Teodora Steinhovden2026-08-13

IdentificationJune Teodora Steinhovden

Signicat

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Parkveien 58, 4307 SANDNES

gnr. 111, bnr. 199

Andelsnummer 54

SANDNES kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 20.08.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 22520-1208

Eiendomsverdi ref nr: OG3946

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



BOLIGTAKSERING
StavangerTakst AS

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.

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig. Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder forskrift til avhendingslova og NS 3600, som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand. Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406



NITO

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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

© iVerdi 2023

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.

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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 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 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

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje. Boligblokken er oppført med bærende konstruksjoner i betong og har utvendige fasader kledd med fasadeplater.

Denne tilstandsrapporten gjelder kun den aktuelle andelen, og er utarbeidet i henhold til NS 3600. Fellesarealer og felles bygningsdeler som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom, inngangspartier og øvrige fellesrom er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av borettslaget.

Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor denne rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av borettslaget selv eller via borettslagets vedlikeholdsplaner og protokoller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags isolerglass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren har 2-lags isolerglass. Balkongdøren er aluminiumsbelagt på utsiden. Entredør fra 2022, balkongdør fra 2014. Det er balkong med betongdekke og fliser. Rekkverk i glass og metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av parkett. Veggene har malte, glatte flater. Himling i betong med glatte malte overflater. Stue har malt betongoverflate med profilert rutemønster. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om boligen er utført med radonforebyggende tiltak eller om det er gjennomført radonmålinger. Radonforholdene er derfor ikke kjent. Det er malte, glatte innerdører. Det er ikke registrert skadedyr, fuktkreven insekter eller spor etter slike ved befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet opplyses rehabilitert i 2016. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fallforhold og høydeforskjell ved dør er vurdert mot kravene på befaringstidspunktet. Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk, men mindre enn krav på befaringstidspunktet. Badet opplyses rehabilitert i regi av borettslaget i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type eller utførelse av det vannrette sjiktet. Sluket er plassert under badekaret og var begrenset tilgjengelig for inspeksjon. Tilslutningen mellom tettesjikt og sluk kunne derfor ikke kontrolleres nærmere. Det er målt 32 mm høydeforskjell fra topp sluk til gulv foran dør. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller funksjonssvikt ved

tilgjengelige deler. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Våtrommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommets vegger består av betong og dels grenser mot yttervegg. Det er ikke registrert synlige skader eller unormale utslag ved fuktindikative undersøkelser av tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har noen eldre overskap, samt vaskemaskin som er plassert i kjøkkenbenken. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i fordelerskap. Anlegget antas etablert i forbindelse med rehabiliteringen omkring 2015–2016. Innvendige avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjoner. Type, alder og tilstand er derfor ikke kjent. Det er balansert ventilasjon. Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Anleggets alder som helhet er ukjent. Det er opplyst at det er utført endringer i anlegget etter 1. januar 1999. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringene til sikringsskapet fremstår tette. Vurderingen er begrenset til en visuell gjennomgang; det er ikke utført målinger eller funksjonstesting. Det ble ikke registrert synlige branntekniske avvik ved befaringen, herunder ved tilgjengelig brannslukkingsutstyr og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

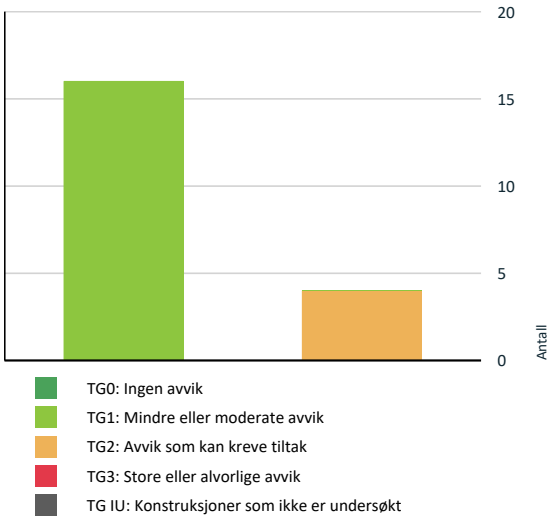
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå om boligen er utført med radonforebyggende tiltak eller om radonnivået er kontrollert. [Gå til side](#)
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for endringer som er utført i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
- Det elektriske anlegget består av installasjoner av ulik alder, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for nyere arbeider. På denne bakgrunnen anbefales en nærmere kontroll av anlegget utført av registrert elektrivirksomhet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
Det er påvist noe knirk i parkett, samt manglende avslutning mellom gulv og terskel på entredør.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Dør mellom stue og gang henger og tar borti karm.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Oppdragsnr.: 22520-1208

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 6 av 19

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1963
Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse Bolig
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold Det er opplyst at borettslaget har gjennomført vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider. Felles konstruksjoner er ikke tilstandsvurdert i rapporten.
UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags isolerglass.
Årstall: 2014
Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren har 2-lags isolerglass. Balkongdøren er aluminiumsbelagt på utsiden. Entrédør fra 2022, balkongdør fra 2014.
Årstall: 2022
Kilde: Egenerklæring

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse Det er balkong med betongdekke og fliser. Rekkverk i glass og metall.

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse Gulvet er av herdet tregulv.
Årstall: 2022
Kilde: Egenerklæring
Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe knirk i parkett, samt manglende avslutning mellom gulv og terskel på entredør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring av avslutningen ved terskelen og justering av parketten kan vurderes. Knirk medfører normalt ikke behov for umiddelbare tiltak.

Oppdragsnr.: 22520-1208

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 7 av 19

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Manglende avslutning på entredør.

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malte, glatte flater. Himling i betong med glatte malte overflater. Stue har malt betongoverflate med profilert rutemønster.

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om boligen er utført med radonforebyggende tiltak eller om det er gjennomført radonmålinger. Radonforholdene er derfor ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå om boligen er utført med radonforebyggende tiltak eller om radonnivået er kontrollert.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er malte, glatte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Dør mellom stue og gang henger og tar borti karm.

Konsekvens/tiltak
• Døren mellom stue og gang bør justeres slik at den ikke tar borti karmen, for å unngå økt slitasje på dør og karm samt sikre normal funksjon.

1 TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke registrert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Oppdragsnr.: 22520-1208

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 8 av 19

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Badet opplyses rehabilitert i 2016. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fallforhold og høydeforskjell ved dør er vurdert mot kravene på befaringstidspunktet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet og tilslutningen mot sluk og gjennomføringer ikke kan verifiseres. Dersom dokumentasjon finnes hos borettslaget, anbefales denne innhentet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk, men mindre enn krav på befaringstidspunktet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Badet har synlig fall mot sluk, og det er ikke registrert andre synlige avvik eller skader ved gulvet. Løsningen vurderes å fungere som tiltenkt, men med noe redusert sikkerhetsmargin sammenlignet med dagens krav.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet opplyses rehabilitert i regi av borettslaget i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type eller utførelse av det vanntette sjiktet. Sluket er plassert under badekaret og var begrenset tilgjengelig for inspeksjon. Tilslutningen mellom tettesjikt og sluk kunne derfor ikke kontrolleres nærmere. Det er målt 32 mm høydeforskjell fra topp sluk til gulv foran dør. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller funksjonssvikt ved tilgjengelige deler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Oppdragsnr.: 22520-1208

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 9 av 19

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommets vegger består av betong og dels grenser mot yttervegg. Det er ikke registrert synlige skader eller unormale utslag ved fuktindikative undersøkelser av tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Noen overskap er av eldre type. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum i stål, samt vaskemaskin som er plassert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

4. ETASJE > KJØKKEN

Oppdragsnr.: 22520-1208

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 10 av 19

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i fordelskap. Anlegget antas etablert i forbindelse med rehabiliteringen omkring 2015–2016.

Årstall: 2015 Kilde: Andre opplysninger: Fordelskapet med rør-i-rør og lekkasjestopper antas etablert i forbindelse med rehabiliteringen av badet omkring 2015–2016. Vurderingen bygger på anleggets utførelse, merking i fordelskapet datert 18.12.2015 og opplysninger om rehabilitering i regi av borettslaget.



Fordelskap rør i rør.



Rør i rør med kursfortegnelse.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjoner. Type, alder og tilstand er derfor ikke kjent.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

Oppdragsnr.: 22520-1208

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 11 av 19

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

⚠ 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.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Anleggets alder som helhet er ukjent. Det er opplyst at det er utført endringer i anlegget etter 1. januar 1999. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringene til sikringsskapet fremstår tette. Vurderingen er begrenset til en visuell gjennomgang; det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for endringer som er utført i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

- Det elektriske anlegget består av installasjoner av ulik alder, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for nyere arbeider. På denne bakgrunnen anbefales en nærmere kontroll av anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget eller deler av anlegget er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Dersom dokumentasjonen er tilgjengelig, anbefales det at den innhentes.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige branntekniske avvik ved befaringen, herunder ved tilgjengelig brannslukningsutstyr og røykvarslere.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå om boligen er utført med radonforebyggende tiltak eller om radonnivået er kontrollert.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for endringer som er utført i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Oppdragsnr.: 22520-1208

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 12 av 19

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Det elektriske anlegget består av installasjoner av ulik alder, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for nyere arbeider. På denne bakgrunnen anbefales en nærmere kontroll av anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget eller deler av anlegget er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Dersom dokumentasjonen er tilgjengelig, anbefales det at den innhentes.

Oppdragsnr.: 22520-1208

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 13 av 19

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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

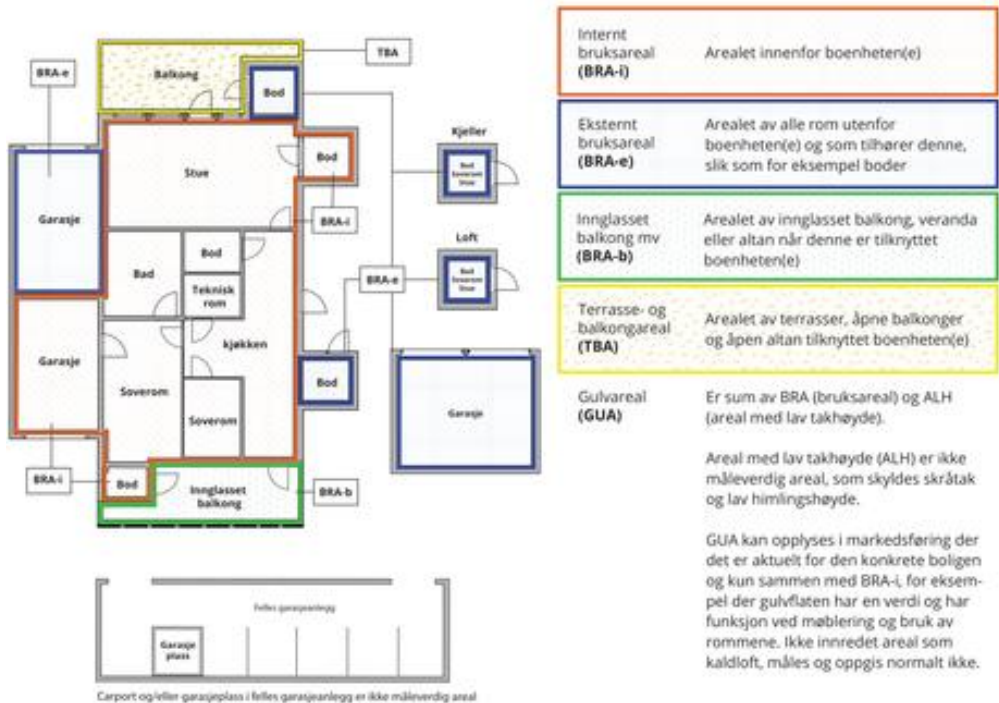
Hva er måleverdig areal?

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.: 22520-1208

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 14 av 19

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	67	17		84	5
SUM	67	17			5
SUM BRA	84				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e er summen av boder på loft og i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse rør, elektro og overflatearbeider, se egenerklæring. Nytt kjøkken og VVB i 2024. Ny entredør i 2022

Oppdragsnr.: 22520-1208

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 15 av 19

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	199		0	2921.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Parkveien 58

Hjemmelshaver

Gandsgaten 9 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0404/GANDSGATEN 9 BORETTSLAG	946596906	H0404		Steinhovden June Teodora

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

54

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet i sentrum av Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	15.06.1961	Tegninger	Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *”Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert

Oppdragsnr.: 22520-1208

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 18 av 19

Parkveien 58, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 199
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.

1. Oppdragets ramme og rolle
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en faglig vurdering av tilstand på befarings tidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

Oppdragsnr.: 22520-1208

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 19 av 19



Energiattest



Adresse Parkveien 58, 4307 SANDNES	
Dato for energimerking 15.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-351273
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 170023951
Gårdsnummer 111	Bruksnummer 199
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0404



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggår.



Boliginformasjon

Byggår 1963	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 84,0 m²	Oppvarmet bruksareal 67,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 244,53



Parkveien 58, 4307 SANDNES

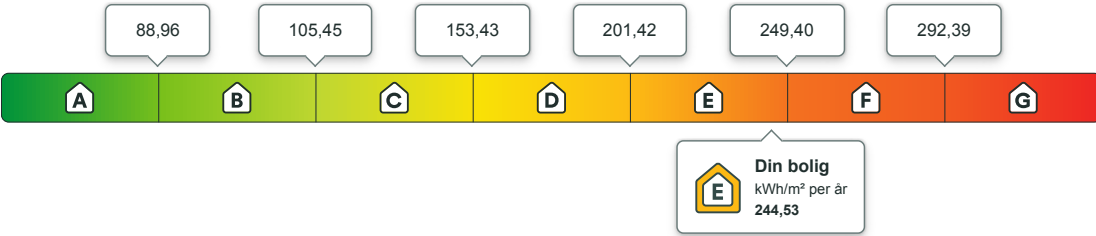


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 14 789,15	kWh/m² per år 220,73
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Parkveien 58, 4307 SANDNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Parkveien 58, 4307 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 tilsvare 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 2: 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.Kjøl - 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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.



Innkalling til generalforsamling 2026

Styret innkaller til ordinær generalforsamling

Torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 på Gamlaværket (Gjestestuen)

SAKSLISTE

1. Konstituering
- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4. Registrering av frammøtte
- 1.5. Godkjenning av innkalling og saksliste
2. Årsregnskap for 2025
3. Orientering fra styret
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg
- 5.1. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 5.2. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 5.3. Valg av 1 delegat til Bate sin generalforsamling 2026
- 5.4. Valg av valgkomité

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Helge Hegrestad
Styreleder

309 Gandsgaten 9 Borettslag				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		4 645 176	4 395 354	4 645 166
Leieinntekt garasje		58 743	56 547	59 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		0	0	132 000
Andre driftsinntekter		2 600	0	0
Lading el-bil		5 968	5 789	3 500
Sum Inntekter		4 712 487	4 457 690	4 839 666
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	188 265	182 560	188 265
Avskrivninger	5	0	5 500	0
Forretningsførerhonorar		131 833	125 316	138 028
Tilleggstjenester forretningsfører		23 598	11 723	13 475
Revisjonshonorar	2	12 013	11 365	10 000
Vaktmestertjenester		113 265	117 144	122 600
Drift og vedlikehold	3	432 700	443 446	496 142
TV og/eller internett		174 312	215 512	303 912
Forsikringer		211 181	221 273	197 930
Kommunale avgifter		449 187	450 002	500 000
Energi/strøm		62 710	62 382	60 000
Kontingent Boligbyggelag		18 900	16 200	18 900
Administrasjonskostnader		29 034	34 292	42 400
Sum kostnader		1 846 996	1 896 714	2 091 652
Driftsresultat		2 865 491	2 560 976	2 748 014
Finansielle poster				
Renteinntekter		69 635	73 586	25 000
Kundeutbytte		23 402	20 779	0
Rentekostnader		1 652 007	1 702 587	1 516 167
Netto finanskostnader		1 558 971	1 608 222	1 491 167
Resultat	4	1 306 521	952 754	1 256 847

309 Gandsgaten 9 Borettslag			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	71 003	71 003
Bygninger	5	3 075 480	3 075 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		3 146 483	3 146 483
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 958	42 128
Forskuddsbetalte kostnader		215 622	269 790
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 987 630	1 899 774
Sum omløpsmidler		2 211 210	2 211 692
SUM EIENDELER		5 357 692	5 358 175

309 Gandsgaten 9 Borettslag			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		-31 431 242	-32 737 763
Sum egenkapital	6	-31 425 842	-32 732 363
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	35 854 589	36 901 155
Borettsinnskudd		652 680	652 680
Sum langsiktig gjeld		36 507 269	37 553 835
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7 005
Leverandørgjeld		263 553	484 887
Annen kortsiktig gjeld		12 713	44 811
Sum kortsiktig gjeld		276 266	536 703
Sum gjeld		36 783 535	38 090 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 357 692	5 358 175

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: , dato:

Helge Hegrestad Styreleder	Hogne Flåt Nestleder	Gustav Aukland Styremedlem
Marthe Vatnaland Styremedlem		

Noter 309 Gandsgaten 9 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 eller 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.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	165 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	23 265	22 560
Sum personalkostnader	188 265	182 560

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 309 Gandsgaten 9 Borettslag

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	68 430	64 517
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	130 700	170 158
6630 Vedlikehold uteområde	37 310	14 069
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	18 528	3 668
6730 Teknisk rådgivning	0	1 600
6780 Drifts- og serviceavtaler	177 732	189 435
Sum	432 700	443 446

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	1 306 521	952 754
Avdrag på lån	-1 046 566	-736 845
Tilbakeføring av avskrivning	0	5 500
Endring disponible midler	259 955	221 409
Omløpsmidler	2 211 210	2 211 692
Kortsiktig gjeld	276 266	536 703
Disponible midler	1 934 944	1 674 989

Noter 309 Gandsgaten 9 Borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	165 003	3 146 483
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	165 003	3 146 483
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	165 003	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 146 483
Anskaffelsesår :	2019	1963
Antatt levetid i år :	5	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	5 400	0	5 400
Egenkapital	-31 431 242	1 306 521	-32 737 763
Sum Egenkapital	-31 425 842	1 306 521	-32 732 363

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningmassen er oppført i 1962. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforingelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Noter 309 Gandsgaten 9 Borettslag

Noter 309 Gandsgaten 9 Borettslag

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	135615508
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	4.28 %
Beregnet innfridd:	01.07.2046
Opprinnelig lånebeløp:	37 638 000
Lånesaldo 01.01:	36 901 155
Avdrag i perioden:	1 046 566
Lånesaldo 31.12:	35 854 589
Saldo 5 år frem i tid:	29 969 735

Av anleggets bokførte gjeld er kr 36 507 269,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 3 146 483,-. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Gandsgaten 9 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gandsgaten 9 Borettslag

Styreleder	Helge Hegrestad (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Marthe Vatnaland (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Gustav Aukland (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Hogne Flåt (sign.)	26.02.2026

Noter 309 Gandsgaten 9 Borettslag



Sak 3. Informasjon fra Styret

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 9 ordinære styremøter hvor i alt 65 saker har vært behandlet og protokollert.

Generelt

Styret vurderer et mulig skifte av leverandør på brannvarslings tjenester i 2026, som for andelseiere betyr et sikrere varslingssystem (brann direkte) enn dagens system fra Verisure. Det forsettes med oppfølging av rutiner innen HMS i samarbeid med Boservice for å sikre Internkontroll forskriftens krav ivaretas. Borettslaget har ikke planlagt større påkostnader i 2026/27.

Salg

8 andeler har skiftet eier.

Økonomi

Borettslagets økonomi er tilfredsstillende.

Boligselskapets løpende avtaler

- Bate: Avtale om forretningsførsel
- Bate: Tilleggskontrakt - Garanterte felleskostnader
- Bate: Bevar HMS
- Bate: Bevar vedlikehold
- Bate: Nøkkelbestilling (system)
- Nokas: Nøkkeloppbevaring
- Boservice: Vaktmestertjenester
- Altibox: Tv og internettjenester
- Verisure: Brann alarm
- KPMG: Revisjon
- Lyse: Strøm
- Orona: Serviceavtale heis
- Brødrene Lie: Filterskifte ventilasjon
- Rogaland Parkering: Parkeringskontroll

Borettslagets eiendom og forsikring

Borettslaget består av i alt 54 leiligheter. Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i lf. Egenandel ved skader utgjør kr 12 000,-. Forsikringen inkluderer en avtale om bekjempelse av skadedyr. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Styret må kontaktes i alle forsikringssaker. Andelseier skal betale egenandelen ved skade som er relatert til alt andelseier i henhold til borettslagsloven og vedtekter har vedlikeholdsplikt på.

Sak 4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende vedtak for sak 4 på årets generalforsamling:

Vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 165.000, -
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Sak 5. Valg

Styreleder	Helge Hegrestad	Ikke på valg
Styremedlem	Gustav Aukland	Ikke på valg
Styremedlem	Hogne Flåt	På valg
Styremedlem	Marthe Vatnaland	På valg
1. Varamedlem	Kjersti Hauge	På valg
2. Varamedlem	Kristin Jensen	På valg
3. Varamedlem	Kristin Aarvaag Saxvik	Ikke gjenvalg

Valgkomiteen har laget sitt forslag basert på tilbakemeldinger/samtaler med eksisterende styremedlemmer og varamedlemmer. Styret er satt til å forvalte store verdier og er avhengig av god stabilitet blant medlemmene. Valgkomiteen er derfor opptatt av kontinuitet i styret som igjen gir forutsigbarhet til andelseierne, og ser det som veldig positivt at dyktige medlemmer ønsker å forlenge sitt kandidatur. Arbeidet som i fremtiden skal legges ned i verdiskaping og sunn drift, har dyp forankring i solid kontinuitet i styret.

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN

5.1. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen fremmer forslag til gjenvalg av
Hogne Flåt og Marthe Vatnaland som styremedlemmer for 2 år

5.2. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valgkomitéen fremmer forslag til valg av		
Kjersti Hauge	som 1. varamedlem	for 1 år (gjenvalg)
Kristin Jensen	som 2. varamedlem	for 1 år (gjenvalg)
Bernt Edvard Alvestad	som 3. varamedlem	for 1 år (ny)

5.3. Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling i 2026

5.4. Valg av 2 medlemmer til valgkomite, der den ene skal være fra styret.

Valgkomiteen – Sandnes 17.02.2026

Gustav Aukland June Teodora Steinhovden



Fullmakt

Er du som andelseier forhindret i å møte, kan du la deg representere ved fullmektig, som skal navngis. Dette trenger ikke være en andelseier i borettslaget. Ektefelle/samboer som ikke er medeier i andelen, må ha fullmakt fra andelseier for å stemme

En fullmektig kan kun ha med seg en fullmakt.

En andelseier kan maksimalt avgi to stemmer. Dette gjelder også styremedlemmer.

Fullmakter som angir stemmeresultat forkastes

Jeg gir hervedfullmakt til å representere meg på ordinær generalforsamling i Gandsgaten 9 Borettslag 2026.

Sted og dato: Gamlaværket Sandnes, torsdag 26 mars 2026

Andelsnr.....

Underskrift andelseier

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gandsgaten 9 Borettslag torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Gamlaværket.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Helge Hegrestad ble valgt til møteleder og Marthe Vatnaland ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Gustav Aukland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere
Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 13 andelseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 14 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
Det fremkom ingen merknader til innkalling og sakslisten.

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styreleder orienterte kort fra styrets arbeid.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 165.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for to år

Valgkomiteen fremmer forslagtil gjenvalg av

Hogne Flåt og Marthe Vatnaland som styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:

Hogne Flåt og Marthe Vatnaland ble valgt til styremedlemmer for 2 år, ved akklamasjon.

5.2 Valg av 3 varamedlemmer for ett år

Valgkomitéen fremmer forslagtil valg av

Kjersti Hauge som 1. varamedlem for 1 år (gjenvalg)
Kristin Jensen som 2. varamedlem for 1 år (gjenvalg)
Bernt Edvard Alvestad som 3. varamedlem for 1 år (ny)

Vedtak:

Kjersti Hauge, Kristin Jensen og Bernt Edvard Alvestad ble valgt til varamedlemmer for 1 år, ved akklamasjon.

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Marthe Vatnaland og Sissel Bærheim utgjør boligselskapets valgkomité.

Alternativt:

Det ble ikke valgt valgkomité.

5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:

Gustav Aukland ble valg som delegat til Bate sin generalforsamling. Bernt Edvard Alvestad ble valgt som vara delegat til Bate sin generalforsamling.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder: Helge Hegrestad - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Gustav Aukland - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Hogne Flåt - valgt for 2 år i 2026
Styremedlem: Marthe Vatnaland - valgt for 2 år i 2026
Varamedlem: Kristin Jensen - valgt for 1 år i 2026
Varamedlem: Kjersti Hauge - valgt for 1 år i 2026
Varamedlem: Bernt Edvard Alvestad - valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

Sandnes 26.03.2026

Protokoll for Gandsgaten 9 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helge Hegrestad (sign.)	30.03.2026
Protokollvitne	Gustav Aukland (sign.)	02.04.2026

Vedtekter

for **Gandsgt. 9** borettslag, org nr 946596906

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den31.3.2004. Sist endret 14.04.15

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Gandsgt. 9 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

2
Signatur møteleder

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Signatur møteleder

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Det skal søkes skriftlig til styret på eget skjema om innglassing av balkong i henhold til borettslagets mal. Det er andelseier som har ansvar for vedlikeholdet av innglassingen. Borettslaget vil ikke være ansvarlig for skader på denne. Ved salg av leilighet er det ny andelseier som tar over vedlikeholdsansvaret av innglassingen. Det er selgers plikt å informere ny eier.

(9) Det skai søkes skriftlig til styret på eget skjema om montering av markise. Fargemønster og størrelse på markisen skal være i henhold til borettslagets standard (mal) og leverandør. Det er andelseier som har ansvar for vedlikeholdet av markisen. Borettslaget vil ikke være ansvarlig for skader på markisen. Ved salg av leilighet er det ny andelseier som tar over vedlikeholdsansvaret for markisen. Det er selgers plikt a å informere ny eier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av

felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Signatur møteleder

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Signatur møteleder



Husordensregler for Gandsgaten 9 Borettslag

Ro og orden:

Alle plikter til å gjøre sitt for at ro og orden holdes. Mellom 23.00 og 07.00 bør all mulig støy unngås. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy(boring, banking, saging, etc.), kan kun foregå på hverdager mellom 08.00 og 19.30 og 09.00-17.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro.

Fellesrom:

Ganger, trapper, kjeller og loft er ikke lekeplass for barn. Unødig bruk av / opphold i heisen er ikke tillatt. Sykler, barnevogner, ski, rullebrett, sko m.v. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Sykler plasseres i borettslagets sykkelgarasje i A-blokka.

Renhold:

Vask av innganger, korridorer, heis og trappeganger utføres av innleid rengjøringsbyrå.

Søppel / Kildesortering

Borettslaget har nedgravd søppelanlegg mot Parkveien. Andelseiere må til enhver tid følge reglene for sortering av søppel som er fastsatt av Sandnes kommune.

Bruk av altan:

Altanen må ikke benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres. Ikke rist matter og lignende fra altanen. Tenk på naboen under. Grilling med trekullfyrt grill på altanen er ikke tillatt. Til tørking av klær tillates kun tørkestativ med lav høyde (lite synlig). Klær må ikke henges utover rekkverket.

Felles vaskeri:

Vaskeriet benyttes etter oppsatte lister. (ikke søn- og helligdager). Instruks for vaskeri og maskiner må nøye overholdes. Vaskerom, tørkeloft og utendørs tørkeplass skal kun benyttes i forbindelse med vasking, lufting og tørking av tøy.

Dyrehold:

Andelseier kan gis tillatelse til å holde husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Slik søknad må behandles av styret. For øvrig gjelder borettslagsloven.

Borettslagets fellesområder:

Borettslagets felles uterom; parkeringsplasser og tørkeområde må ikke benyttes på en slik måte at dette er til sjenanse for øvrige beboere eller nabolag.

Parkerings- og biloppstillingsplasser:

Parkeringsplassene skal ikke benyttes til bortsetting av avskilte kjøretøy. Alle parkerte biler skal ha parkeringskort synlig plassert i frontrute

Installasjon av oppvask og vaskemaskiner i leilighetene:

Montering av oppvaskmaskin i leilighetens kjøkken skal utføres av autorisert rørlegger og installasjonen skal være sikret med "waterblock". Vaskemaskin skal monteres i leilighetens våtrom (bad). Monteringen skal utføres av autorisert rørlegger. I tilfelle av vannskade som følge av ikke fagmessig utført installasjon av slikt utstyr vil borettslagets egenandel på forsikring bli å belaste andelseier.

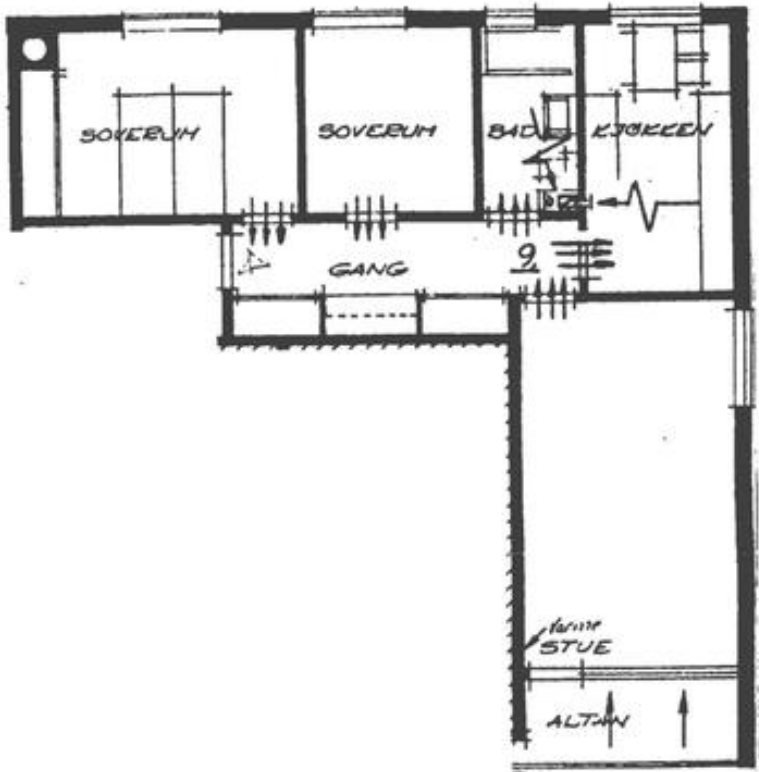
Garasjer:

Garasjer tildeles etter skriftlig søknad. Behovet skal være reellt. Tildeling skjer etter bo-ansiennitet. Kun borettslavere som selv bor i leiligheten kan få tildelt garasje. Garasjene er kun godkjent for normal bruk til boligformål. Aktiviteter i garasjene må ikke være til sjenanse for andre beboere. Ref. Regler om ro.

Behandling av klagesaker:

Eventuell klage skal være skriftlig og sendes styret i borettslaget.

Vedtatt 4 april 2011/ Rev. 20.06.2024



3 ROMS LEILIGHET 1 etg

NR. 42

BA = 68 M²

BORETTSLAG NR. 9

Norstraal AS
Industritoppen 23
4848 ARENDAL



Sandnes, 30.01.2015

Deres ref.: Vår ref.: 15/00549-2
Saksbehandler: Nedim Ploco Arkivkode: 111/199

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens pbl § 20-1

Gnr./Bnr: 111/199 Byggeadresse:
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer-21 Endring innvendig i bygg - våtrom i bygg
Tiltaksklasse: 2
Ansvarlig søker: Norstraal AS
Tiltakshaver: Norstraal AS

Søknad om tillatelse datert: 09.01.2015 mottatt: 09.01.2015
Siste dokument mottatt: 09.01.2015

Fakta:
Det søkes herved om rehabilitering av 54 baderom i en boligblokk i Gandsgaten 9, Sandnes kommune.

Gjeldende plan:
Reguleringsplan 79112

Nabovarsel:
Etter plan- og bygningsloven § 21-3 fritas søkeren å varsle naboer da deres interesser i liten grad blir berørt.

Byggesakssjefens vurdering:
Byggesakssjefen mener at tiltak kan utføres slik som omsøkt.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 **gis tillatelse til rehabilitering av 54 baderom** på følgende vilkår:

- Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
- Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.

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

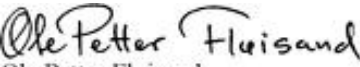
Det blir gitt lokal godkjenning for ansvarsrett / ansvarsrett for følgende fagområder:

FUNKSJON	FORETAK	FAGOMRÅDE	TILTAKSKLASSE
Ansvarlig utførende	Centrum Rør AS	Innvendig sanitærarbeider / rehab.	Tiltaksklasse 2
Uavhengig kontroll utførelse	Centrum Rør AS	Innvendig sanitærarbeider / rehab.	Tiltaksklasse 2
Ansvarlig prosjekterende	Errive AS	Sanitærinnstallasjoner	Tiltaksklasse 2
Ansvarlig prosjekterende	Flexit AS	Ventilasjonsanlegg for boenheten inkl. kanalføringer. Ansvarsretten er begrenset til boenhetenes branncelle. Omfatter ikke luftmengde i kjøkken der Flexit ikke leverer kjøkken ventilator.	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	Staale Lie AS	Montering av balansert ventilasjon	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig søker	Norstraal AS	Ansvarlig søker	Tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende	Norstraal AS	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner	Tiltaksklasse 2

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

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 plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

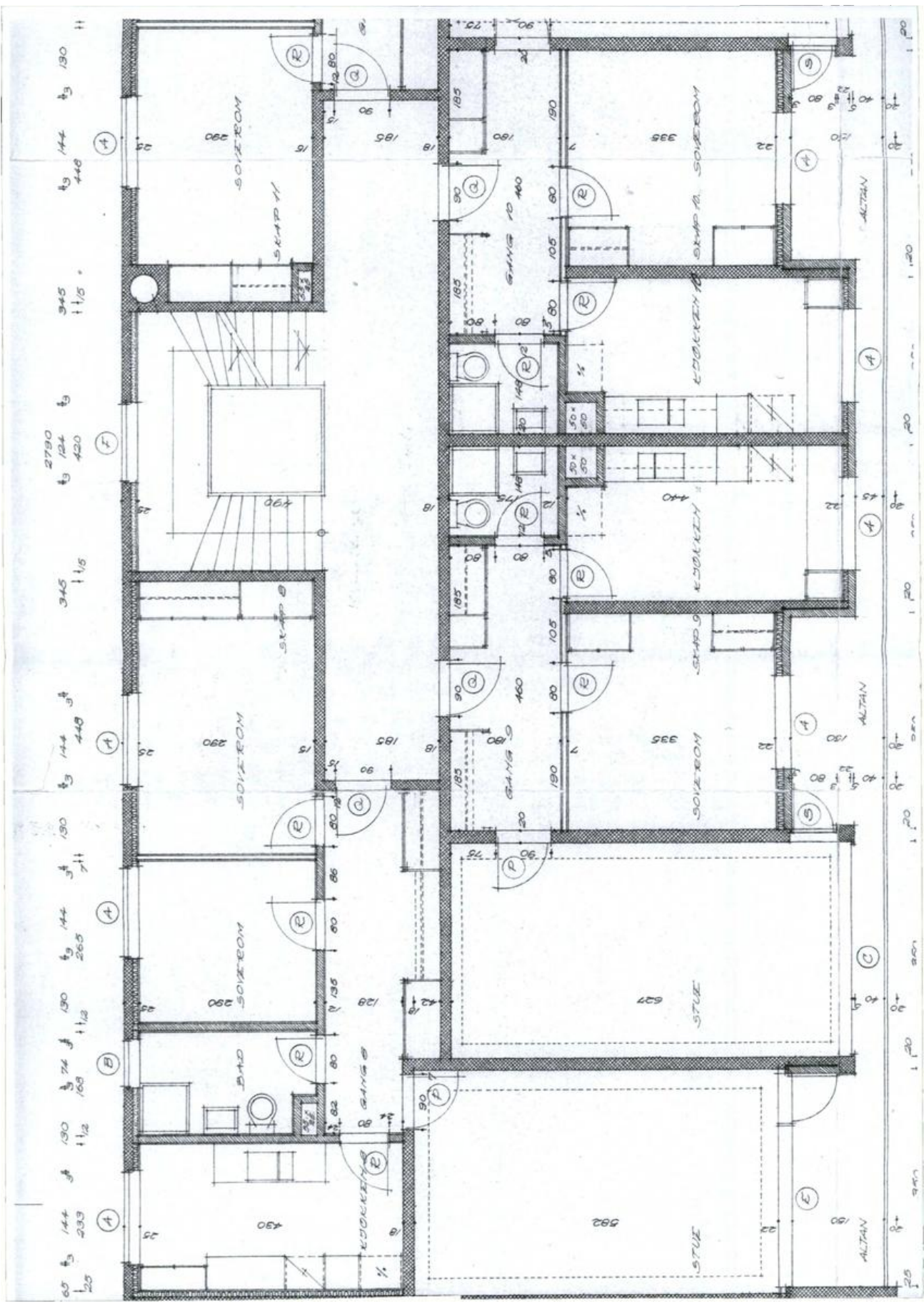
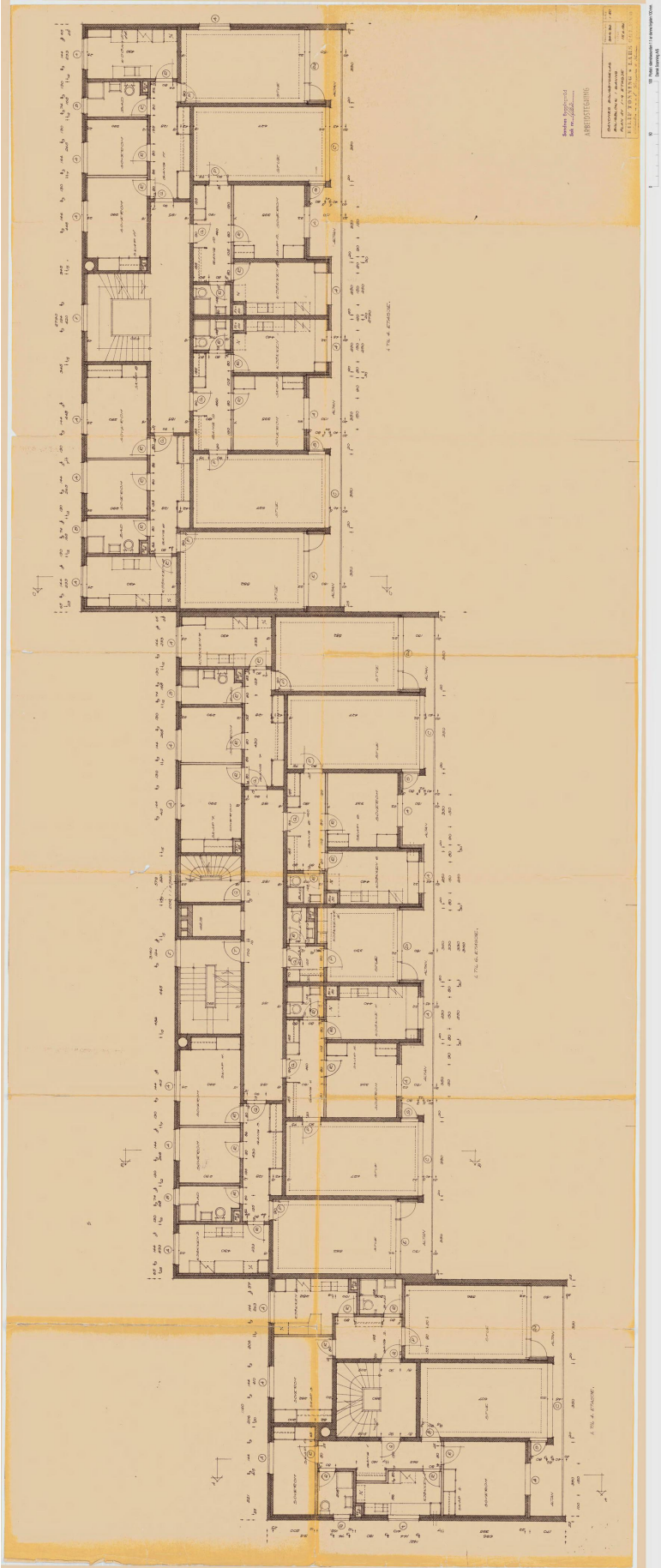

Ole Petter Floisand
Seksjonsleder byggesak

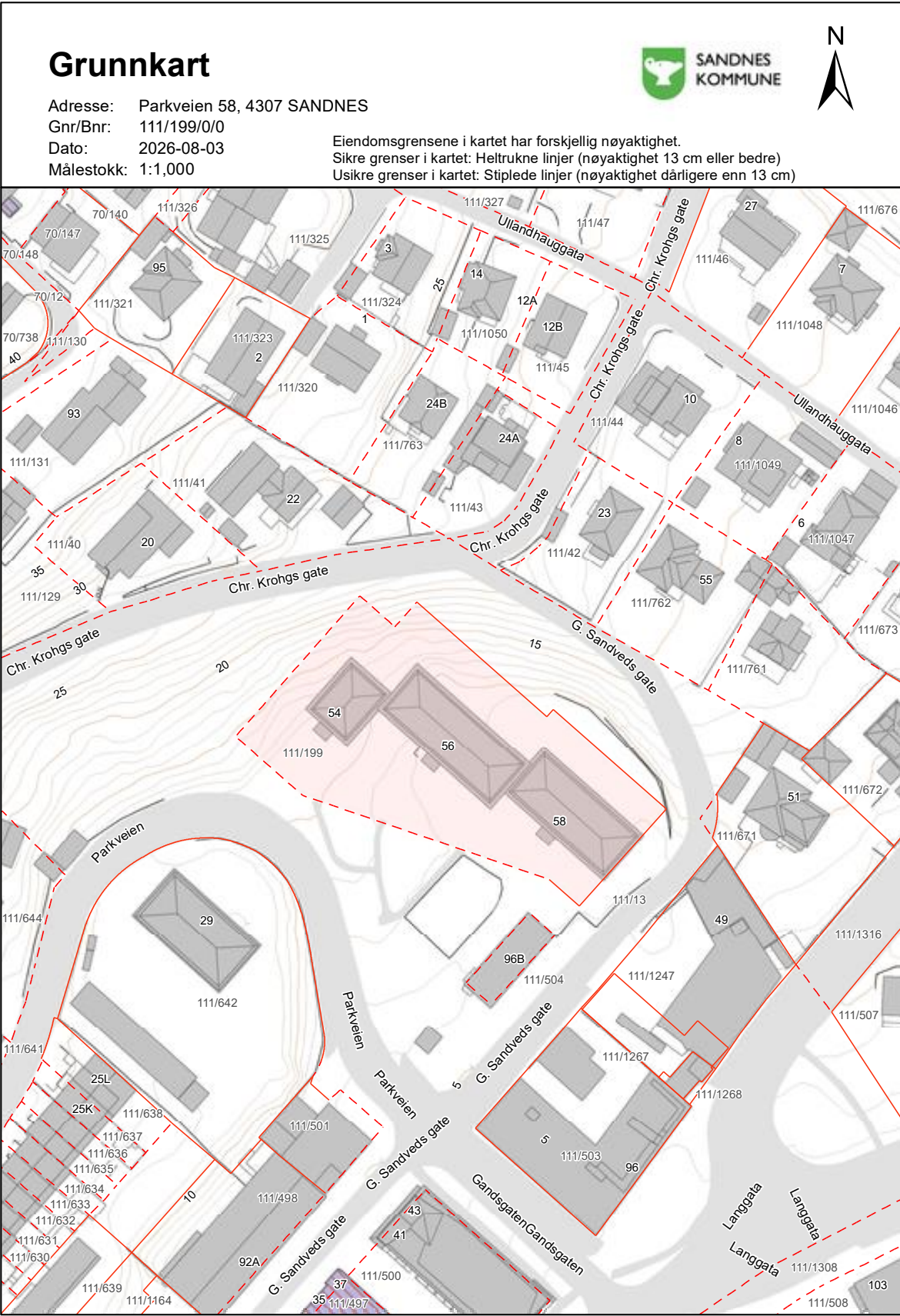
Nedim Ploco
Sivilarkitekt

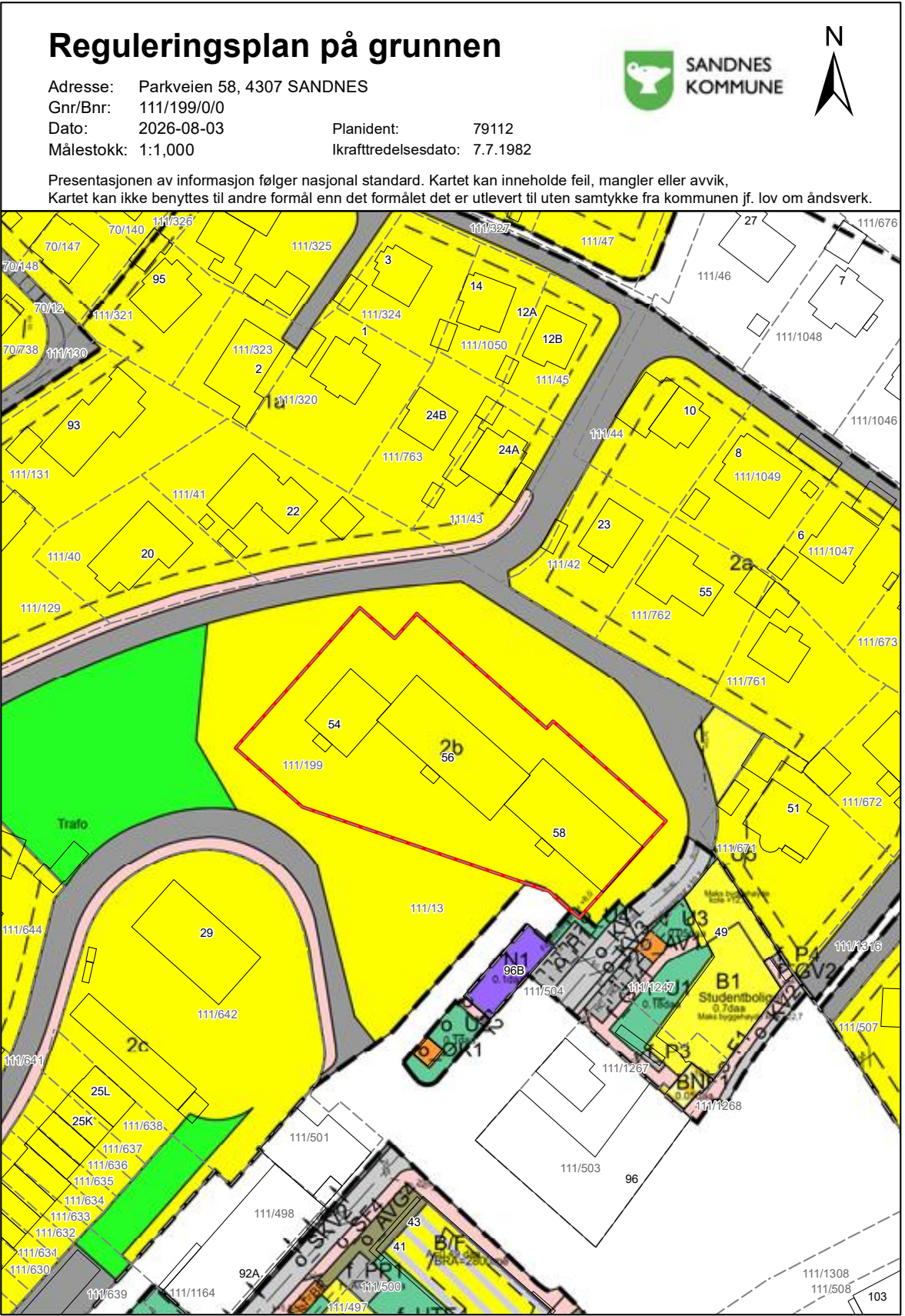
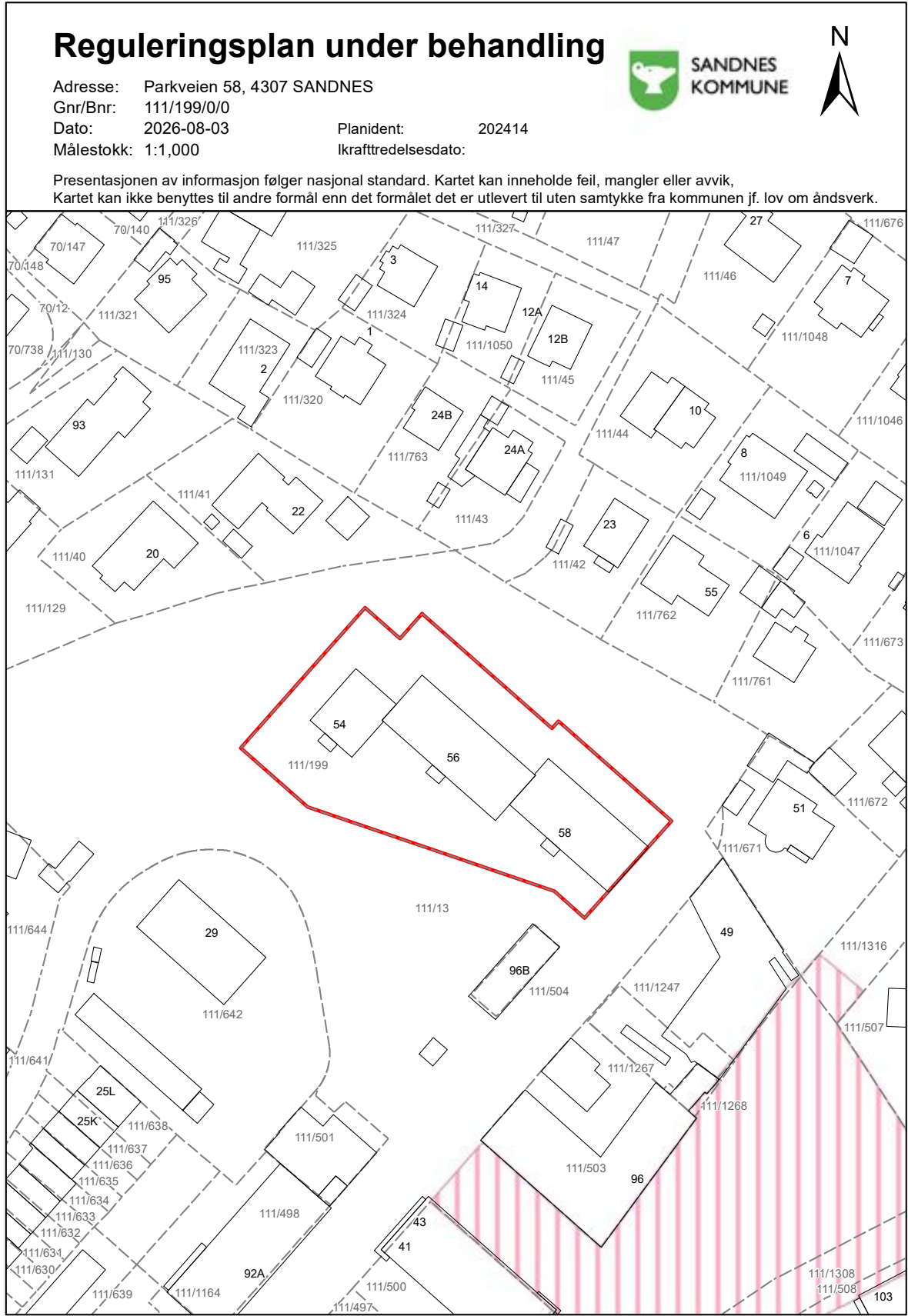
Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert elektronisk.

Vedlegg:
MELDING OM RETT TIL Å KLAGE







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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

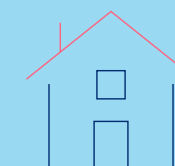
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Parkveien 58, 4307 SANDNES. Gnr. 111, bnr. 199, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260135
Megler: Thea Langeland Solheim, mobil: 45481221, e-post: tls@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

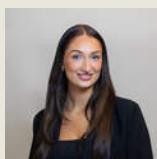
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Thea Langeland Solheim

Eiendomsmegler MNEF
454 81 221
tls@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no