

# Storasteinen 18G

SANDNES

notar



Prisantydning Kr 3 690 000,- Boligtype Eierleilighet  
BRA-i/BRA Total Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



# Storasteinen 18G

**3 roms leilighet med god takhøyde, gass,  
balkong, carport og el bil lader**

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Adresse         | Storasteinen 18G<br>4318 SANDNES |
| Prisantydning   | Kr 3 690 000,-                   |
| Fellesgjeld     | Kr 13 068,-                      |
| Omkostninger    | Kr 93 340,-                      |
| Totalpris       | Kr 3 796 408,-                   |
| Fellesutgifter  | Kr 1 605,-                       |
| BRA-i/BRA Total |                                  |
| Eierform        | Eierseksjon                      |
| Boligtype       | Eierleilighet                    |
| Byggeår         | 2011                             |
| Soverom         | 2                                |
| Etasje          | 2                                |

Velkommen til denne flotte leiligheten i Skeiane vestre/Sandved nordre, perfekt for familier og etablerere. Området er kjent for sin trygghet og gode naboskap, med nærhet til både barnehager og skoler som Stangeland og Skeiane ungdomsskole. Offentlig transport er lett tilgjengelig med Sandnes sentrum stasjon bare 6 minutter unna. Nabolaget byr på gode dagligvarebutikker og sportsfasiliteter, samt vakre turmuligheter.

Leiligheten ligger i 2. etasje og ble bygget i 2011, med et bruksareal på 68 m<sup>2</sup>. Den har en moderne standard med oppgraderte dører i 2023. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom og to soverom. Uteplassen består av en balkong på 6 m<sup>2</sup>, perfekt for avslapning. Det følger med en bod på 5 m<sup>2</sup> for ekstra lagringsplass. Leiligheten har også en ladeboks for elbil,

## Notar Stavanger

Madlaveien 10  
4010 STAVANGER



**Lars Sigve Berge**

Eiendomsmegler/Partner  
954 36 966 / lsb@notar.no



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Bilder            | 5  |
| Ditt nye nabolag  | 9  |
| Nøkkelinformasjon | 10 |
| Plantegning       | 24 |
| Vedlegg           | 26 |
| Budgivning        | 72 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning









# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Storasteinen 18G ligger i det attraktive nabolaget Skeiane vestre/Sandved nordre i Sandnes, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Området er kjent for sitt rolige strøk med svært hyggelige naboer, og oppleves som veldig trygt med en trygghetsscore på 84 av 100.

For de som er avhengige av offentlig transport, er det flere alternativer tilgjengelig. Gamle Folkvord vei med linje 62 ligger kun 7 minutters gange unna, mens Sandnes sentrum stasjon, som betjenes av linjene F5 og L5, er 6 minutter unna med bil. Stavanger stasjon kan nås på 16 minutter med bil, og ligger 14.9 km fra eiendommen.

Familier med barn vil sette pris på nærheten til flere skoler. Stangeland skole, som har 525 elever fordelt på 31 klasser, ligger 1.3 km unna og kan nås på 15 minutter til fots. Sandved skole, med 699 elever, ligger 1.5 km unna og er 18 minutters gange fra eiendommen. Skeiane ungdomsskole, som har 509 elever, ligger 1.2 km unna og kan nås på 13 minutter til fots.

For de yngste barna er det flere barnehager i nærheten. Hans og Grete barnehage ligger bare 0.3 km unna, og kan nås på 4 minutters gange. Stangelandsforen barnehage er

0.5 km unna, og Stangeland barnehage ligger 1.1 km fra eiendommen.

Dagligvarehandelen er også lett tilgjengelig med Rema 1000 Stangeland kun 15 minutters gange unna. Helgø Meny Sandved ligger 1.1 km fra eiendommen.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er Storsteinen balløkke kun 0.5 km unna, og kan nås på 6 minutters gange. Bekkasinveien balløkke ligger 0.9 km unna, og SATS Sandnes er tilgjengelig på 6 minutter med bil.

Nabolaget tilbyr også gode servicemuligheter med Vitusapotek Sandved 14 minutter unna med bil, og O Bystasjonen Sandnes 6 minutter unna. Alt i alt er Storasteinen 18G en ideell beliggenhet for de som ønsker en trygg og familievennlig atmosfære med enkel tilgang til fasiliteter og transport.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse. Innerst i Folkvordveien så er det en sidevei til høyre.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Storasteinen 18G, 4318 SANDNES

### OPPDRAKSNUMMER

12-0016/26

### SELGER

Ida Katrine Ersdal  
Stina Moen Aune

### MATRIKKE

Gårdsnummer 59, bruksnummer 164, seksjonsnummer 14,  
i Storasteinen B6-B7 med orgnr.: 997080556 i Sandnes  
kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav C.

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 738 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt med heller og fint gårdsrom

### SAMEIEBRØK

63/1254

### TAKST

Tilstandsrapport datert 05.02.2026. utført av Tor Arve Lea.

### BYGGEÅR

2011

### BYGGEMÅTE

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduene er produsert av Gilje Trevare, og er derfor kontrollert ekstra med hensyn til produsentens kjente råteproblematikk. Vinduene på soverommet er i normal stand uten anmerkninger.

Dører: Entre og balkongdør er skiftet i 2023 av Bjerga Bygg AS.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Høyden på rekkverket er i tråd med gjeldende krav eller bedre.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Boligen er utstyrt med gasspeis. Det gjøres oppmerksom på at takstingeniøren ikke har kompetanse til å gjennomføre kontroll av denne type installasjoner.

### TG2

Vinduer

Det er påvist andre avvik.: Det er vedlikeholdsbehov for vinduene i stuen. Det anbefales ikke å ha en fast benkseksjon som dekker vinduets bunnkarm.

Konsekvens/tiltak: Benkseksjon foran vindu i balkongområde bør endres til lettere demonterbar løsning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik. På grunn av terrassebordene er det ikke mulig å kontrollere balkongtekkingen under terrassebordene. Levetiden på membraner/taktekninger er normalt rundt 25–30 år, og omtrent halve levetiden er derfor passert. Det er ikke konstatert lekkasjetegn sett fra undersiden.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av balkongtekkingen når dette er mulig, for eksempel i forbindelse med vedlikeholdsplan, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

2.etg. - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 – 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2.etg. - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 – 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik. Anlegget er pr. dato i ferd med å passere 15 år. Det er ikke opplyst om service historikk og rengjøringsintervall for anlegget.

Konsekvens/tiltak: Om service og rens ikke er gjennomført de siste fem år, anbefales tiltaket å bli gjennomført. Sjekk med sameiet om det er felles serviceavtale.

TGIU

Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med gasspeis. Det gjøres oppmerksom på at takstingeniøren ikke har kompetanse til å gjennomføre kontroll av denne type installasjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er oppført etter en forskrift som kom senere enn teknisk forskrift av 1997 (TEK-97). Normalt vil denne forskriften innfri også mange av dagens krav til sikkerhet.

Kontroll i sikringsskapet avdekket ingen avvik, og det er heller ikke registrert avvik på det elektriske anlegget. Opplysning i egenerklæring: Høsten 2021 ble det utført kontroll av elektrisk anlegg av Lyse AS (I-nett). Det gjøres oppmerksom på at denne kontrollen var basert på stikkprøver, og ikke en fullverdig kontroll.

I forbindelse med salg av eiendommen vil det stort sett alltid anbefale å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å sikre at boligen selges med anlegg i forskriftsmessig stand.

Undertegnede har ikke kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg. Sikringsskapet inneholder forskriftsmessig samsvarserklæring på anlegget fra da boligen var innflytningsklar i 2011.

Kontroll i sikringsskapet avdekker ingen avvik og det er heller ikke registrert avvik på anlegget. I forbindelse med salg av eiendommen anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget, for å sikre at boligen selges med anlegg i forskriftsmessig stand, eller med opplyste avvik.

Opplysning i egenerklæring: Høst 2021 Lyse AS, kontroll av elektriskanlegg. Det gjøres oppmerksom på at disse kontrollene er basert på stikkkontroll og ikke fullverdig kontroll.

Undertegnede har ikke kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg. Sikringsskapet inneholder forskriftsmessig samsvarserklæring på anlegget da boligen var innflytningsklar i 2011.

Konsekvens/tiltak:

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) setter ikke et fast, universelt intervall for hvor ofte det elektriske anlegget skal kontrolleres i alle tilfeller. I stedet gjelder prinsippet om at eier/bruker av anlegget (jf. forskrift

om elektriske lavspenningsanlegg – fel) skal sørge for nødvendig vedlikehold og kontroll innen rimelighetens grenser, basert på en risikovurdering (§ 16 i fel og § 17 i veiledningen).

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt vegger med våtromsmaling 2021

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Firmanavn: Bjerga bygg

Beskrivelse: Fuktskade i vinduer og verandadør i stue. Dette ble rettet opp i av Bjerga bygg. Det ble også byttet ytterdør i samme tidsrom. Arbeidet ble utført gjennom sameiet da flere av boligene hadde samme problem.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har vært tegn på aktivitet fra skadedyr ved tidligere tilstandsrapport.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Arne Byberg AS

Beskrivelse: Ekstra kurs til utebod for elbil lader

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Høst 2021 Lyse AS, kontroll av elektriskanlegg

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Installert på egen kurs av Arne Byberg AS januar 2021

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bjerga Bygg

Beskrivelse: Bytte av planker, ytterdør og verandadør etter fuktskader i leiligheten. Samme arbeid ble utført i hele sameiet.

### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i regi av Sameie:

2023:

• Utvendige dører Entre og balkongdør skiftet i regi av sameiet.

### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Regulert til: Blokkbebyggelse.

Området eller er regulert til enebolig, rekkehus og friområde.

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for del av gnr. 59, bnr. 15, Folkvord (plan-ID 2006103). Eiendommen er i planen regulert til blokkbebyggelse, garasje, felles avkjørsel, felles lekeareal og annet fellesareal.. 24.03.2009

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. Hele eiendommen på 1446.71 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H190\_1 for andre sikringssoner, H210 for rød støysone (T-1442), og H220 for gul støysone (T-1442) i henhold til kommuneplanen.

### **OPPVARMING**

Gass og elektrisk med balansert ventilasjon.

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.

### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Inkludert i fellesutgifter Tv pakke

### **PARKERINGSFORHOLD**

Carport med elbil lader og bod

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Stangelandsforen barnehage

### **SKOLEKRETS**

Stangeland Skole

### **ADGANG TIL UTELEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den

### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

22.03.2012.

### **RADONMÅLING**

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

### **INNHold**

BRA-i 63 kvm: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom og soverom 2 utkast

TBA 6 kvm: Terasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 5 kvm: Bod

### **STANDARD**

Kjøkken 1. etasje:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har malte flater og fliser over benk, og parkett på gulvet. Det er utstyrt med nedfelt oppvaskkum, ettgreps blandebatteri, komfyrvakt og kjøkkenventilator med kullfilter. Hvitevarer som stekeovn og platetopp er integrert, i tillegg er det frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Bad fra 2018 med gulvbelegg og varmekabler. Veggene har baderomsplater. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant, servantskap og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger av kobberør og rør-i-rør system. Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra byggeår og 2018.

- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 200 liter fra 2024 er plassert i bod.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Kursfortegnelse og samsvarserklæring foreligger.

- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

### **HVITEVARER**

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten

noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

### **INNBO OG LØSØRE**

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### **AREALER**

#### **BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER**

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Entré/gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m<sup>2</sup>

### **BOD**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

### **FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK**

Garasje og bod

### **ØKONOMI**

#### **PRISANTYDNING**

Kr. 3 690 000,-

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 7 735,- pr år 2026

#### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Avgiften fordeles på to terminer.

#### **INFO EIENDOMSSKATT**

Ingen eiendomsskatt i Sandnes

#### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 1 605,-/mnd

#### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

- Totalbeløp felleskostnader: 1 605 kr i måneden

- Felleskostnader: 1 366 kr i måneden

- TV: 239 kr i måneden

-

#### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 761 577,- som primærbolig for 2024

#### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 3 046 309,- som sekundærbolig for 2024

#### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert

bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### OMKOSTNINGER

kr. 3 690 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 92 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 93 340,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 783 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1108/59/164/14:

06.09.2011 - Dokumentnr: 709037 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Bestemmelse om vedlikehold av vann og kloakkledninger  
Med flere bestemmelser

06.06.2011 - Dokumentnr: 429949 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 63/1252

01.01.2020 - Dokumentnr: 458544 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:59 Bnr:164 Snr:14

#### GRUNNBOKSDATO

04.02.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

Storebrand Forsikring AS

#### POLISENUMMER

9178898

#### OM SAMEIET

Sameiet Storasteinen B6/B i Sandnes kommune, med organisasjonsnummer 997 080 556, består av 16 boligseksjoner. Forretningsfører er Bate boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Ordensreglene punkt 3-3 ble vedtatt endret til: Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er tillatt med dyrehold, forutsetter dette at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Styret forbeholder rett til å iverksette tiltak dersom dette hensynet ikke ivaretas av sameieren.

- Det ble vedtatt å installere gjerder som forhindrer personer i å bruke denne grusbakken.

- Det ble vedtatt å endre sameiets vedtekter omhandlende antall kommunale leiligheter tillatt: fra 2 stk til 1 stk totalt for hele sameiet.

- Det ble vedtatt å male parkeringsplassen slik at p-plassen for personer med redusert mobilitet og de andre stripene blir synlige.

- Det ble vedtatt å installere et skilt der det står "Sparking av ball mot veggen er forbudt".

Pågående saker:

- Sameiet planlegger å ta opp lån til rehabilitering av bygningsmassen.
- En bedre løsning til vanskene med støvet kan være å asfaltere bakken.
- Styrets innstilling er at saken om endring i husvedtekter om antall kommunale leiligheter krever mer undersøkelse, da det er usikkert om dette vedtaket vil stå lovmessig godkjent.
- Styrets innstilling er positiv da det oppleves at stripene på p-plassen har blitt såpass slitt at det er behov for ny maling.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 13 068,- pr. 29.01.2026

#### **AVDRAGSFRIE ÅR**

0

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 16367555940, DNB Boligkreditt AS  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 29-01-2026: 6.45% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 30  
Saldo per 29-01-2026: kr 259304  
Andel av saldo: kr 13068  
( siste termin 30-06-2033 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 17 520,- pr. 31.12.2024

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (49 884,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (66 926,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det ble vedtatt å installere gjerder som forhindrer personer i å bruke denne grusbakken.

Det ble vedtatt å ale parkeringsplassen slik at p-plassen for personer med redusert mobilitet og de andre stripene blir synlige.

Det ble vedtatt å installere et skilt der det står 'Sparking av ball mot veggen er forbudt'.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sameiet planlegger å ta opp lån til rehabilitering av bygningsmassen.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

#### **SIKRINGSFOND**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Bate Boligbyggelag

#### **FORKJØPSRETT**

I følge selger praktiserer ikke sameiet forkjøpsrett.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning av nye eiere.

#### **DYREHOLD**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er tillatt med dyrehold, forutsetter dette at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Styret forbeholder rett til å iverksette tiltak dersom dette hensynet ikke ivaretas av sameieren.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER**

Forpliktelser

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Normalt vedlikehold slik som feiing av bakken i egen carport, samt ansvar for naturlig renhold og rydding tilfaller den enkelte seksjonseier.

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat d) skap, benker, innvendige dører med karmer e) listverk, skillevegger, tapet f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk g) vegg-, gulv- og himlingsplater h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører j) ventilasjonsanlegg inne i seksjon. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

(4) Seksjonseier plikter å gjennomføre årlig service av gasspeis.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

## DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

## EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn 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. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

05.02.2026

## **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

NOTAR – Stavanger Eiendomsformidling AS  
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

## **MEGLER**

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner  
Epost: lsb@notar.no

## **VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

## **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

## **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det

være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.









# Plantegning



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

**STORASTEINEN 18G**

Tilstandsrapport Tor Arve Lea 30/01-2026

Selgers egenerklæring 29/01-2026

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET STORASTEINEN B6/B**

Vedtatt i årsmøte 2020. For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

## Innhold

|                                                                   |   |
|-------------------------------------------------------------------|---|
| 1 Navn .....                                                      | 3 |
| 1-1 Navn og opprettelse .....                                     | 3 |
| 1-2 Hva sameiet omfatter .....                                    | 3 |
| 2 Rettslig råderett .....                                         | 3 |
| 2-1 Rettslig råderett .....                                       | 3 |
| 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....         | 3 |
| 3-1 Rett til bruk.....                                            | 3 |
| 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne .....      | 4 |
| 3-3 Ordensregler .....                                            | 4 |
| 4 Parkering .....                                                 | 4 |
| 4-1 Sameiets parkeringsplasser.....                               | 4 |
| 4-2 Rettslig disposisjonsrett .....                               | 4 |
| 4-3 Vedlikehold og kostnader .....                                | 4 |
| 4-4 Ladepunkt for el-bil o.l. ....                                | 4 |
| 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne..... | 5 |
| 5 Vedlikehold .....                                               | 5 |
| 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....                        | 5 |
| 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt.....                               | 6 |
| 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform .....          | 6 |
| 6-1 Felleskostnader .....                                         | 6 |
| 6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse .....              | 6 |
| 6-3 Heftelsesform.....                                            | 7 |
| 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold .....                 | 7 |
| 7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 .....                 | 7 |
| 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 .....                     | 7 |
| 8 Styret og dets vedtak .....                                     | 7 |
| 8-1 Styret - sammensetning .....                                  | 7 |
| 8-2 Styrets oppgaver .....                                        | 7 |
| 8-3 Representasjon og fullmakt .....                              | 7 |
| 9 Årsmøtet .....                                                  | 8 |
| 9-1 Myndighet .....                                               | 8 |
| 9-2 Tidspunkt for årsmøtet .....                                  | 8 |
| 9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....                      | 8 |
| 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....             | 8 |

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 9-5 Møteledelse og protokoll .....   | 8  |
| 9-6 Stemmerett og fullmakt .....     | 8  |
| 9-7 Beslutninger på årsmøtet .....   | 9  |
| 10 Elektronisk kommunikasjon .....   | 9  |
| 11 Ugildhet og mindretallsvern ..... | 10 |
| 11-1 Ugildhet .....                  | 10 |
| 11-2 Mindretallsvern .....           | 10 |

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Storasteinen B6/B. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 59 bnr. 164 i Sandnes kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- parkeringsplasser i carport, med tilliggende bod.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## 2 Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

## 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

### 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### 3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4 Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 30 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 16 som seksjonerte tilleggsdeler hvorav hver seksjon har én p-plass i carport hver, med tilliggende bod.
- 14 gjesteparkeringsplasser som fellesareal, hvorav 2 av disse er HC-plasser.

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseiere med behov for parkering skal bruke sine carporter til varig parkering. Sameiets ytterligere parkeringsplasser er forbeholdt gjester.

Det er kun carporter og oppmerkede parkeringsplasser som skal benyttes til parkering. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy på Sameiets tomt utover disse plassene.

### 4-3 Vedlikehold og kostnader

Sameiet er ansvarlig for den nødvendige drift og vedlikehold av garasjeområdet og fellesparkeringsplassene, herunder utskiftning av nødvendig belysning. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeområdet/parkeringsplasser fordeles mellom seksjonseierne etter brøk.

Normalt vedlikehold slik som feiing av bakken i egen carport, samt ansvar for naturlig renhold og rydding tilfaller den enkelte seksjonseier.

### 4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Seksjonseiers installasjon av ladepunkt forutsetter forskriftsmessig og faglig utførelse av elektriker.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

#### 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

### 5 Vedlikehold

#### 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

(4) Seksjonseier plikter å gjennomføre årlig service av gasspeis.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, vedlikeholdsutgifter, administrasjonskostnader og lignende, samt andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan, herunder påkostninger på deler av eiendommen som tjener til felles bruk eller som forøvrig kommer sameiet som helhet til gode.

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

### 6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### 6-3 Heftelsesform

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

## 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

## 8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

### 8-3 Representasjon og fullmakt

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

## 9 Årsmøtet

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

### 9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

## 10 Elektronisk kommunikasjon

Styret kan velge å benytte elektronisk kommunikasjon for informasjon som sendes ut, til seksjonseiere som har samtykket til dette.

Innkalling til årsmøtet kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alle nåværende og nye seksjonseierne oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse, og samtykker dermed til at denne benyttes til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseiere som ikke har e-post vil motta kommunikasjon per post.

## 11 Ugildhet og mindretallsvern

### 11-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

### 11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Storasteinen 18G , 4318 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 59, bnr. 164, snr. 14

**Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 20158-1823

Referansenummer: PD4372

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingenør: Tor Arve Lea



Medlem av



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

# Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f

Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "T. Lea".

Tor Arve Lea

Ekstern Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 2011 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)  
Grunnmur: Betong.  
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.  
Etasjeskiller: Usikkert om det er trekonstruksjoner med tilhørende lys/brannskille, eller betong.  
Tak: Pulttak tekket med papp/folietekking fra byggeår.  
Vinduer og utvendige dører: 2 lags isolerglass.

Leilighet i bygning ferdigstilt i 2011 i normal stand innvendig.  
Kontroll gjennomført på bad og vaskerom avdekker ingen avvik utover normalen. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

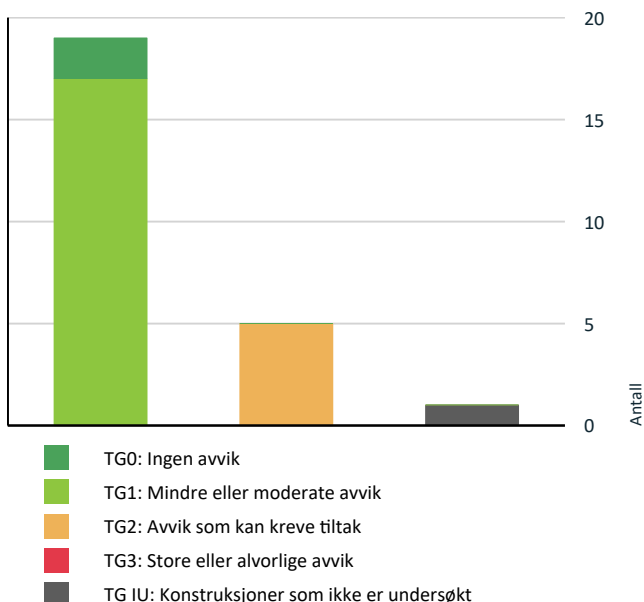
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



På grunn av terrassebordene er det ikke mulig å kontrollere balkongtekkingen under terrassebordene. Levetiden på membraner/taktekkinger er normalt rundt 25–30 år, og omtrent halve levetiden er derfor passert. Det er ikke konstatert lekkasjetegn sett fra undersiden.



### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Anlegget er pr. dato i ferd med å passere 15 år. Det er ikke opplyst om service historikk og rengjøringsintervall for anlegget.



### Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.



### Våtrom > 2.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



#### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er vedlikeholdsbehov for vinduene i stuen. Det anbefales ikke å ha en fast benkseksjon som dekker vinduets bunnkarm.



#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Regulert etter byggeforskriftene av  
1997 (TEK-97)

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |                 |                                                |
|------|-----------------|------------------------------------------------|
| 2023 | Utvendige dører | Entre og balkongdør skiftet i regi av sameiet. |
|------|-----------------|------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduene er produsert av Gilje Trevare, og er derfor kontrollert ekstra med hensyn til produsentens kjente råteproblematikk. Vinduene på soverommet er i normal stand uten anmerkninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er vedlikeholdsbehov for vinduene i stuen. Det anbefales ikke å ha en fast benkseksjon som dekker vinduets bunnkarm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkseksjon foran vindu i balkongområde bør endres til lettere demonterbar løsning.

### TG 1 Dører

Entre og balkongdør er skiftet i 2023 av Bjerga Bygg AS.

Årstall: 2023      Kilde: Egenerklæring

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Høyden på rekkverket er i tråd med gjeldende krav eller bedre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På grunn av terrassebordene er det ikke mulig å kontrollere balkongtekkingen under terrassebordene. Levetiden på membraner/taktekninger er normalt rundt 25–30 år, og omtrent halve levetiden er derfor passert. Det er ikke konstatert lekkasjetegn sett fra undersiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av balkongtekkingen når dette er mulig, for eksempel i forbindelse med vedlikeholdsplan, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

### TG 1 Andre utvendige forhold

Det er krav i NS-3600 at sameier og borettslag skal ha tilrettelagt for vedlikeholdsplan. Det er ikke fremvist vedlikeholdsplan. I og med utvendige dører og diverse kledningsbord er skiftet de senere år (2023), kan det tyde på at sameiet har vedlikeholdsplan.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

### TG IU Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med gasspeis. Det gjøres oppmerksom på at takstingeniøren ikke har kompetanse til å gjennomføre kontroll av denne type innstallasjoner.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

## VÅTROM

### 2.ETG. > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår utstyrt med dusjsone, vaskseksjon og toalett.



### 2.ETG. > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Fliser på vegg i dusjsone er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befæringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembranen fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

## 2.ETG. > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikkontroll.

## 2.ETG. > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk i dusjsone avdekker ingen synlige avvik, fall til denne er stort sett tilfredstillende i de fleste retninger jf. veiledningen til forskrift. Sluk under vask er ment å være hjelpesluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Synlig membran under slukens klemring.

## 2.ETG. > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vaskeseksjon, toalett og dusjhjørne.

## 2.ETG. > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

## 2.ETG. > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbar fukt. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

## 2.ETG. > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra byggeår med malte vegger og våtromsbelegg på gulv. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Rommet fungerer også som teknisk rom.

## 2.ETG. > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand. Det foregår normalt ikke vannsøl på vegger i moderne vaskerom.

## 2.ETG. > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegget er helt og intakt med tilfredstillende tilslutning til sluk.

## 2.ETG. > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik, fall til denne anses tilfredstillende jf. veiledningen til forskrift.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Gulvbelegg er godt tilsluttet sluk.

## 2.ETG. > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 2.ETG. > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

## 2.ETG. > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbar fukt. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

## KJØKKEN

## 2.ETG. > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

## 2.ETG. > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Kontroll i rør i rørskap avdekker at merkning av rør og kursoversikt er gjennomført.

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

### TG 1 Avløpsrør

Avløp kan bestå av både plast og støpejern. (støpejern benyttes ofte i fellessjakt flermannsbygg for å dempe lyd)

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

### TG 2 Ventilasjon

Systemair ventilasjonsmotor er plassert i vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anlegget er pr. dato i ferd med å passere 15 år. Det er ikke opplyst om service historikk og rengjøringsintervall for anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om service og rens ikke er gjennomført de siste fem år, anbefales tiltaket å bli gjennomført. Sjekk med sameiet om det er felles serviceavtale.

### TG 1 Varmtvannstank

Bereder montert i vaskerom med sluk montert i 2024 av Rørlegger Torgersen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

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

# Tilstandsrapport



## 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.*

Boligen er oppført etter en forskrift som kom senere enn teknisk forskrift av 1997 (TEK-97). Normalt vil denne forskriften innfri også mange av dagens krav til sikkerhet.

Kontroll i sikringsskapet avdekket ingen avvik, og det er heller ikke registrert avvik på det elektriske anlegget. Opplysning i egenerklæring: Høsten 2021 ble det utført kontroll av elektrisk anlegg av Lyse AS (I-nett). Det gjøres oppmerksom på at denne kontrollen var basert på stikkprøver, og ikke en fullverdig kontroll.

I forbindelse med salg av eiendommen vil det stort sett alltid anbefale å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å sikre at boligen selges med anlegg i forskriftsmessig stand.

Undertegnede har ikke kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg. Sikringsskapet inneholder forskriftsmessig samsvarserklæring på anlegget fra da boligen var innflytningsklar i 2011.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Lagring

**Byggeår**

2011

**Kommentar**

Bod i tråd med krav i TEK-97.

**Standard**

Normal bodstandard.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# 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

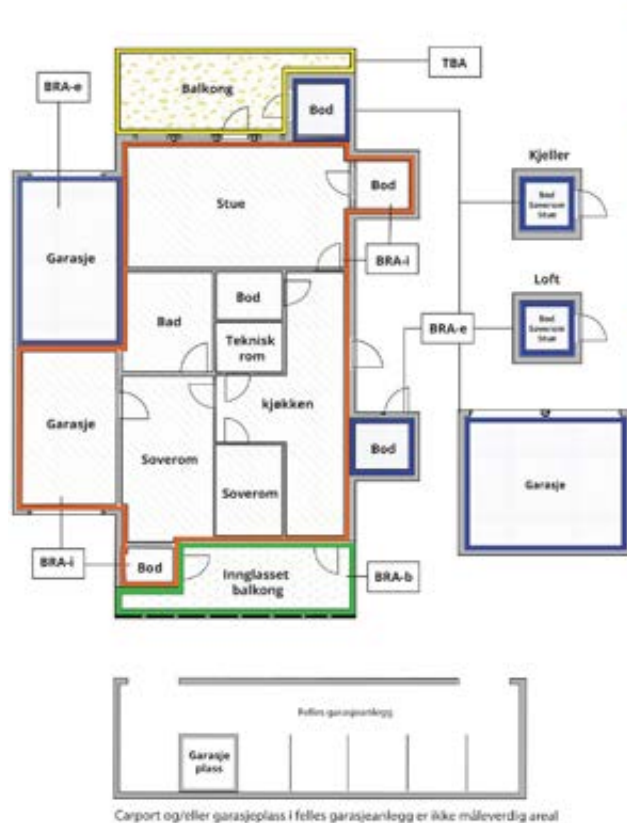
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.etg.         | 63                            |                             |                            | 63  | 6                               |
| <b>SUM</b>     | <b>63</b>                     |                             |                            |     | <b>6</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>63</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2.etg. | Entré/gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, soverom 2 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer med planløsning.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Entre og balkongdør skiftet i 2023.

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Bod            |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>5</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>5</b>                      |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Bod    |                            | Bod                         |                            |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 30.1.2026 | Tor Arve Lea       | Takstingeniør |
|           | Ida Katrine Ersdal | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1108 SANDNES                        | 59   | 164  |      | 14   | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>                      |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Storasteinen 18G                    |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b>                |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Ersdal Ida Katrine, Aune Stina Moen |      |      |      |      |                  |                       |               |

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 30.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 30.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 30.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Energimerking        | 23.08.2024 |           | Fremvist |       | Ja      |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasegrad:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningssdelen ble tatt i bruk (2011). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1997, referanseforskrift.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår i oppdraget.

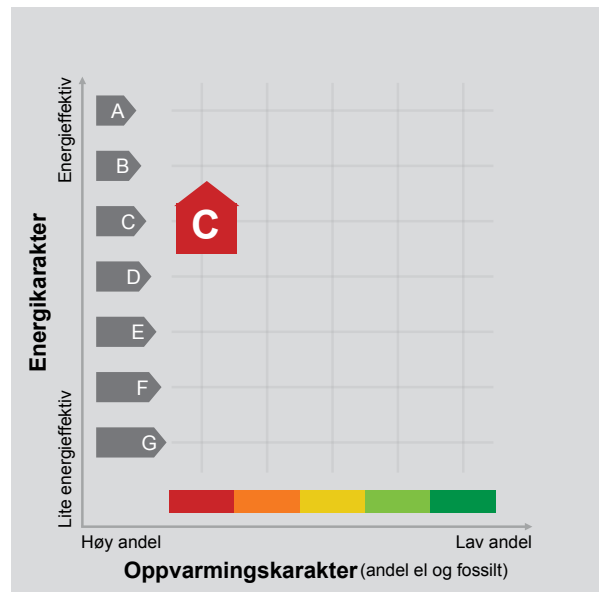
Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter. Dette innebærer at det ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger utover balkongområde, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

## PERSONVERN

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Storasteinen 18G        |
| Postnummer        | 4318                    |
| Sted              | SANDNES                 |
| Kommunenavn       | Sandnes                 |
| Gårdsnummer       | 59                      |
| Bruksnummer       | 164                     |
| Seksjonsnummer    | 14                      |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 300133115               |
| Bruksenhetsnummer | H0201                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-14263 |
| Dato              | 23.08.2024              |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Redusér innetemperaturen**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                 |  |
|-----------------|--|
| Meglerfirma     |  |
| Notar Stavanger |  |
| Oppdragsnr.     |  |
| 12-0016/26      |  |

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Selger 1 navn   | Selger 2 navn      |
| Stina Moen Aune | Ida Katrine Ersdal |

|                  |        |
|------------------|--------|
| Gateadresse      |        |
| Storasteinen 18G |        |
| Poststed         | Postnr |
| SANDNES          | 4318   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 12-0016/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt vegger med våtromsmaling 2021

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktskade i vinduer og verandadør i stue. Dette ble rettet opp i av Bjerga bygg. Det ble også byttet ytterdør i samme tidsrom. Arbeidet ble utført gjennom sameiet da flere av boligene hadde samme problem.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært tegn på aktivitet fra skadedyr ved tidligere tilstandsrapport.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ekstra kurs til utebod for elbil lader

Arbeid utført av

Arne Byberg AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Høst 2021 Lyse AS, kontroll av elektriskanlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert på egen kurs av Arne Byberg AS januar 2021

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

|                  |                                                                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                               |
| Beskrivelse      | Bytte av planker, ytterdør og verandadør etter fuktskader i leiligheten. Samme arbeid ble utført i hele sameiet. |
| Arbeid utført av | Bjerga Bygg                                                                                                      |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Stina Moen Aune | 41011c4b54313dd9dc3fc1<br>6cdb7cd48feaba6140 | 29.01.2026<br>16:08:45 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ida Katrine Ersdal | 41011c4b54313dd9dc3fc1<br>6cdb7cd48feaba6140 | 29.01.2026<br>16:07:52 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Storasteinen 18G - Nabolaget Skeiane vestre/Sandve nordre - vurdert av 182 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Offentlig transport

|                                                                                                                           |                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Gamle Folkvord vei<br>Linje 62          | 7 min <br>0.6 km   |
|  Sandnes sentrum stasjon<br>Linje F5, L5 | 6 min <br>2.9 km   |
|  Stavanger Sola                          | 16 min             |
|  Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5       | 16 min <br>14.9 km |

## Skoler

|                                                           |                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stangeland skole (1-7 kl.)<br>525 elever, 31 klasser      | 15 min <br>1.3 km |
| Sandved skole (1-7 kl.)<br>699 elever, 45 klasser         | 18 min <br>1.5 km |
| Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.)<br>509 elever, 33 klasser | 13 min <br>1.2 km |
| WANG Ung Sandnes (8-10 kl.)<br>180 elever, 6 klasser      | 24 min <br>2 km   |
| Akademiet vgs. Sandnes<br>286 elever                      | 23 min <br>2 km   |
| Sandnes videregående skole<br>588 elever, 21 klasser      | 6 min <br>2.2 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                                                                                                |                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Hörmann Norge avd. Sandnes | 13 min  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

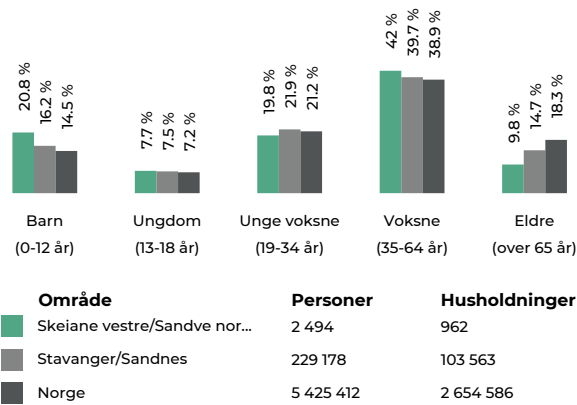
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                |                                                                                                        |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hans og Grete barnehage (1-5 år)<br>66 barn    | 4 min <br>0.3 km  |
| Stangelandsforen barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 5 min <br>0.5 km  |
| Stangeland barnehage (1-5 år)<br>63 barn       | 13 min <br>1.1 km |

## Dagligvare

|                                  |                                                                                                        |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Helgø Meny Sandved<br>PostNord   | 13 min <br>1.1 km |
| Rema 1000 Stangeland<br>PostNord | 15 min <br>1.3 km |



### Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Støynivået  
Lite støynivå 90/100

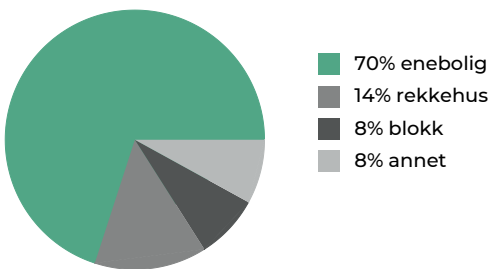
Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100

Gateparkering  
Lett 85/100

### Sport

|                          |        |   |
|--------------------------|--------|---|
| ⚽ Storsteinen balløkke   | 6 min  | 🚶 |
| Ballspill                | 0.5 km |   |
| ⚽ Bekkasinveien balløkke | 11 min | 🚶 |
| Ballspill                | 0.9 km |   |
| 🚴 EVO Sandnes            | 23 min | 🚶 |
| 🚴 SATS Sandnes           | 6 min  | 🚲 |

### Boligmasse

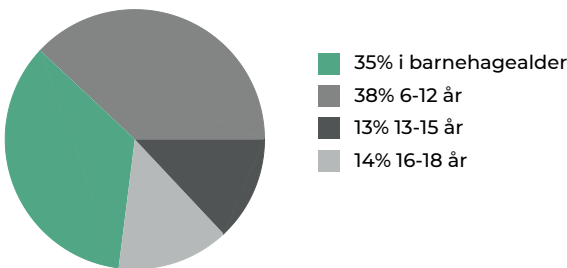


«Bodd der i 8 år, trives godt, rolig strøk med svært hyggelige naboer:-)»  
Sitat fra en lokalkjent

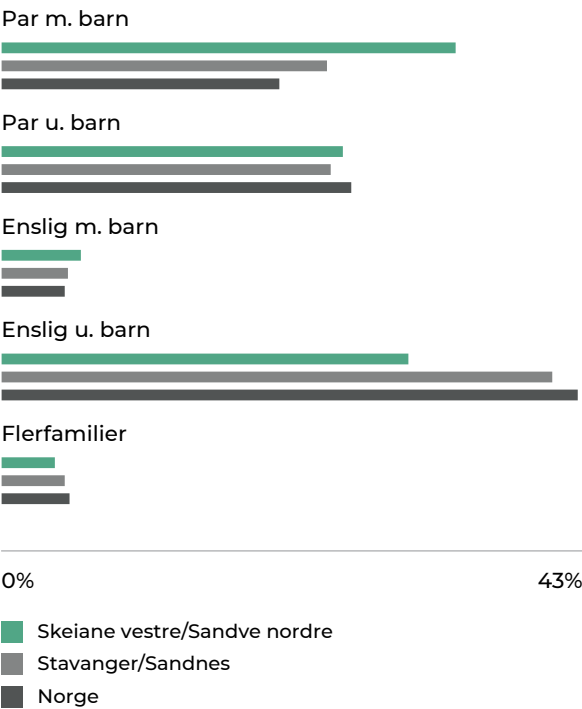
### Varer/Tjenester

|                       |        |   |
|-----------------------|--------|---|
| 🏠 Bystasjonen Sandnes | 6 min  | 🚶 |
| 🏪 Vitusapotek Sandve  | 14 min | 🚶 |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

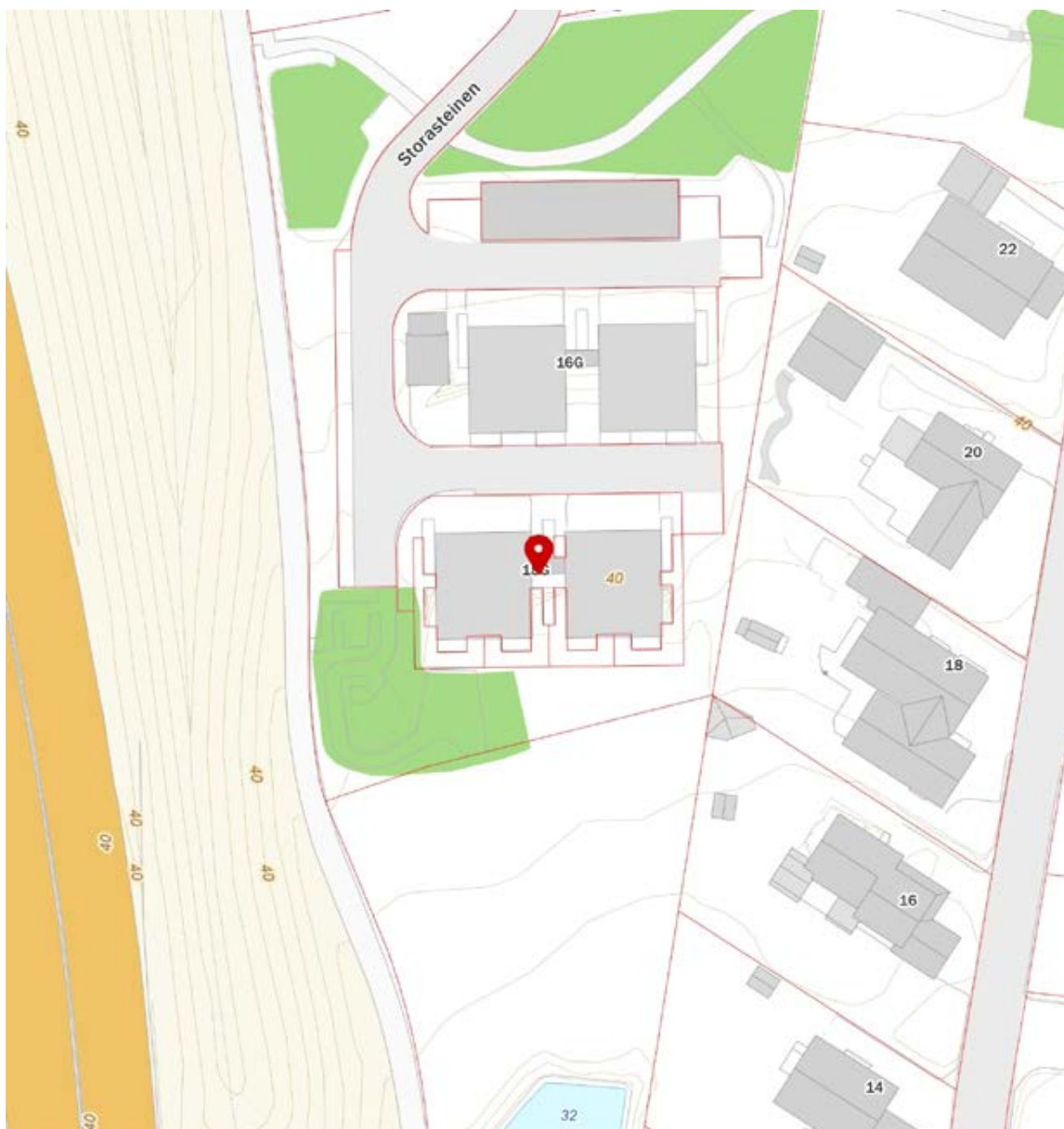
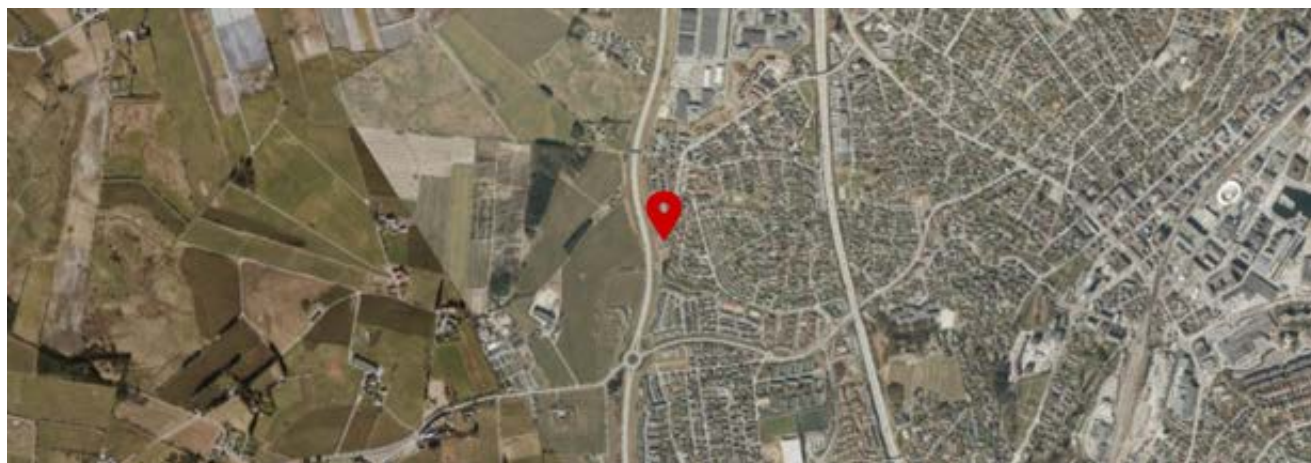


### Familiesammensetning



### Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## 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.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

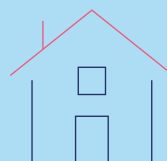
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0016/26

Adresse: Storasteinen 18G, 4318 SANDNES, gnr. 59, bnr.  
164, snr. 14 i Sandnes kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.02.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)