

Velkommen til

Tårnfalkveien 15
4318 Sandnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tårnfalkveien 15
4318 Sandnes

Rekkehus over 2 plan m/3 sov | Oppgradert bad fra 2025 | Stor terrasse | Carport og utvendig bod. 2 Ute plasser

Velkommen til Tårnfalkveien 15. Rekkehus over to plan med tre soverom og oppgradert bad fra 2025.
Eiendommen ligger i et rolig nabolag på Sandved med kort gangavstand til Sandved skole og Skeiane ungdomsskole.
Første etasje har åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en skjermet terrasse med levegger. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Samt wc i første etg.
I andre etasje finnes tre soverom, et separat vaskerom og et bad som ble oppgradert i 2025 med fliser og eikeinnredning. Oppvarmingen ivaretas av luft-til-luft varmepumpe samt gulvvarme på badet og toalettrommet. Til boligen hører en carport med elbillader fra 2026 og utvendig bod.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 190 000
Omkostninger*	kr	130 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 320 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 030
BRA/BRA-I		100/95 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 4 089 m²
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2010

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, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Helge Stangeland
Eiendomsmegler

954 57 771
helge.stangeland@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 190 000**
Omkostninger*	kr	**130 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 320 840**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 030**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 129 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 130 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 10 639 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening..

Registerbetegnelse
Gnr. 59, bnr. 151, snr. 11 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Sandved B1 (org.nr. 995 736 063) er et eierseksjonssameie bestående av 22 boligseksjoner på gnr. 59, bnr. 151 i Sandnes kommune. Forretningsfører er Bate boligbyggelag.

Hovedpunkter fra årsmøte og styrets arbeid:
• Årsregnskapet for 2025 ble godkjent på ordinært årsmøte 09.04.2026.
• Styret fokuserer på sparing av felles midler.
• Kledningsbytte: Det er innhentet tilbud fra tre leverandører. Styret har valgt å utsette utskiftingen i 5–6 år for å spare opp kapital til et felles prosjekt.
• Felles utebod: Styret vurderer etablering av felles utebod og henter inn anbud for å kartlegge kostnader.

Alle boligseksjonene har bod og carport/garasje som tilleggsareal.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning og utvendige farger skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre meldepliktige arbeider må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. For eiere i sameiet er det ikke krav om medlemskap i Bate.

Areal
Rekkehus:
BRA-i: 95 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 100 m2

1. etasje
BRA-i: 45 m2.
BRA-e: 5 m2.
TBA: 66 m2.

2. etasje
BRA-i: 50 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Denne boligen har en fast parkeringsplass (i carport). Parkeringsplassen følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven.

Det er installert elbillader i 2026.

Tomt
Tomteareal er 4 089 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte atkomstveier og gårdsrom med belegningsstein. Seksjonen har i henhold til seksjoneringen tilleggsdel på grunn. Uteområdet ved boligen er pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom, markterrasse i tre, levegg i nabogrense og hekkbeplantning.

Byggeår
Ca. 2010

Innhold
Rekkehus over to etasjer som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Gang, toalettrom, bod og stue/kjøkken/trapp.
1. etasje BRA-e: Utvendig bod på 5 m².
2. etasje BRA-i: Trapp/gang, bod, bad og tre soverom.

Terrasse/uteområde på ca. 51 m² med levegger og terrasse på ca. 15 m² med levegger. I tillegg har boligen en carport på ca. 13 m².

Standard
Rekkehuset fra 2010 går over to plan med en funksjonell romfordeling og lyse oppholdsrom. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert de senere årene, med oppgradert bad fra 2025 og montert elbillader i 2026. Uteområdene på bakkeplan byr på romslige terrassearealer med levegger som gir skjermede soner mot både inngangssiden og hagen.

Entré:
Entréen har mørke gulvfliser og lyse, malte vegger. En spilevegg i tre danner en naturlig avskjerming mot trappeløpet og oppholdsrommet. Rommet gir god plass til skooppbevaring og klesoppheng, og har direkte adkomst til toalettrom og innvendig bod.

Toalettrom:
Toalettrommet i første etasje er innredet med fliser og gulvvarme. Rommet er utstyrt med hvit vask med speil på vegg og vegghengt toalett.

Kjøkken:
Kjøkkenet har gråbeige innredning i en praktisk U-form med laminert benkeplate, sort vask og glassplate samt fliser på veggen over benken. Innredningen inneholder integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt plass til kjøleskap.

Stue:
Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og danner et lyst oppholdsrom med laminatgulv og malte veggflater. Store vindusflater gir godt dagslys og direkte kontakt med uteområdet. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og varmepumpen sørger for effektiv oppvarming.

Terrasser:
Utearealene på bakkeplan består av to terrasser med levegger. Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca. 15 m² i impregnert tre. Ved inngangspartiet ligger et skjermet uteområde på ca. 51 m², opparbeidet med treterrasse og belegningsstein med god plass til hagemøbler.

Bad:
Baderommet i andre etasje ble oppgradert i 2025 med fliser på gulv og vegger, gulvvarme og hvitmalt tak. Rommet er innredet med en eikeseksjon med vask og benk, tilhørende langskap og speil på veggen. Videre er badet utstyrt med vegghengt wc og dusjhjørne med dører i klart glass.

Bod innredet som vaskerom:
Bod innredet som vaskerom i andre etasje har gulvbelegg, malte vegger og malt tak. Rommet er innredet med laminert benkeplate og opplegg for vaskemaskin plassert under benken.

Soverom:
Andre etasje rommer tre soverom med laminat på gulv og malte veggflater. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap med speilfronter. De to øvrige soverommene har plass til seng, skrivebord og oppbevaring.

Lagring:
Boligen har innvendig bod i 1. etasje, kombinert vaskerom og bod i 2. etasje, samt en utvendig bod på ca. 5 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er observert tegn til sprekk og fuktsvelling i ett vindu på soverom i 2. etasje.
- Innvendig - Overflater - gulv | Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
- Andre etasjer Vaskerom/bod - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Andre etasjer Vaskerom/bod - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Andre etasjer Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Etasje 1 Stue/Kjøkken/trapp - Overflater og innredning | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon (waterguard) ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er påkrevd for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010. Dette bør etableres for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for skade. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Etasje 1 Toalettrom - Sanitærutstyr | Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Beliggenhet
Attraktiv beliggenhet i et barnevennlig boligfelt på Sandved. Rolige omgivelser i blindvei.

Rolig nabolag bestående av i hovedsak eneboliger og rekkehus/vertikaldelte boliger. I gangavstand fra boligen har man alle tenkelige tilbud for barnefamilien, med blant annet: Sandved barnehage, Sandvedhaugen barnehage, Sandved skole, Skeiene ungdomsskole, Sandneshallen, idrettsanlegg, Gand kirke, Helgø/Meny, Joker Sandved m.m.

Gode bussforbindelser fra Heigreveien og Asheimveien, samt at man har kjapp påkjørsel til RV44, E39 og sykkelstamvei som går i mellom Ganddal og Forus (og etterhvert til Stavanger sentrum).

Gangavstand til det populære Folkvord Gårdsutsalg med gode boller, som har en landlig og fin beliggenhet på Folkvord.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Rekkehuset er fundamentert med støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre med stående kledning. Takkonstruksjonen er oppført med lufting, og taket er tekket med betongstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nytt bygg - boligformål over 70 m2 (kjede/rekkehus) den 08.06.2012. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale med Altibox om fiberbredbånd 50/50. Internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan er Bebyggelsesplan for felt B9 sør for Heigreveien (plan-ID 97301-06), vedtatt 07.11.2007. Deler av eiendommen er også regulert til frisiktsone, gang-/sykkelvei og felles avkjørsel.

I henhold til planens bestemmelser organiseres avfallshåndtering ved felles nedgravde avfallsbeholdere (FAV 1). For frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over

tilstøtende veiers nivå.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Reguleringsplan for ny Rv. 44 fra Stangeland til Skjæveland (plan-ID 97101), vedtatt 17.12.2002. Planen utgjør overordnet reguleringsplan for området, og bestemmelsene i bebyggelsesplan 97301-06 gjelder foran ved eventuell motstrid.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (plan-ID 202005), ikrafttrådt 15.05.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen inngår i bestemmelsesområde for Parkeringssone 3.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_1 (andre sikringssoner) i kommuneplanen, som gjelder Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola. I henhold til bestemmelsene kan det ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med restriksjonsplanen fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.2010 i henhold til luftfartsloven.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H220 (gul sone T-1442). I henhold til kommuneplanens bestemmelser skal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor sonen.

Like nord for eiendommen, på gnr. 59 bnr. 246 og 247 (Heigreveien 58 og 60), er det regulert tomter til boligbebyggelse som i dag fremstår som ubebygde gressarealer, noe som kan medføre fremtidig byggeaktivitet i nærområdet.

Kopi av kart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 005 460 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 021 840 for 2024.
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Eier
Ole Sønnik Dydland Larsen
Miriam Dubland Vikman

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

1108/59/151/11:
19.07.2010 - Dokumentnr: 537502 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Grunneier plikter å være medlem i velforening tilknyttet feltet.

19.07.2010 - Dokumentnr: 537502 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Sandnes kommune, org.nr. 964 965 137
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Sandnes kommune har vederlagsfritt rett til å ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på tomten.

19.07.2010 - Dokumentnr: 537502 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Lyse AS, org.nr. 980 001 482
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Lyse Energi har rett til vederlagsfritt å ha liggende og vedlikeholde kabler for strøm, gass, gatelys, kabel-tv, kabelskap og master som ligger over eiendommen.

25.05.2010 - Dokumentnr: 368264 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 95/2090

Eiendommen er oppdelt i 22 boligseksjoner (snr. 1–22), alle med sameiebrøk 95/2090. Seksjonene har tilleggsareal i bygning og/eller på grunn (boder, carport, terrasser/hageareal) i henhold til etasjeplaner og situasjonsplan.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum kr 5 190 000,-), kr 77 850,-
Markedspakke Komplett, kr 27 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 14 400,-
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 618,-
Totalt, kr 139 758,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Stavanger Bygg og Boligtakst AS - Sæve Takst AS den 05.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Helge Stangeland
Eiendomsmegler
Telefon: 954 57 771
E-post: helge.stangeland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23
4306 SANDNES
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

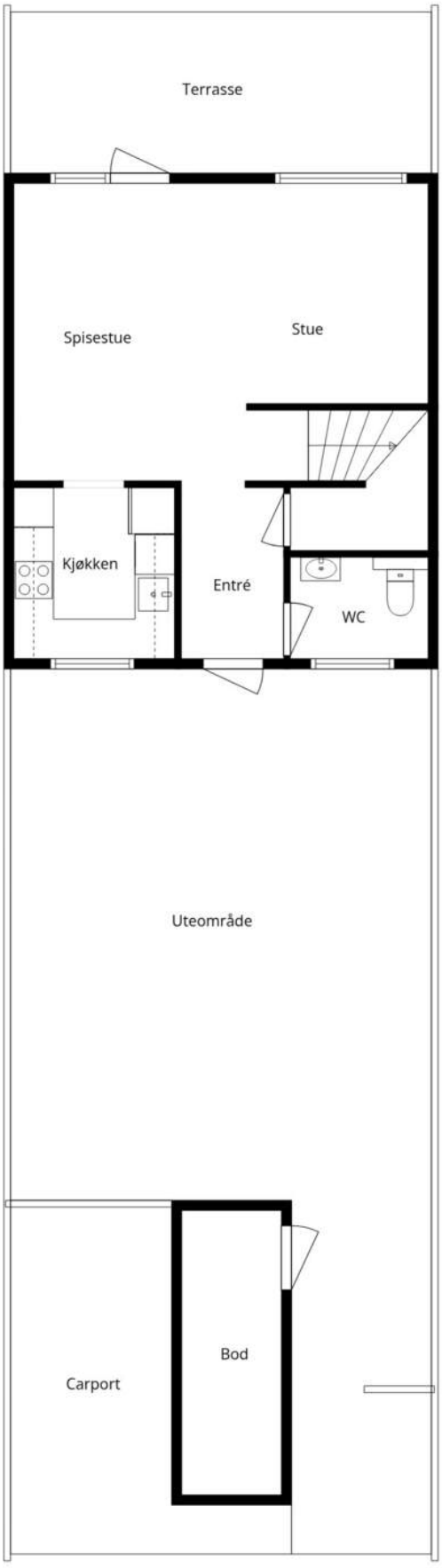
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Plantegning















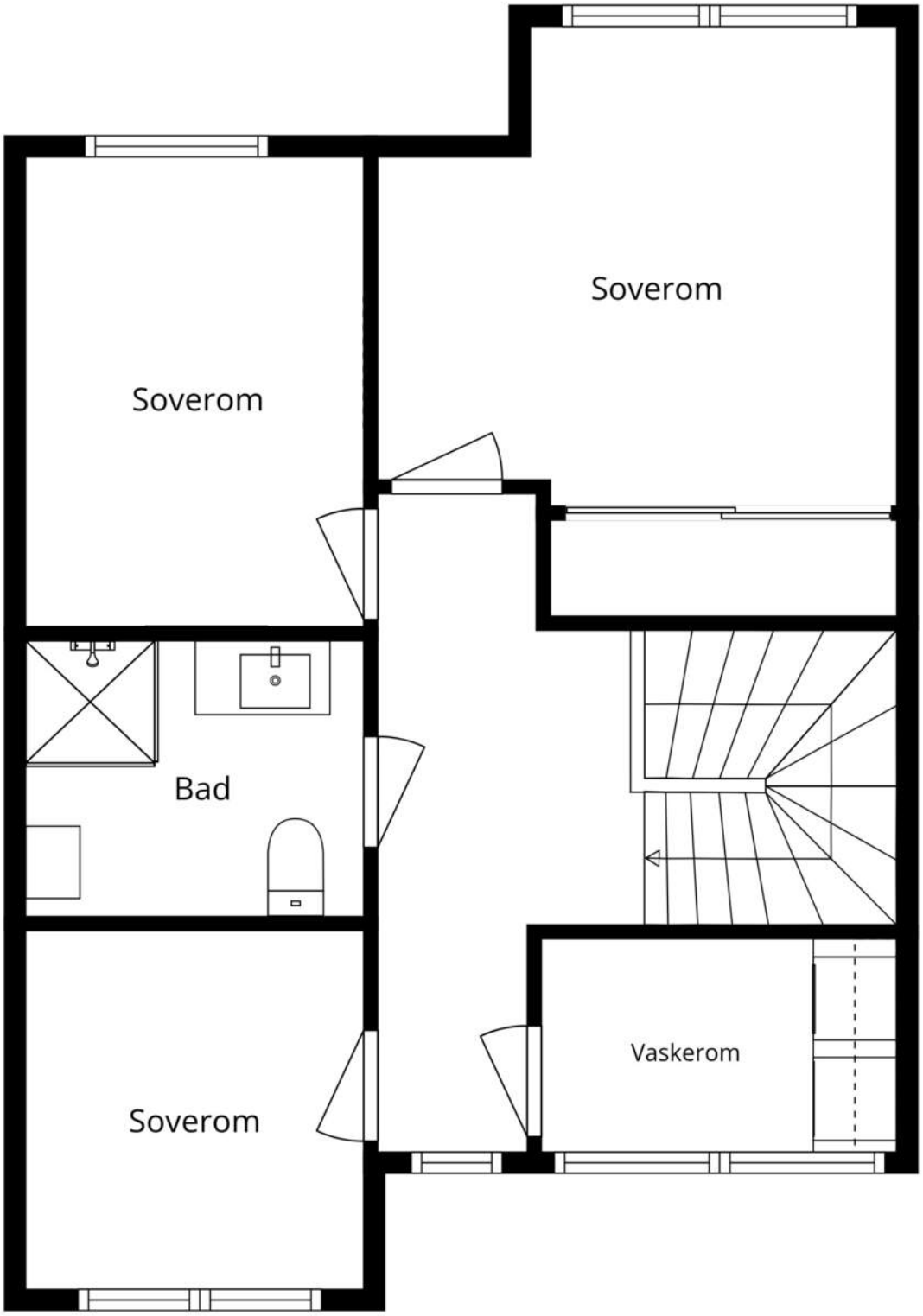












Plantegningen Er Ikke Målbar Og Små Avvik Kan Forekomme, Faste Installasjoner Er Illustrert, Se Bilde Av Rom For Eksakt plassering/utforming.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.









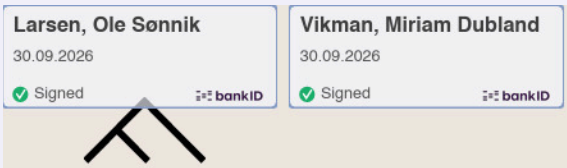








Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ole Sønnik Dydland Larsen

Miriam Dubland Vikman

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2026
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tårnfalkveien 15
4318 Sandnes

1108-59/151/0/11

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2301260405 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Bad prosjekter rogaland
   Beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert med fliser og innredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Elmatek As

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Roman byggservice

   Beskrivelse av arbeidet: Sparkling og maling i hele huset, samt utskiftning av vegger og lister.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 59, bnr. 151, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2496 **Eiendomsverdi ref nr:** FR1475

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

SÆVE TAKST AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig

Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»
Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje.
Takkonstruksjonen med lufting og ingen tegn til fukt.
Bindingsverk i tre med gipsplater, plast, isolasjon, gipsplater, papp, lekter med lufting og museband samt stående kledning.
Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Hoveddør og terrassedør er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Terrasse/uteområde på ca 51 m2 i imp tre og belegningstein med levegger.
Terrasse på ca 15 m2 i imp tre med levegger.

INNVENDIG Gå til side

Det er laminat og fliser på gulv, malte vegger og tak.
Det er malte vegger og tak. Sparkling og maling i hele huset, samt utskiftning av vegger og lister i 2022.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Bygger er oppført med Radonsperr.
Trapper fra byggeåret med rekkverk og håndrekke på vegg.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Andre etasjer › Vaskerom/bod:
Det er gulvbelegg på gulv, malte vegger og tak. Laminert benkeplate med opplegg for vaskemaskin plassert under benk. Avtrekk koblet til systemairanlegg. Gulvbelegg ned i sluk med klemring og ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.
Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet. Hulltaking er utført i vegg fra trapperom nær blandebatteri vaskemaskin og helt tørt.

Andre etasjer › Bad
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Eik seksjon med vask/benk, langskap og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk systemairanlegg. Ingen synlig membran ned i sluker med klemring og fall på gulv til sluker. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Badet ble oppgradert med fliser og innredning i 2025. Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet. Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i beige utførelse med laminert benkeplate og sort vask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og med plass til kjøleskap. Glassplate/fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

SPESIALROM Gå til side

WC 1 et:
Det er varme/fliser på gulv, overmalte vegger og tak. Hvit vask med speil på vegg og vegghengt wc. Avtrekk Flexitanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør fra byggeåret med Stoppekrane.
PP/PVC som avløpsrør.
Systemairanlegg/gjenvinning i boligen.
Varmepumpe alder ukjent.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra byggeåret.
Automatsikringer i el skap fra byggeåret.
Installasjon av elbillader i 2026.
Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter
Drenering: når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.
Det er støpt plate på mark.
Terrenget er med avrenning ifra boligen.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

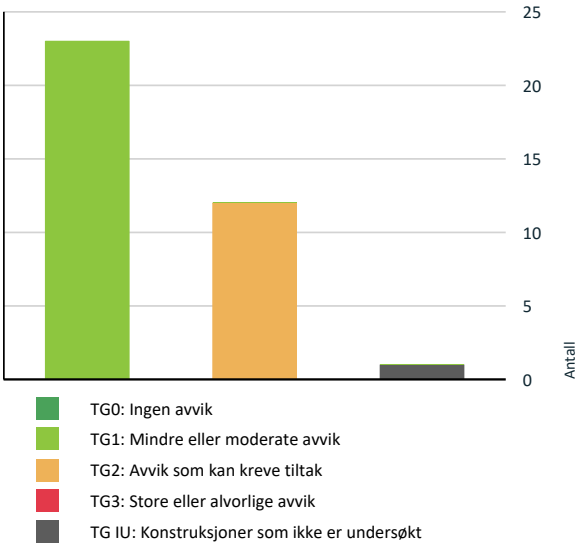
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

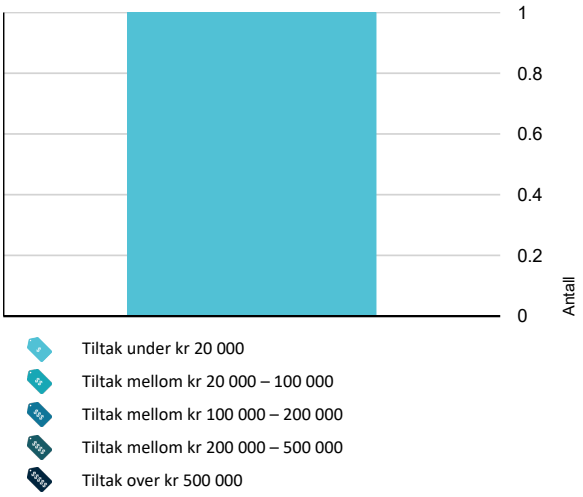
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 30.09.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/Kjøkken/trapp > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Andre etasjer > Vaskerom/bod > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Andre etasjer > Vaskerom/bod > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Andre etasjer > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2010

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

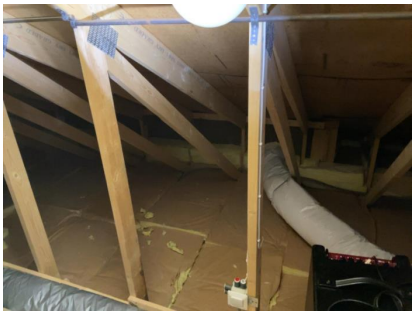
TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen med lufting og ingen tegn til fukt.



Takkonstruksjonen med lufting og ingen tegn til fukt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverk i tre med gipsplater, plast, isolasjon, gipsplater, papp, lekter med lufting og museband samt stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen.
Kledning som er for nær bakkenivå bør justeres eller skiftes for å redusere risikoen for fuktopptak og ytterligere råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i stående kledningsbord på utvendig bod samt kledningen er for nær bakkenivå både på bod og bolig.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Vurdering av avvik:
• Det er observert tegn til sprekk og fuktsvelling i ett vindu på soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting eller reparasjon av vinduet med sprekk og fuktsvelling for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Vinduet bør følges opp over tid for å vurdere eventuell utvikling i vinduskarmen.

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport



Tegn til sprekk/fuktsvelling i ett vindu soverom 2 et, og det må følges med på over tid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør og terrassedør er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse/uteområde på ca 51 m2 i imp tre og belegningstein med levegger.
Terrasse på ca 15 m2 i imp tre med levegger.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er laminat og fliser på gulv, malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Fliser med bom og sprekker i fuger bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller skades ytterligere.

Det anbefales og sprøyte lim inn under flisene med bom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er malte vegger og tak. Sparkling og maling i hele huset, samt utskiftning av vegger og lister i 2022.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Radon

Beskrivelse

Bygger er oppført med Radonsperr.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

For å få et sikkert resultat anbefales det å måle radon i boligen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper fra byggeåret med rekkverk og håndrekke på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM

ANDRE ETASJER > VASKEROM/BOD

Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv, malte vegger og tak. Laminert benkeplate med opplegg for vaskemaskin plassert under benk. Avtrekk koblet til systemairanlegg. Gulvbelegg ned i sluk med klemring og ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

ANDRE ETASJER > VASKEROM/BOD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

ANDRE ETASJER > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og tak.

ANDRE ETASJER > VASKEROM/BOD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg ned i sluk med klemring og ingen fall på gulv til sluk.

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.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, slik at vann ledes effektivt bort og risiko for vannskader i konstruksjonen reduseres. Mangelfullt fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

• Det bør vurderes tiltak for å etablere tilstrekkelig fall mot sluk, for å unngå oppsamling av vann på gulvet og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader over tid.

ANDRE ETASJER > VASKEROM/BOD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegg ned i sluk med klemring.



Gulvbelegg ned i sluk med klemring.

ANDRE ETASJER > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminert benkeplate med opplegg for vaskemaskin plassert under benk. Avtrekk koblet til systemairanlegg.

ANDRE ETASJER > VASKEROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk koblet til systemairanlegg.

ANDRE ETASJER > VASKEROM/BOD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra trapperom nær blandebatteri vaskemaskin og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra trapperom nær blandebatteri vaskemaskin og helt tørt.

ANDRE ETASJER > BAD

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Eik seksjon med vask/benk, langskap og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk systemairanlegg. Ingen synlig membran ned i sluker med klemring og fall på gulv til sluker. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.
Badet ble oppgradert med fliser og innredning i 2025.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales og innhente dokumantasjon hvis mulig.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Fliser på vegger og hvitmalt tak fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Ingen synlig membran ned i sluker med klemring og fall på gulv til sluker.

ANDRE ETASJER > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Ingen synlig membran ned i sluk med klemring.



Ingen synlig membran ned i sluk med klemring i dusj.



Ingen synlig membran ned i hjelpesluk med klemring.

ANDRE ETASJER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Eik seksjon med vask/benk, langskap og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk systemairanlegg.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

ANDRE ETASJER > BAD

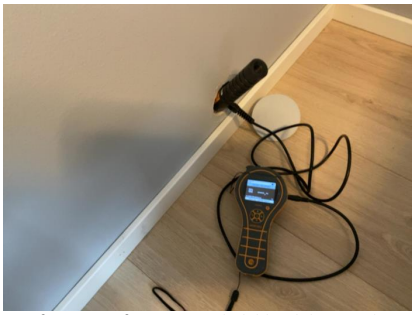
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk koblet til systemairanlegg.

ANDRE ETASJER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken i beige utførelse med laminert benkeplate og sort vask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og med plass til kjøleskap. Glassplate/fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon (waterguard) ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er påkrevd for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010. Dette bør etableres for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for skade.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Komfyrvakt bør installeres.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er varme/fliser på gulv, overmalte vegger og tak. Hvit vask med speil på vegg og vegghengt wc. Avtrekk Flexitanlegg.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Hvit vask med speil på vegg og vegghengt wc. Avtrekk Flexitanlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

• Det bør etableres lekkasjedeteksjon for innebygd sisterne for å redusere risikoen for uoppdaget vannlekkasje, som kan føre til skjulte fuktskader og kostbare reparasjoner.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk Flexitanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør fra byggeåret med Stoppekrane.

Vurdering av avvik:

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

• Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.

• Det bør etableres avløp fra fordelerskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak for å sikre at lekkasjevann ledes trygt bort.
Det anbefales også å montere automatisk lekkasjestopper.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader i konstruksjonen og eventuelt underliggende rom ved lekkasje.



Rør i rør fra byggeåret.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

PP/PVC som avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Systemairanlegg/gjenvinning i boligen.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

• Ventilasjonsanlegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for redusert luftkvalitet og funksjonssvikt, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.



Systemairanlegg/gjenvinning i boligen.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe alder ukjent.

Vurdering av avvik:

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

• Det bør vurderes å skifte varmepumpen i nær fremtid, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert ytelse. Konsekvensen av å ikke utbedre er at varmepumpen kan slutte å fungere, noe som kan føre til manglende oppvarming og økte kostnader.



Varmepumpe alder ukjent.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.



Varmtvannsbereder på 198 liter fra byggeåret

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i el skap fra byggeåret.
Installasjon av elbillader i 2026.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en kontroll av el-anlegget da anlegget er 16 år.



Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

Drenering: når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt plate på mark.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er med avrenning ifra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Komfyrvakt bør installeres.

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

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

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

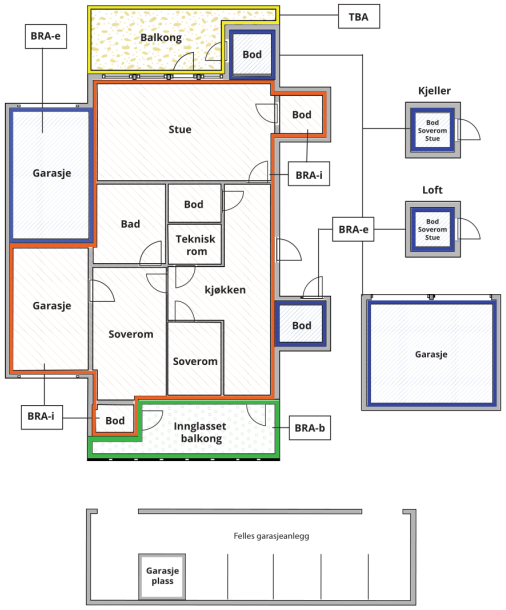
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	45	5		50	66
Andre etasjer	50			50	
SUM	**95**	**5**			**66**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Gang, toalettrom, bod, stue/kjøkken/trapp	Bod utvendig	
Andre etasjer	Trapp/gang, vaskerom/bod, soverom, bad, soverom, soverom		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2025. Det er en carport på ca 13 m2.

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: Les egenerklæringsskjema vedlagt.

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Helge Stangeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	59	151		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tårnfalkveien 15

Hjemmelshaver
Vikman Miriam Dubland, Larsen Ole Sønnik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus med to etasjer, carport og utvendig bod, bygget i 2010 og plassert i Tårnfalkveien 15 i Sandnes kommune. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Sandnes sentrum.

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.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningstein i gårdsrom, terrasse, og med levegg i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.10.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tårnfalkveien 15 , 4318 SANDNES
Gnr 59 - Bnr 151
1108 SANDNES

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

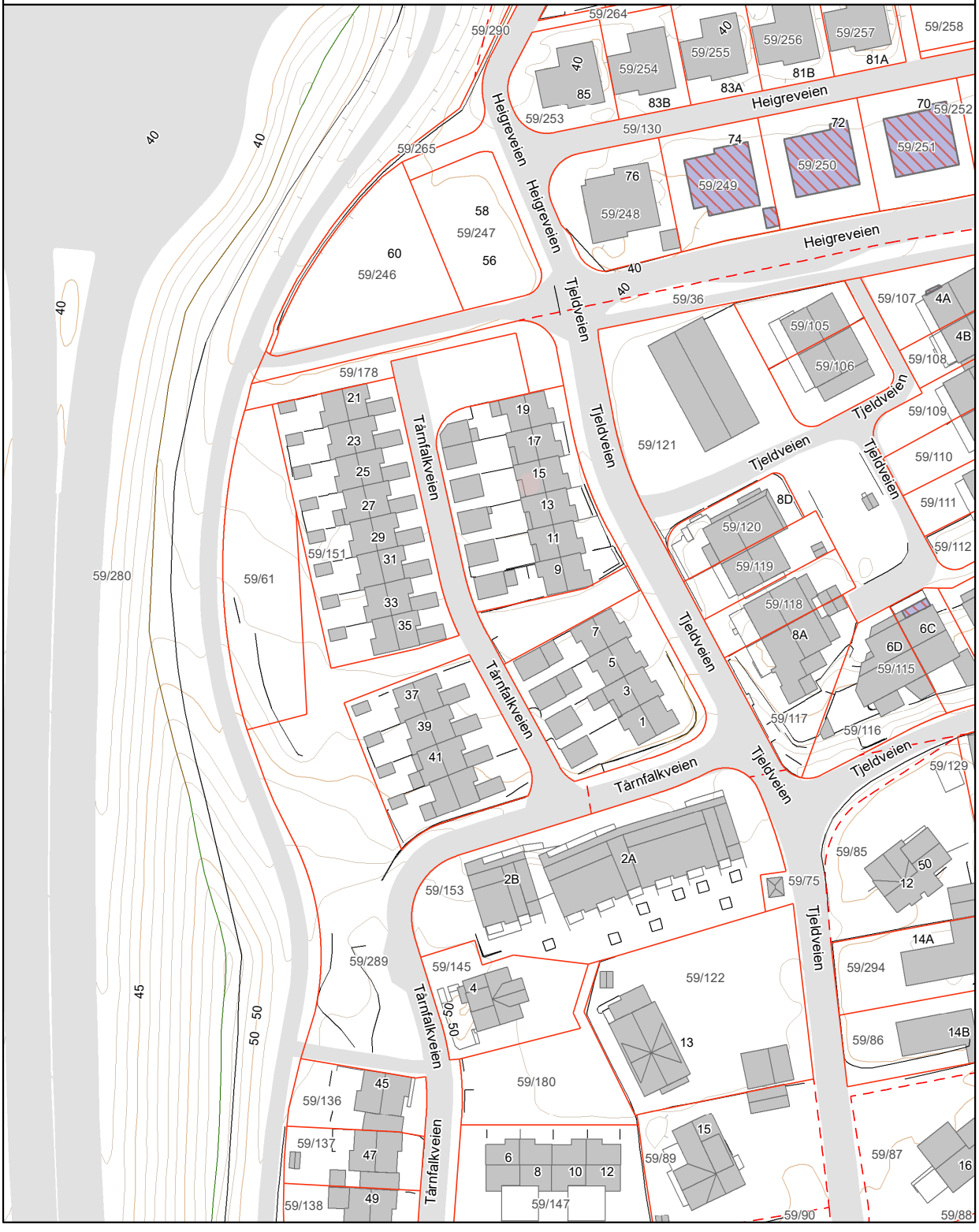
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Tårnfalkveien 15, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 59/151/0/11
Dato: 2026-09-28
Målestokk: 1:1,000

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Tårnfalkveien 15, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 59/151/0/11
Dato: 2026-09-28
Målestokk: 1:1,000

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

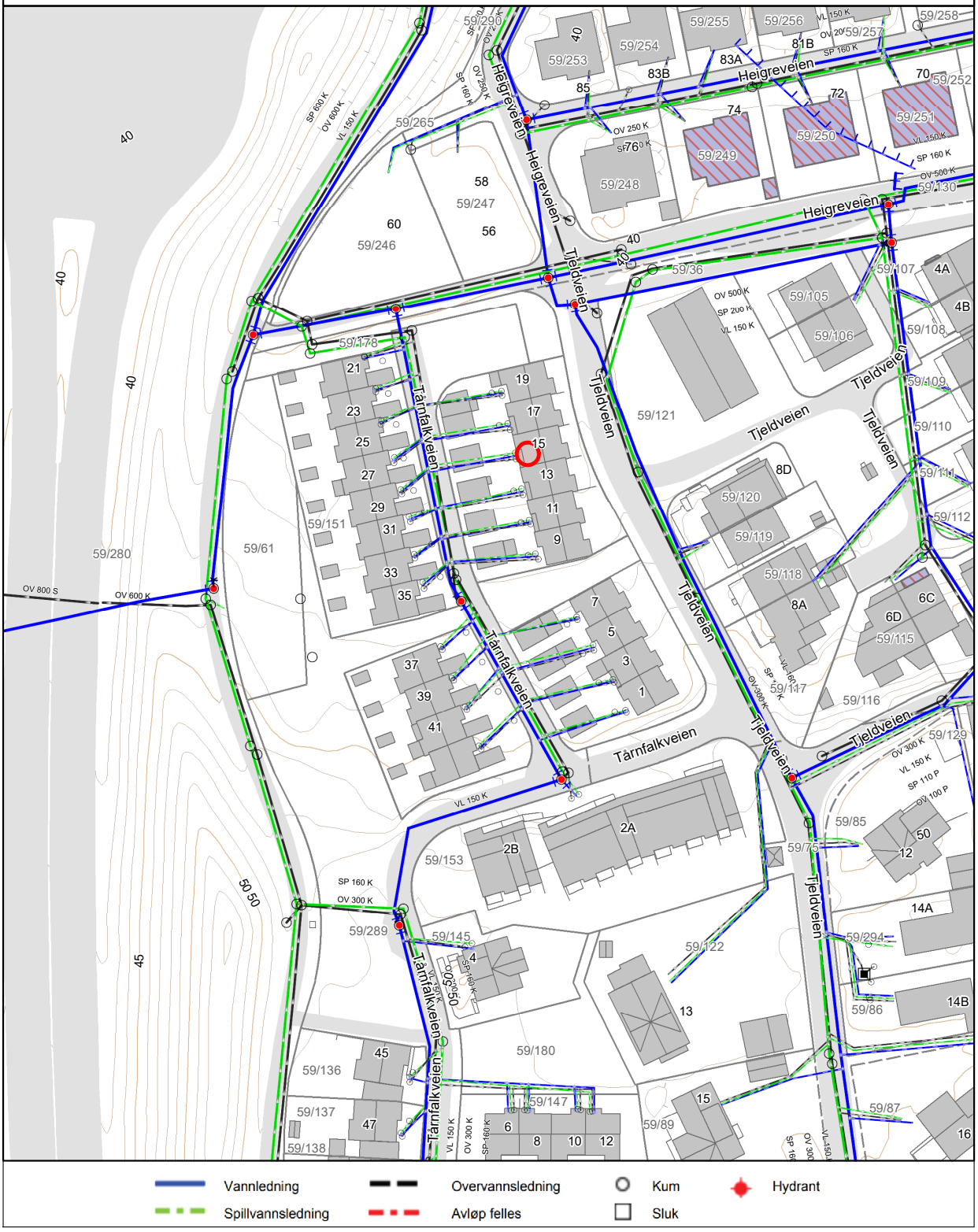
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Tårnfalkveien 15, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 59/151/0/11
Dato: 2026-09-28
Målestokk: 1:1,000

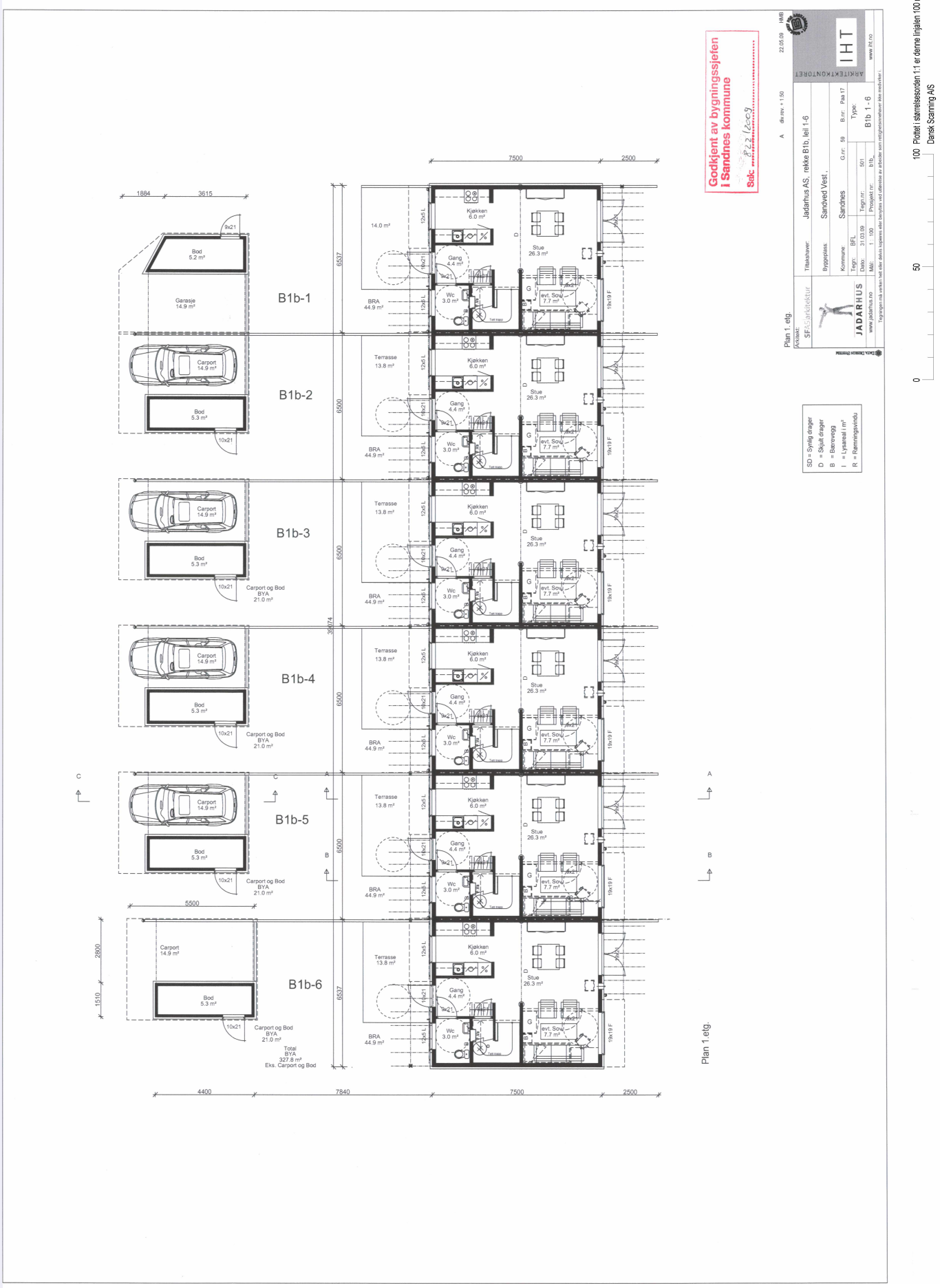
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



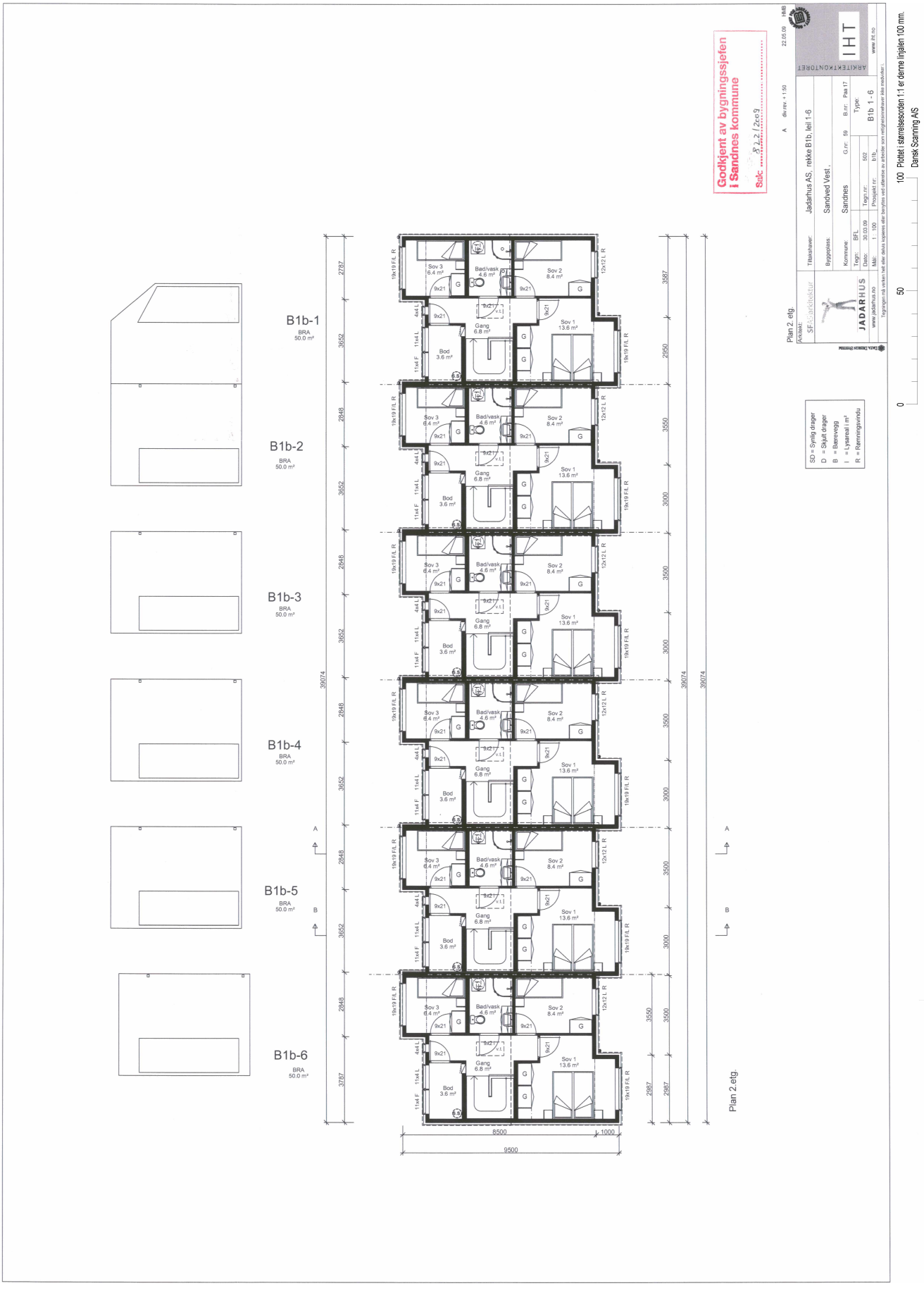
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



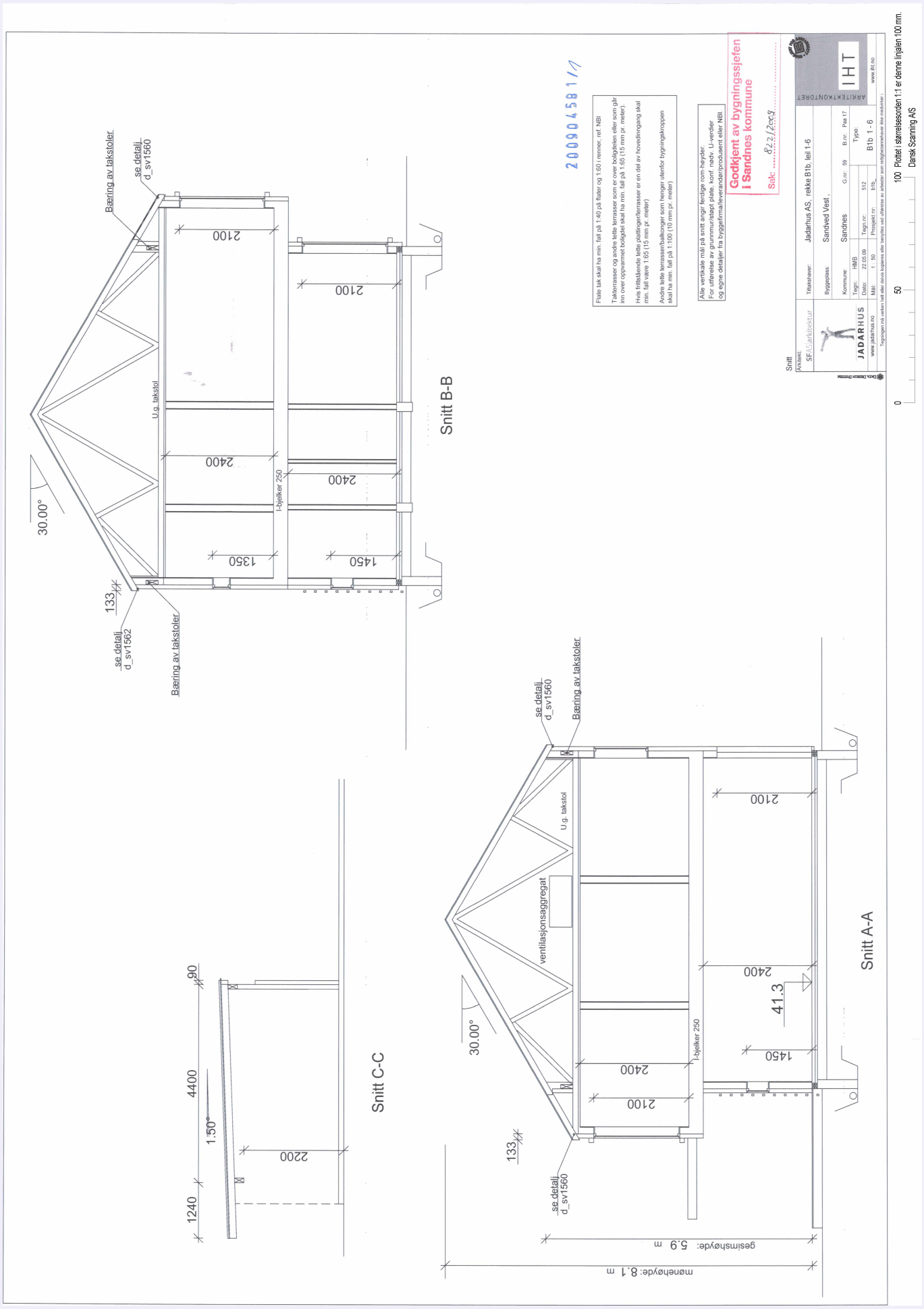
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Jadarhus AS
Gamle Forusvei 6
4033 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 13.07.2009

Deres ref.:
Saksbehandler: Madeleine Steinert

Vår ref : 200904581-2
Arkivkode : O: : 59-17

D sak 822/2009 - Tillatelse til enkle tiltak

Gnr./Bnr: 59/17

Byggeadresse: **Sandved Vest, felt B9 Bolig B1b til B1b-6**
Tårnfalkveien 9,11,13,15,17,19

Tiltakets art:	Nytt bygg - boligformål over 70 m^2
Byggets/anleggets art:	6 Rekkehus med carport og bod
Tiltaksklasse:	
Ansvarlig søker m/adr:	Jadarhus AS, Gamle Forusvei 6, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver:	Jadarhus AS

Søknad om enkle tiltak datert 15.06.2009 mottatt 17.06.2009

Fakta: Det søkes om byggetillatelse for 6 rekkehus med utvendig bod og carport.
Hver bolig er på 100m^2 inkludert utvendig bod på 5m^2 i første etasje. I tillegg kommer carport på 15m^2.
Det er utarbeidet avfallsplan samlet for delfelt B1b og B1c.
Ansvarsretter for tiltaket er godkjent i d sak 594/ 2008.

Gjeldende plan: Reguleringsplan nr. 97107/ bebyggelsesplan 97301-06.

Protest og merknad: Naboer er varslet. Ingen merknader er mottatt.

VEDTAK:

Tillatelse til tiltak gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

2. Det forutsettes av utbyggingsavtale og bebyggelsesplan overholdes på alle punkt.

3. Det må foreligge godkjent avfallsplan.

4. Byggetillatelsen er betinget av at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen eller i luften som vil vanskeliggjøre vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra kommunalteknisk avdeling i kommunen, Telenor og Lyse Energi før grave- og fundamenteringsarbeidet igangsettes. Eventuell flytting av ledninger må bekostes av tiltakshaver. Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.

5. Rørlegger må ved ferdigstillelse levere til Sandnes kommune bunnledningsplan og målsatt skisse for drens- og stakekum samt utvendig stoppekran.

Måling av fuktighet i materialer og konstruksjoner må utføres før disse forsegles/tettes. Ved anmodning om brukstillatelse/fredigattest må dokumentasjon av utførte målinger innsendes.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig søker kontakte resultatenhet avdeling Byggesak for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn

- kvittering for utført kontroll
- innmålte koordinater av bygningen (nybygg). Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres
- sluttrapport for bygge- og rivingsavfall godkjent av avdeling for kommunalteknikk

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder må resultatenhet avdeling Byggesak varsles om dette. Tilknytningsgebyr for vann og avløp forfaller da til betaling.

Byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens § 96).

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Paul Kvisberg
for Ola T Solheim
Bygningssjef

M. Steinert
Madeleine Steinert
Saksbehandler

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Jadarhus AS
Gamle Forusvei 6
4033 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 07.07.2010

Deres ref.:
Saksbehandler: Madeleine Steinert

Vår ref : 200904581-5
Arkivkode : O: : 59-17

Midlertidig brukstillatelse

Gnr./Bnr: 59/17

Byggeadresse: **Sandved Vest, felt B9 Bolig B1b til B1b-6**
Tårnfalkveien 9,11,13,15,17,19

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Kjede/rekkehus
Ansvarlig søker m/adr:	Jadarhus AS, Gamle Forusvei 6, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver:	Jadarhus AS

D-sak nr: 822/2009

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens (pbl) § 21-10- midlertidig brukstillatelse for

[x] hele tiltaket [ ] følgende del av tiltaket:

Sluttrapport for byggeavfall sendes med anmodning om ferdigattest.

Ifølge pbl § 21-10 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Søker skal gi tilbakemelding til avdeling byggesak slik at ferdigattest kan skrives.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Madeleine Steinert
Saksbehandler

Kopi til

[ ] tiltakshaver	[x] ansv. søker	[x] brannsjef/feier - v/ montert ildsted
[ ] ansv. utførende	[ ] ansv. kontr.	[ ] rørleggerkontr.

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

Jadarhus AS
Gamle Forusvei 6
4033 STAVANGER

Byggesak

Sandnes, 08.06.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Even Auestad

Vår ref : 200904581-6
Arkivkode : O: : 59-17

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 59/151 Byggeadresse: TÅRNFALKVEIEN 9, 11, 13, 15, 17 og 19

Tiltakets art:	Nytt bygg - boligformål over 70 m2
Byggets/anleggets art:	Kjede/rekkehus
Ansvarlig søker:	Jadarhus AS, Gamle Forusvei 6, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver m/adr:	Jadarhus AS

D-sak nr: 822/2009

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

Det er ikke foretatt befaring av arbeidet.

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

Ola T Solheim
bygningssjef

Alida Dzudza
overingeniør tilsyn

Kopi til: Oppmåling, her
Brannsjefen

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

VEDTEKTER

For Sandnved B1

Gnr. 59 bnr. 151 i Sandnes kommune Vedtatt i konstituerende årsmøte 17.3.2010

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiet gnr.59 bnr.151 består av 22 boligseksjoner. Sameiets navn er Sandnved B 1
Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr.59 bnr.151 med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, og disse vedtekter fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

PARKERING OG BODER

Alle boligseksjonene har bod og carport/garasje som tillegsareal .

§ 4

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Disse utgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret utarbeider årlig budsjett for fellesutgifter, herunder tar stilling til om utgiftene skal fordeles etter annet enn sameiebrøken, jfr. forrige avsnitt.

Den enkelte sameier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hver måned et a konto-beløp til dekning av sin andel av de årlige, budsjetterte felleskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra vedkommende seksjonseiers side.

§ 5

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen. . Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen er sameiets ansvar.

§ 6

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond som skal dekke fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
Det beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9

STYRETS VIRKSOMHET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 10

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 13

SAKER SOM SKAL
BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
-

§ 14

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen

møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 15

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtett samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Heller ikke styremedlem eller forretningsfører må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 27.mai 1997 nr.31 .

Sameiet Sandved B1



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sandved B1.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Torsdag 09.04.2026, kl. 18:00
Sandneshallen

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Felles utebod

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

6.2 Valg av styremedlem for to år

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Sandved B1

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 25.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Felles utebod

Styret vurderer å etablere en felles utebod for sameiet, og før vi går videre ønsker vi å kartlegge interessen og kapasiteten blant beboerne. Vi trenger derfor en avklaring på om dere helst ønsker at:

1. Boden bygges dugnadsbasert, der beboere deltar i arbeidet, eller
2. Sameiet engasjerer et profesjonelt firma til å utføre hele jobben.

For å kunne planlegge videre er vi avhengige av å vite hvor mange som er villige til å bidra dersom vi gjennomfører prosjektet som dugnad.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

6.2 Valg av styremedlem for to år

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

6.4 Valg av valgkomité

1373 Sameiet Sandved B1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		456 984	346 984	456 984
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		78 936	78 936	78 936
Sum Inntekter		**535 920**	**425 920**	**535 920**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	28 525	22 820	28 525
Forretningsførerhonorar		52 368	49 776	54 830
Revisjonshonorar	2	9 918	9 384	10 000
Drift og vedlikehold	3	10 604	21 991	13 520
TV og/eller internett		82 456	78 936	84 216
Forsikringer		87 841	76 452	98 382
Administrasjonskostnader		6 115	4 857	15 500
Sum kostnader		**277 826**	**264 215**	**304 973**
Driftsresultat		**258 094**	**161 705**	**230 947**
Finansielle poster				
Renteinntekter		16 357	8 730	10 000
Netto finanskostnader		**-16 357**	**-8 730**	**-10 000**
Resultat	4	**274 451**	**170 435**	**240 947**

1373 Sameiet Sandved B1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		55 609	48 121
Andre fordringer		1 571	2 030
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		578 740	300 960
Sum omløpsmidler		**635 920**	**351 111**
SUM EIENDELER		**635 920**	**351 111**

1373 Sameiet Sandved B1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		618 984	344 533
Sum egenkapital	5	**618 984**	**344 533**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 936	6 578
Sum kortsiktig gjeld		**16 936**	**6 578**
Sum gjeld		**16 936**	**6 578**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**635 920**	**351 111**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Marlena Wichowska	Vibeke Søllesvik	Ingrid Marie Berland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 1373 Sameiet Sandved B1

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	25 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	2 820
Sum personalkostnader	**28 525**	**22 820**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	8 140	14 140
6630 Vedlikehold uteområde	0	4 256
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	1 351
6780 Drifts- og serviceavtaler	2 464	2 244
Sum	**10 604**	**21 991**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**274 451**	**170 435**
Endring arbeidskapital	**274 451**	**170 435**
Omløpsmidler	**635 920**	**351 111**
Kortsiktig gjeld	**16 936**	**6 578**
Arbeidskapital	**618 984**	**344 533**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	618 984	274 451	344 533
Sum Egenkapital	**618 984**	**274 451**	**344 533**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sandved B1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sandved B1

Styreleder	Marlena Wichowska (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Ingrid Marie Berland (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Vibeke Søllesvik (sign.)	23.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Sandved B1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sandved B1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: HXT7Y-CYJSK-K7J3G-LR2IB-ZN9MP-WP9EC

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HXT7Y-CYJSK-K7J3G-LR2IB-ZN9MP-WP9EC

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-24 12:22:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HXT7Y-CYJSK-K7J3G-LR2IB-2N9MP-WP9EC

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sandved B1

Sameiet Sandved B1 ligger i Sandnes kommune og består av 22 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 995736063.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Marlena Wichowska
Styremedlem, Vibeke Søllesvik
Styremedlem, Ingrid Marie Berland
Varamedlem, Cristina Viorica Heghedus
Varamedlem, Gord Kverme

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 2 styremøter og behandlet 2 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

I løpet av høsten 2025 har styret arbeidet med planleggingen av utbyggingen av felles uteboden. Arbeidet har omfattet innhenting av tilbud, vurdering av løsninger og dialog med seksjonseiere for å sikre en funksjonell og kostnadseffektiv bodløsning som dekker borettslagets behov.

I tillegg har styret bistått i håndteringen av en forsikringssak knyttet til en lekkasje fra taket. Styret har koordinert kommunikasjonen mellom forsikringsselskapet og seksjonseiere.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Sameiet Sandved B1 er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenummer 0034716.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

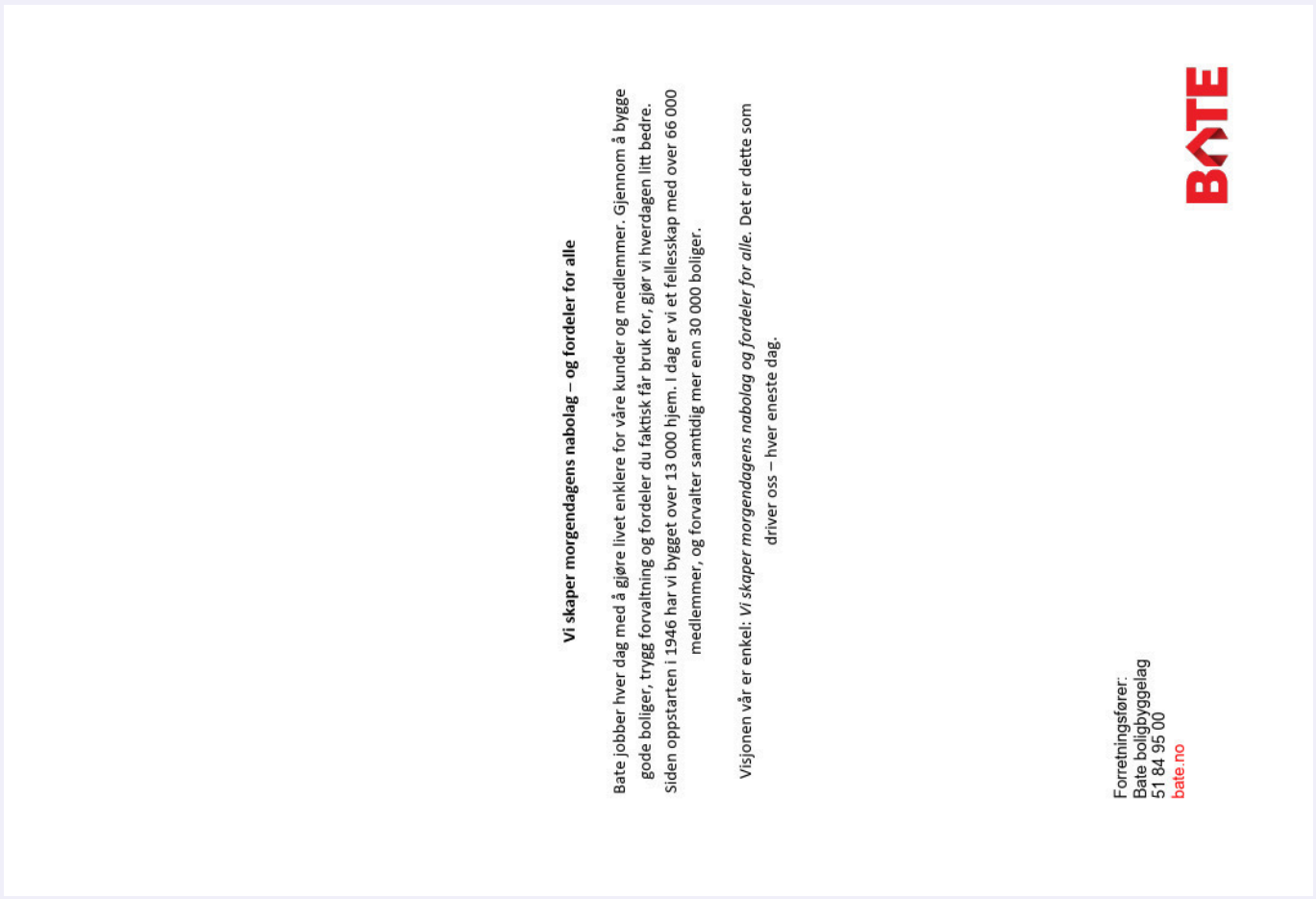
Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

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

Sted	Dato

_____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sandved B1 torsdag 09.04.2026 kl. 18:00 - Sandneshallen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Fysisk årsmøte

Marlena Wichowska ble valgt til møteleder og sekretær.

Styreleder ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:
Ingrid Marie Berland og Vibeke Søllesvik ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Seksjonseiere fra følgende husnummer møtte opp:

27, 19, 25, 13, 23, 3, 1, 43, 9, 15

Vedtak:
Det var 10 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 10 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret fokuserer fremdeler på sparing av felles midler. Det er behov for maling av husene til våren/sommeren. Arbeidet skal utføres av seksjonseiere, men selve maling vil bli kjøpt fra felles penger.

Vedtak:
Møtedeltakerne er enige med styre.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 25 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Felles utebod

Styret vurderer å etablere en felles utebod for sameiet, og før vi går videre ønsker vi å kartlegge interessen og kapasiteten blant beboerne. Vi trenger derfor en avklaring på om dere helst ønsker at:

1. Boden bygges dugnadsbasert, der beboere deltar i arbeidet, eller
2. Sameiet engasjerer et profesjonelt firma til å utføre hele jobben.

For å kunne planlegge videre er vi avhengige av å vite hvor mange som er villige til å bidra dersom vi gjennomfører prosjektet som dugnad.

Vedtak:
Styret skal på anbud for å sjekke hvor mye dette vil koste.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Lars Ludvigsen ble valgt til styreleder for to år.

6.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Styremedlemmer var ikke på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Cristina Heghedus og Niclas Adolfsson ble valgt til varamedlemmer for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Lars Ludvigsen

Styremedlem: Vibeke Søllesvik (andre år)

Styremedlem: Ingrid Marie Berland (andre år)

Varamedlem: Niclas Adolfsson

Varamedlem: Cristina Heghedus

Protokoll for Sameiet Sandved B1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marlena Wichowska (sign.)	10.04.2026
Sekretær	Marlena Wichowska (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Ingrid Marie Berland (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Vibeke Søllesvik (sign.)	10.04.2026

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato **28.09.2026**

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	59	**Bruksnr**	151	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	11
Adresse	Tårnfalkveien 15, 4318 SANDNES								

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

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner
Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner under bakken	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Bebyggelsesplaner over bakken
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner på bunnen
Midlertidige forbud	Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Vedtatt plankart	Kommuneplan_Sandnes_2023_2038_Vedtatt_15_05_23_plankart.pdf
Delarealer	
Areal	4090.56 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	4090.56 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal	655.27 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	4090.56 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	97301-06
Navn	Bebyggelsesplan for felt B9 sør for Heigreveien
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/07/2007 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_97301-06.pdf
Vedtatt plankart	
Delarealer	

Areal	0.62 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	52.02 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	4.79 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	1297.05 kvm
Feltnavn	B
Regform	110 - Boliger

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	FLB
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	FP
Regform	730 - Felles parkeringsplass

Areal	821.72 kvm
Feltnavn	B
Regform	110 - Boliger

Areal	879.21 kvm
Feltnavn	B
Regform	110 - Boliger

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	FGA
Regform	780 - Felles grøntareal

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal	1091.11 kvm
Feltnavn	B
Regform	110 - Boliger
Areal	0.47 kvm
Feltnavn	FA
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	LEK
Regform	430 - Anlegg for lek
Areal	1.0 kvm
Feltnavn	G/S
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Vedlegg: Kommunalinformasjon

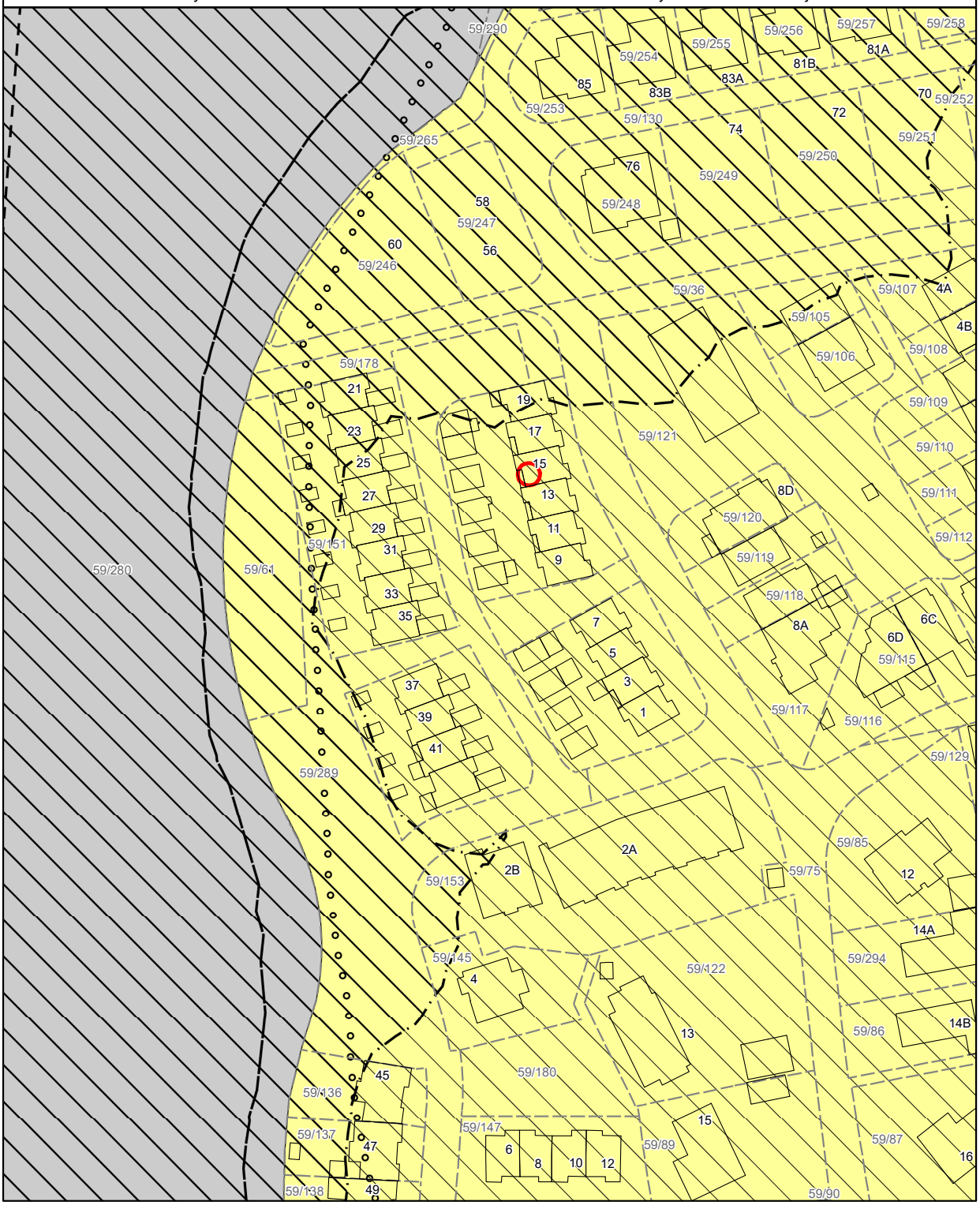
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Tårnfalkveien 15, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 59/151/0/11
Dato: 2026-09-28 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

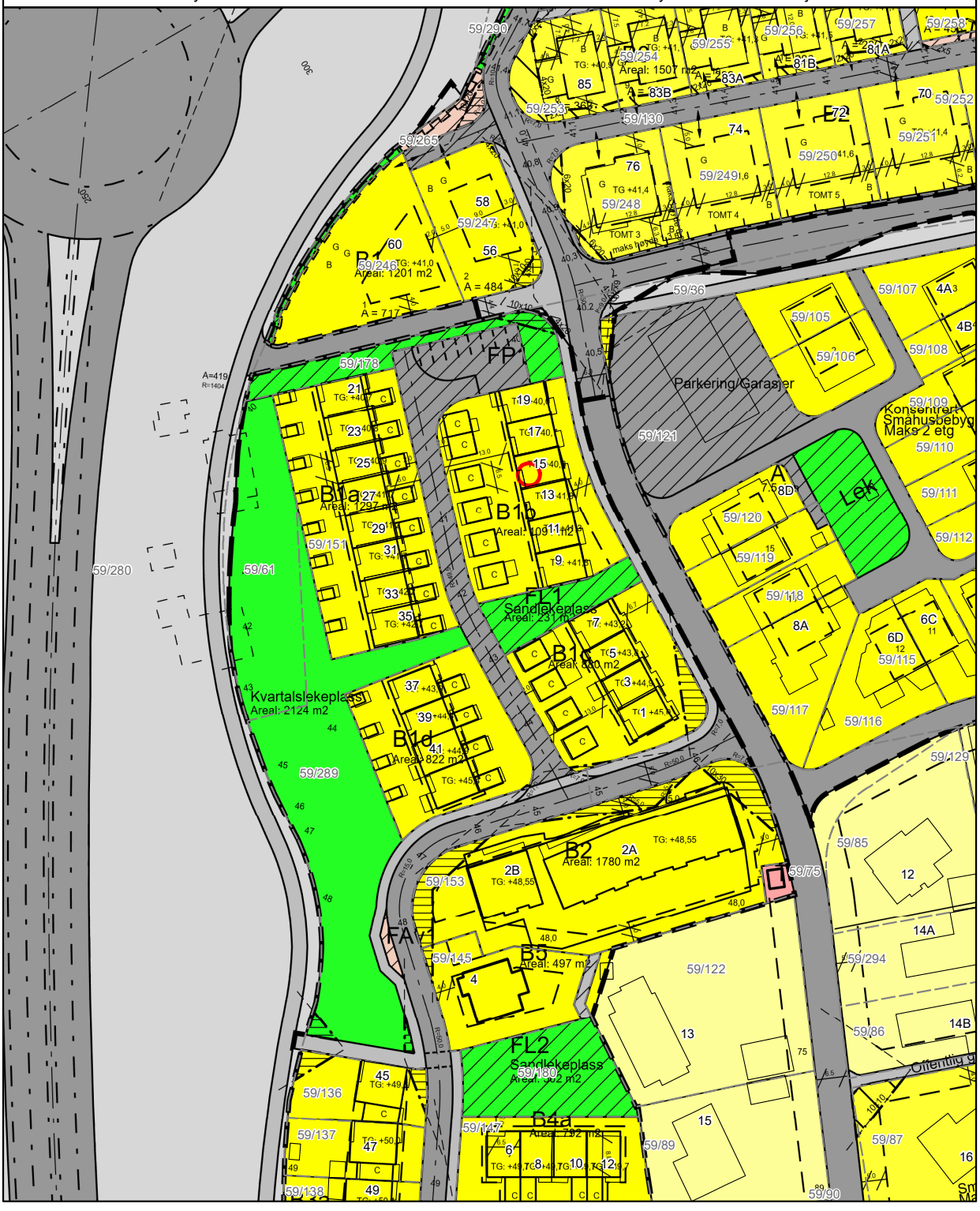
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Tårnfalkveien 15, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 59/151/0/11
Dato: 2026-09-28 Planident: 97301-06
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 7.11.2007

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



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

20090 8599 Rekv. 62

Rett kopi bekreftes

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 600911150
Vedlegg: Nei

Dokn: 36824 Tinglyst: 25.05.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965137	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4305 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
110751	AUGLÆND BRIT	BEVERSTIEN 9, 4034 STAVANGER
100164	AUGLÆND ROALD	MYRABEKKVEIEN 8, 4330 ÅLGÅRD
230852	AUGLÆND FINN PETTER	TJELDVEIEN 13, 4318 SANDNES
100161	AUGLÆND JAN OVE	SNIPEVEIEN 13, 4318 SANDNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1102	59	151

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	59	151	0	1	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	2	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	3	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	4	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	5	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	6	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	7	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	8	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	9	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	10	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	11	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	12	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	13	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	14	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	15	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	16	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei

Rett kopi bekreftes

Kommentar:
Seksjoneringssaken er fra 2009, og det er ikke krav om oppmåling av eksklusive utearealer. Det står "Nei" på meldingen fordi programmet som genererer meldingen, sjekker selv mot matrikkelen om det er målt opp eksklusive arealer. Meldingen er ikke mulig å endre slik at den tilpasses saker fra 2009. Dette er sjekket med kartverket, og de bekrefter at meldingen derfor ikke vil stemme med begrunnelsen.
Aage E. Bjørø

21.05.2010 08.55 Side 1 av 2

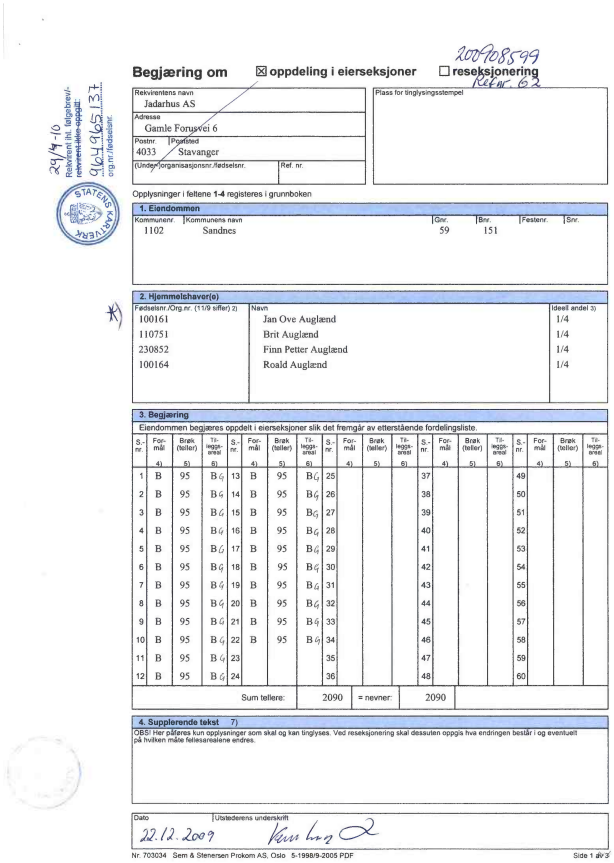
Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	59	151	0	17	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	18	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	19	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	20	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	21	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	59	151	0	22	95 / 2090	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

21.05.2010 08.55 Side 2 av 2

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

200908599

Rekv. 62

Rekvirentens navn: Jadarhus AS

Adresse: Gamle Forusvei 6

Postnr.: 4033 Poststed: Stavanger

(Under)organisasjonsnr./fødselsnr.: Ref. nr.:

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1102	Sandnes	59	151		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
100161	Jan Ove Auglænd	1/4
110751	Brit Auglænd	1/4
230852	Finn Petter Auglænd	1/4
100164	Roald Auglænd	1/4

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legg-areal 6)
1	B	95	BG	13	B	95	BG	25				37				49			
2	B	95	BG	14	B	95	BG	26				38				50			
3	B	95	BG	15	B	95	BG	27				39				51			
4	B	95	BG	16	B	95	BG	28				40				52			
5	B	95	BG	17	B	95	BG	29				41				53			
6	B	95	BG	18	B	95	BG	30				42				54			
7	B	95	BG	19	B	95	BG	31				43				55			
8	B	95	BG	20	B	95	BG	32				44				56			
9	B	95	BG	21	B	95	BG	33				45				57			
10	B	95	BG	22	B	95	BG	34				46				58			
11	B	95	BG	23				35				47				59			
12	B	95	BG	24				36				48				60			

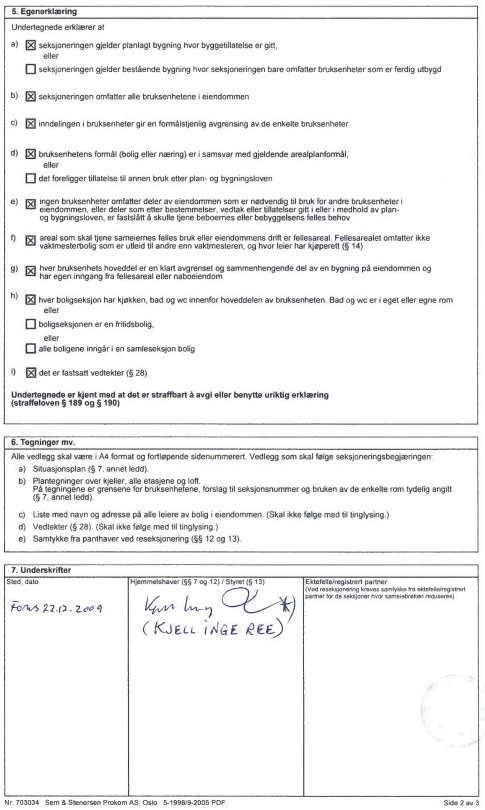
Sum tellere: 2090 = nevner: 2090

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato: 22.12.2009 Utstederens underskrift:

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF Side 1 av 3



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebruken reduseres)
Førs 22.12.2009	(KJELL INGE REE)	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF Side 2 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

200908599 Reinr 62

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
59	151			Sandnes

Dato	Stempel og underskrift
28.4.2010	Aga E Djuve

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, pålegninger mv.

*) Signatur iht. fullmakt fra hjemmelshaverne
Jan Ove Angland 100161
Brit Angland 110751
Finn Petter Angland 230853
Roald Angland 100164

Dato	Utstederens underskrift
22.12.2009	

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

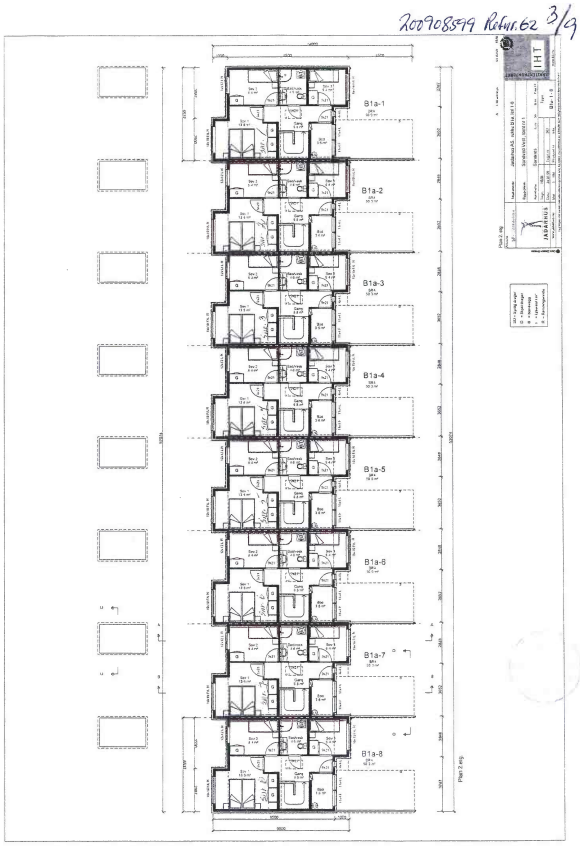
Side 3 av 3

OVERSIKTSKART 200908599 Reinr. 62 1/9

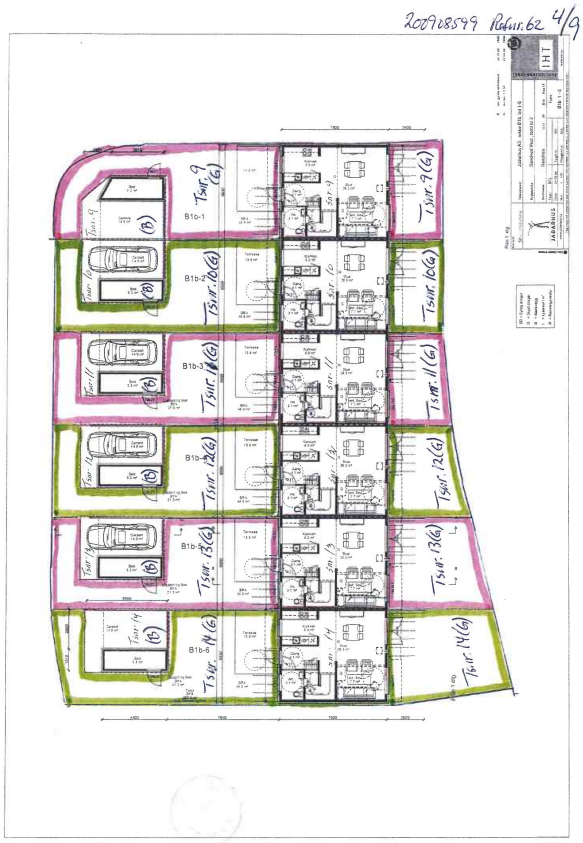


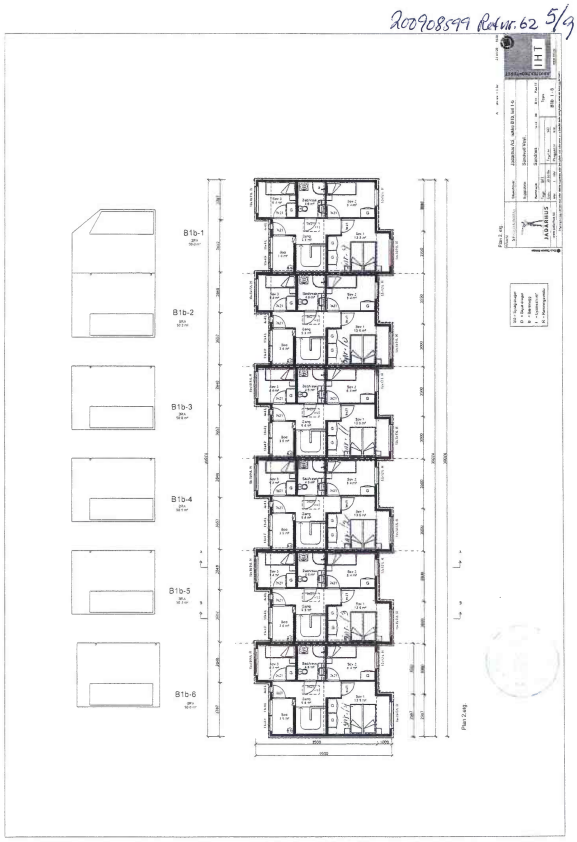
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



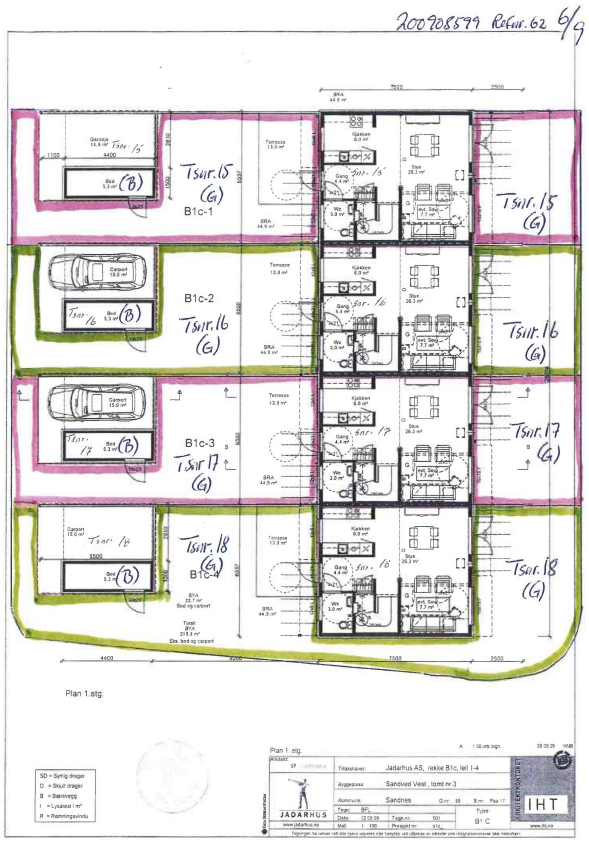


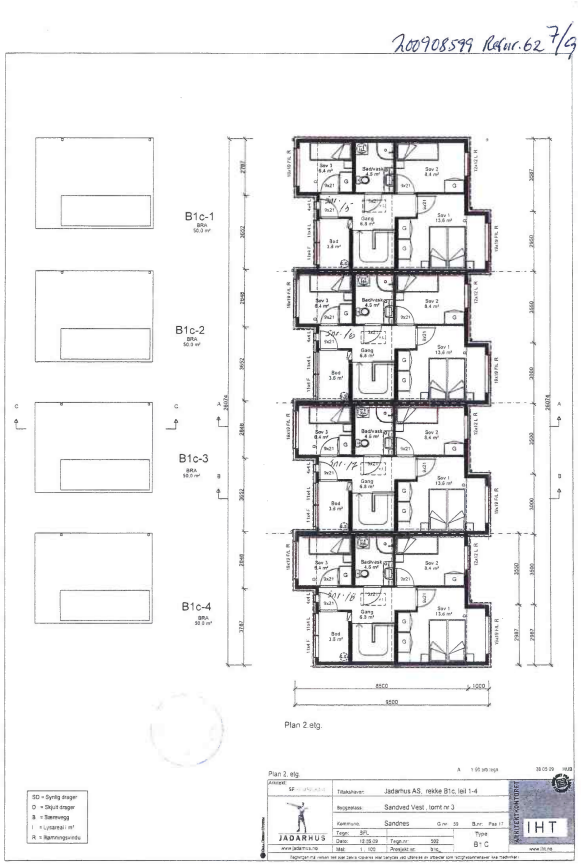
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



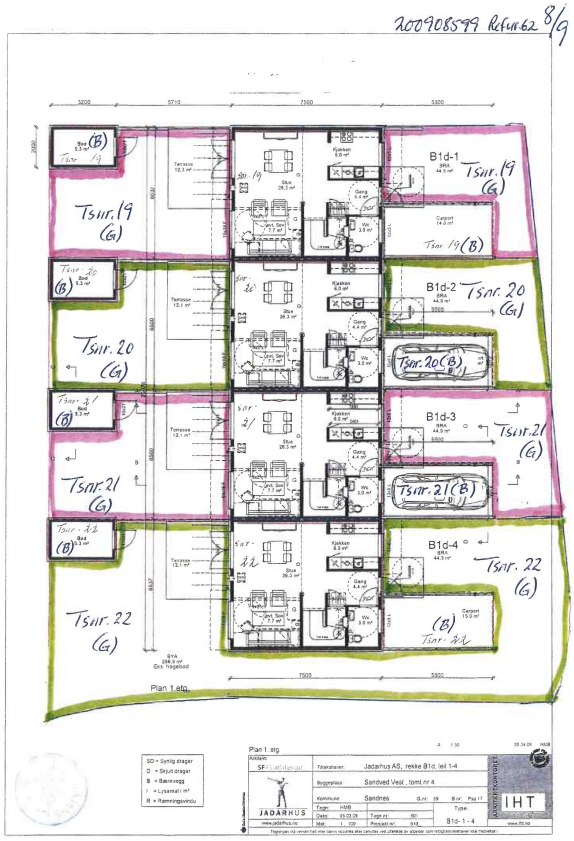


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer





Vedlegg: Heftelser / Erklæringer





Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/537502/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-29 13:02

Returneres til :
EiendomsMegler 1, Stavanger
P.b. 250,
4066 STAVANGER
Org. nr.: **992 577 401** Ref. nr.: **3391**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
19090275

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1102	SANDNES	59	151		11	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: X **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn: X **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off.vei ☐ **A** Annet

Type bolig: ☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede X **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 2.498.000,- ***ToMillionerFireHundreNittiÅtteTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: X Ja ☐ Nei

Omsetningstype: X **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 500.000

Skjøte gjelder første gangs overskjøting av selvstendig og i sin helhet nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
97 10 51 809	Jadarhus AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
10 05 78 [redacted]	Bernt Erik Fløysvik	X Ja ☐ Nei	1/2
28 11 81 [redacted]	Lise Kvam	X Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Grunneier plikter å være medlem i velforening tilknyttet feltet, samt å akseptere at Sandnes kommune org. 964965131 vederlagsfritt har rett til å ha liggende og vedlikehold vann- og avløpsledninger på tomten. Lyse Energi org. 980001482,som er valgt på det aktuelle feltet hvor tomten befinner seg, skal ha rett til vedlagersfritt å ha liggende og vedlikeholde kabler for strøm,gass,gatelys,kabeltv,kabelskap og master som ligger over eiendommen idag.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Doknr: 537502 Tinglyst: 19.07.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Versjon 2007-11-A Side 1 av 3

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er identisk med originalen.
EiendomsMegler 1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: Forus 16/4-10

Kjøper/erververs underskrift: Bernt Erik Fløysvik, Lise Kuam

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: BERNT ERIK FLØYSVIK, LISE KUAM

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Forus 30.04.2010

Utsteders underskrift 7): Kjell Inge Ree

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: JADARHUS AS, Kjell Inge Ree iflg. fullmakt

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Oddny S. H. Campbell, Eiendomsmegler MNEF, EiendomsMegler 1

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

FORUS 30.04.2010

Hjemmelshavers underskrift Inkl. fullmakt

KJELLINGE REE JADARHUS AS

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

F.P.AUGLÆND,J.O.AUGLÆND,B.AUGLÆND,R.AUGLÆND

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

23085[redacted]10016[redacted]11075[redacted]10016[redacted]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Cathy S. H. Campbell
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) : Side 3 av 3

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2301260405 / Helge Stangeland, tlf. 95457771
Tårnfalkveien 15, 4318 Sandnes
Gnr. 59, bnr. 151, snr. 11 i Sandnes kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

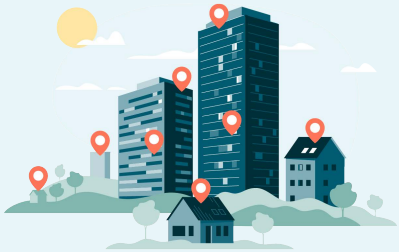
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2301260405
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2026

Helge Stangeland
Eiendomsmegler

954 57 771
helge.stangeland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no