



Velkommen til

Sørhaugveien 3
4336 Sandnes

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Sørhaugveien 3
4336 Sandnes


Flott 3-roms leilighet m/god planløsning. Vestvendt balkong. Heis. Parkeringsanlegg. IN-ordning. Ingen dokumentavgift.

Smart utformet leilighet med en gjennomtenkt planløsning som inkluderer et romslig oppholdsrom med stue/kjøkken, to gode soverom og rikelig lagringsplass i to boder. Den vestvendte balkongen gir perfekte muligheter for å nyte solrike sommerdager.

Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig område med kort vei til skole, barnehage, turområder og butikker. I nærområdet finner du blant annet Melsheia med flotte turstier, rulleskiarena, klatrepark og Bråsteinsvatnet med både badestrand og sauna. I tillegg er det kort avstand til Sandnes sentrum og enkel tilgang til E39.

Det er ingen dokumentavgift ved kjøp, og du har mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden, noe som kan bidra til å redusere månedlige felleskostnader.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	1 700 000
<u>Andel fellesgjeld pr 16.03.2026</u>	kr	1 602 793
<u>Omkostninger*</u>	kr	9 496
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	3 312 289
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	15 227
<u>BRA/BRA-I</u>		70/64 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		2014
<u>Etasje</u>		3.
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Oline Normann

417 88 884

oline.normann@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	1 700 000
Andel fellesgjeld pr 16.03.2026	kr	1 602 793
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 312 289
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	15 227

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr 8 406

Sum omkostninger: kr 9 496

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 15 227 pr. mnd. pr. 16.03.26

Felleskostnader inkluderer:

Kommunale avgifter, bygningsforsikring, nedbetaling fellesgjeld, strøm fellesareal, grunnpakke altibox, forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisjonshonorar, drift og diverse vedlikehold.

Kostnadene er fordelt slik:

Fellesutgifter kr. 4 941,-

A konto renter kr 5 431,-

A konto avdrag k.r. 4 855,-

Det er mulig med individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dersom man innfrir andel fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene komme på kr. 4 941,-.

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Husbanken

Låne nummer: 135601888

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 16.03.2026: kr. 59 305 227

Andel av saldo: kr. 1 602 793

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2044)

pt.rente.

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Registerbetegnelse

Andel nr. 27 i Tunet Borettslag, org. nr. 913303687 med tilhørende borettslag til bolig nr. H0307. Andelen ligger i Tunet Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Bate Boligbyggelag.

Sikringsordning

Borettslaget har frivillig sikringsordning i Klare Finans AS. Begge parter kan si opp avtalen med minimum 6 måneders varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av avtalen gjøres av borettslagets generalforsamling. Tilbyder kan til enhver tid si opp en avtale om sikring av felleskostnader dersom borettslaget ikke lenger oppfyller de krav som er stilt i avtalen.

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 64 m²

BRA-e: 6 m²

BRA total: 70 m²

1. etasje

BRA-e: 6 m². Utvendig bod.

3. etasje

BRA-i: 64 m²

TBA: 9 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

2.

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

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

3.

Parkering

Parkering i felles parkeringsanlegg.

Parkeringsplassene i borettslaget er en del av fellesarealene. Hver andel gir rett til én parkeringsplass. Styret skal alltid ha en oppdatert liste over hvem som bruker hvilken plass. Styret kan endre fordelingen ved behov, med unntak av spesielle tilfeller, uten at andelseier kan motsette seg dette.

Borettslagets eiendom

Gnr. 33, Bnr. 1005 (Ideel andel 1/1) i Sandnes kommune.

Tomteareal er ca. 6 107 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Fine opparbeidet fellesarealer med både sittegrupper, lekeplass og parkeringsanlegg, samt gode parkeringsmuligheter for gjester.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt i henhold til borettslagets vedtekter. Til tross for forbud mot husdyrhold har beboer rett til å holde dyr dersom det er gode grunner og det ikke er til ulempe for øvrige beboere. Dette må avklares med borettslagets styre.

Beboernes forpliktelser

Utdrag fra vedtekter:

Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal

også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

Borettslagets forsikringsselskap

Nemi Forsikring AS

Polisenummer felles forsikring 3106926

Byggeår

Ca. 2014

Innhold

3. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, bod og stue/kjøkken m/utgang til balkong.

Utvendig bod.

Parkering i felles parkeringsanlegg.

Standard

Leiligheten ligger flott til på hjørnet i tredje etasje og har adkomst via en felles svalgang. Den smarte planløsningen sørger for svært god romutnyttelse, og det er rikelig med lagringsplass både i innvendig og utvendig bod. Entréen er lys og innbydende, med et praktisk innhukk som gir mulighet for en funksjonell garderobeløsning, og det er god plass til oppbevaring av klær og sko.

Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og det er utgang til en vestvendt balkong. Balkongen er romslig og kan enkelt innredes med enten en sofa- eller spisegruppe. Fra balkongen har man utsikt over de koselige fellesområdene.

Kjøkkenet er tidløst og pent fra Norema med tidsriktige malte toner på veggene. Den praktiske utformingen gir rikelig med både benke- og skaplass.

Leiligheten inneholder to soverom. Hovedsoverommet har god plass til nattbord og kommode, samt rikelig med garderobeskap som gir gode lagringsmuligheter. Soverom nr. 2 brukes i dag som kontor, men kan også fungere som barnerom, gjesterom eller en kombinasjon av disse.

Badet er pent flislagt, med et praktisk innhukk for vaskemaskin og tørketrommel. Det er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og gode oppbevaringsmuligheter i både vaskeseksjon og ekstra speilskap.

Dette er en gjennomført leilighet med en god planløsning og gode kvaliteter!

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Fordelerstokker er ikke festet i skap for vannrør.
Bad/vaskerom > Overflater Gulv. Det er påvist "bom" under fliser på store deler av gulv.
Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig område, med trygg og kort gangavstand til både skole og barnehage. I nærområdet ligger Rema 1000 og Bogafjell Senter, som har Helgø Meny, frisør, lege, treningscenter og Europris.

Her finner du også Melsheia, som byr på flotte turområder, en rulleskiarena og Skogsprett klatrepark for både store og små. Rett i nærheten ligger Bråsteinsvatnet, som har både badestrand og sauna.

Til tross for den idylliske beliggenheten, er det kun få minutters kjøring til Sandnes sentrum. Du har enkel tilgang til E39/motorveien, men kan også benytte den gamle veien for rask adkomst til sentrum. Enkel tilgang til offentlig transport, med bussforbindelser like utenfor og tog i sentrum.

Adkomst

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

Byggemåte

Yttervegger i betong samt trevegger kledd med trepaneler.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for boligbygg og parkeringshus den 24.03.2014. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøle- og frysenskap) på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Varmekabler på bad. Elektrisk.

Fjernvarme til oppvarming av varmtvann.

Balansert ventilasjon.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

TV/Internett/Bredbånd

TV-avtale med Lyse Altibox: Grunnpakke.

Adgang til utleie

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Gjeldene planer:

PlanID 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038. Flomfare, gul- og rød støysone.

PlanID 2005109 - Reguleringsplan for Brattebø Gård.

PlanID 2005309-04 - Detaljregulering for felt B1, Brattebø.

PlanID 2005309-01 - Bebyggelsesplan for felt B3, Brattebø gård.

Planer under arbeid:

PlanID 202119 - Detaljregulering for felt B2.1, gnr 33 bnr 1006, Brattebø Gård. Tomten sør for borettslaget må forventes bebyggt en gang i fremtiden.

Planer under bakken:

PlanID2005309-04 - Detaljregulering for felt B1, Brattebø

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 800 500 for 2025.

Sekundærverdi: Kr 3 202 000 for 2025.

Formuesverdien er opplyst av selger.

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue

Kr 8 561 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd grønn B.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget, Storby og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i Bate Boligbyggelag.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Tor Joakim Killingland

Heftelser

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

1108/33/1005:

04.12.2009 - Dokumentnr: 932492 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 802237 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:33 Bnr:1005

04.03.2022 - Dokumentnr: 249104 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:1087
Elektronisk innsendt
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

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

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 49 000
Markedspakke, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 618

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 130

Eierskiftegebyr*, kr 6 275

Totalt, kr 114 218

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer. Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig A-Tax AS den 18.02.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste

arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis. Kommuneplan, reguleringsplaner, matrikelrapport, tillatelser og tegninger kan fås ved henvendelse.

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Oline Normann
Eiendomsmegler
Telefon: 417 88 884
E-post: oline.normann@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

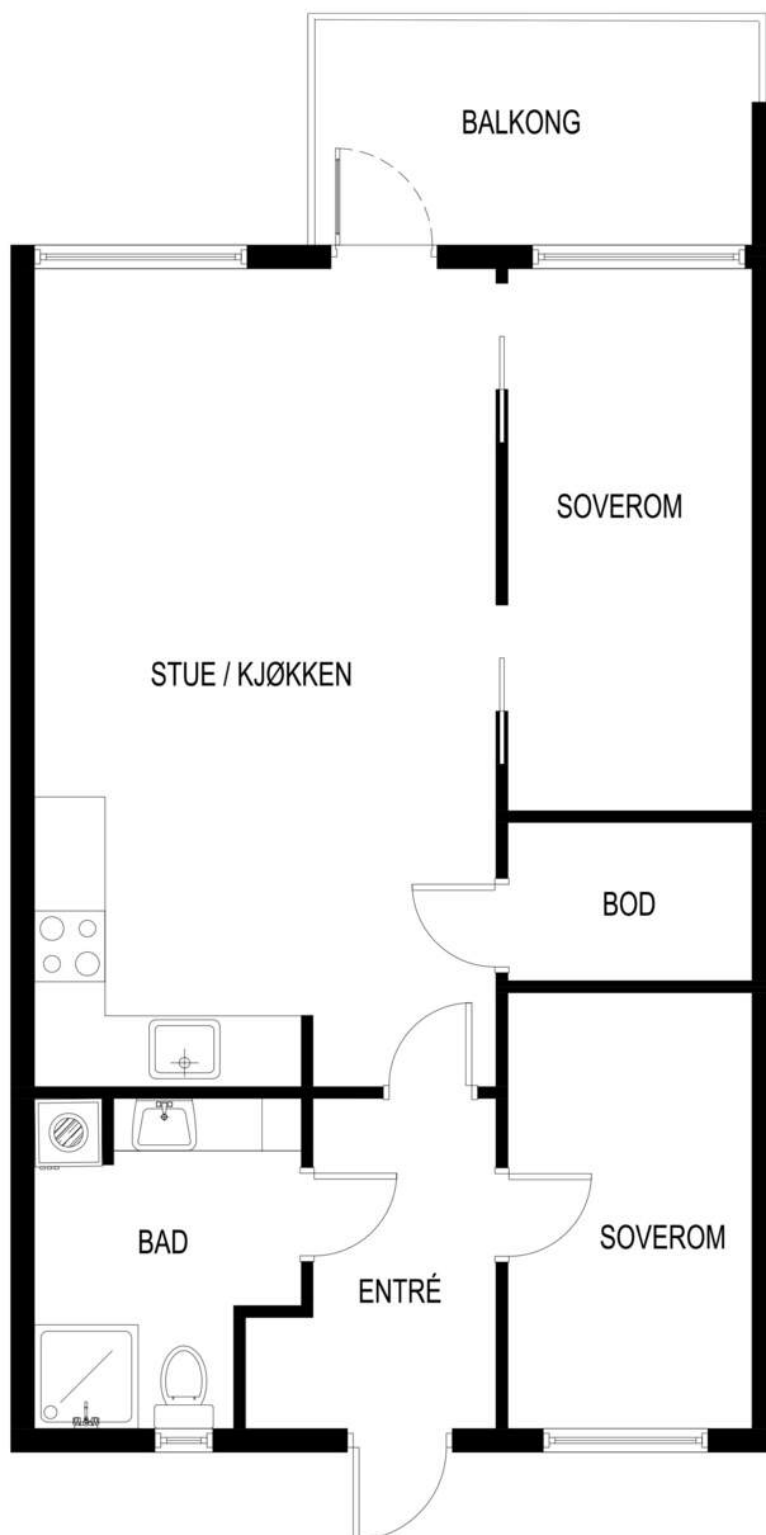


Fine opparbeidet fellesarealer med både sittegrupper, lekeplass og parkeringsanlegg, samt gode parkeringsmuligheter for gjester.



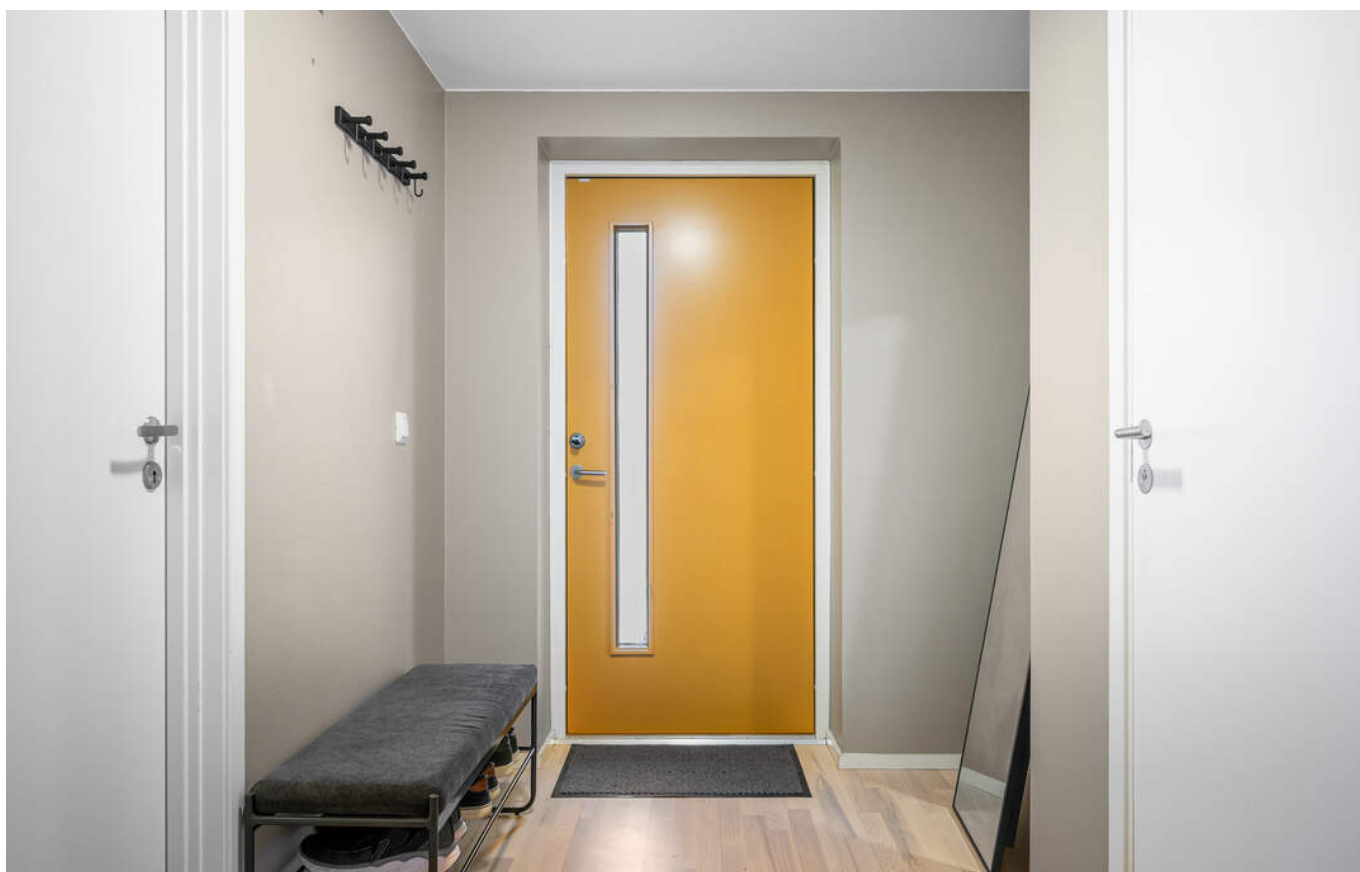
Leiligheten er flott plassert på hjørnet i tredje etasje.

Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,
avvik kan forekomme

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



Lys og innbydende entré med praktisk innhukk til garderobeløsning. God plass til klær og sko.



Flott og lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Flott og lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong.



Solrik og overbygget balkong med god plass til sittegruppe for å kunne samle familie og venner.



Fra terrassen har du utsikt mot de hyggelige fellesområdene i midten, som inkluderer sittegrupper og lekeplass.



Romslig oppholdsrom med god plass til både spisestue og dagligstue/tv-stue.



Tidløst og pent kjøkken fra Norema med tidsriktige malte toner på veggene. Praktisk utforming med rikelig benke- og skaplass.



Tidløst og pent kjøkken fra Norema i pen kontrast til tidsriktige malte toner på veggene. Praktisk utforming med rikelig benke- og skaplass.



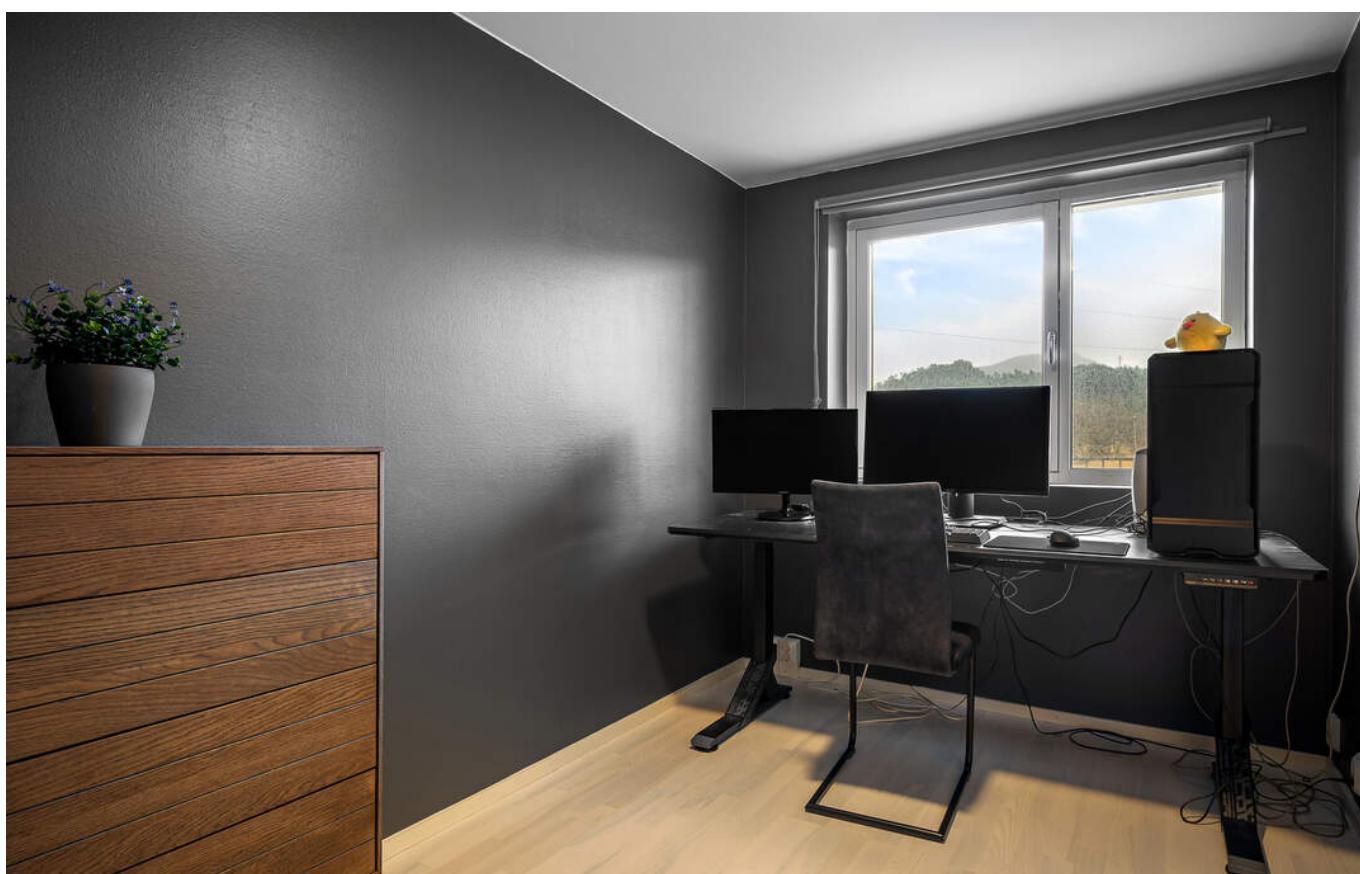
Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøll- og frysenskap medfølger handelen.



Ett av to soverom. Tilgang fra begge sider av rommet. Fint malt opp i tidsrike farger.



Rikelig med garderobeskap som gir god lagringsplass for klær.



Soverom nr. 2 brukes i dag som kontor, men kan også brukes som gjesterom/barnerom eller kombinasjon.



Meget pent flislagt bad m/eget innhukk for vaskemaskin og tørketrommel.



Dusjhørne og vegghengt toalett.



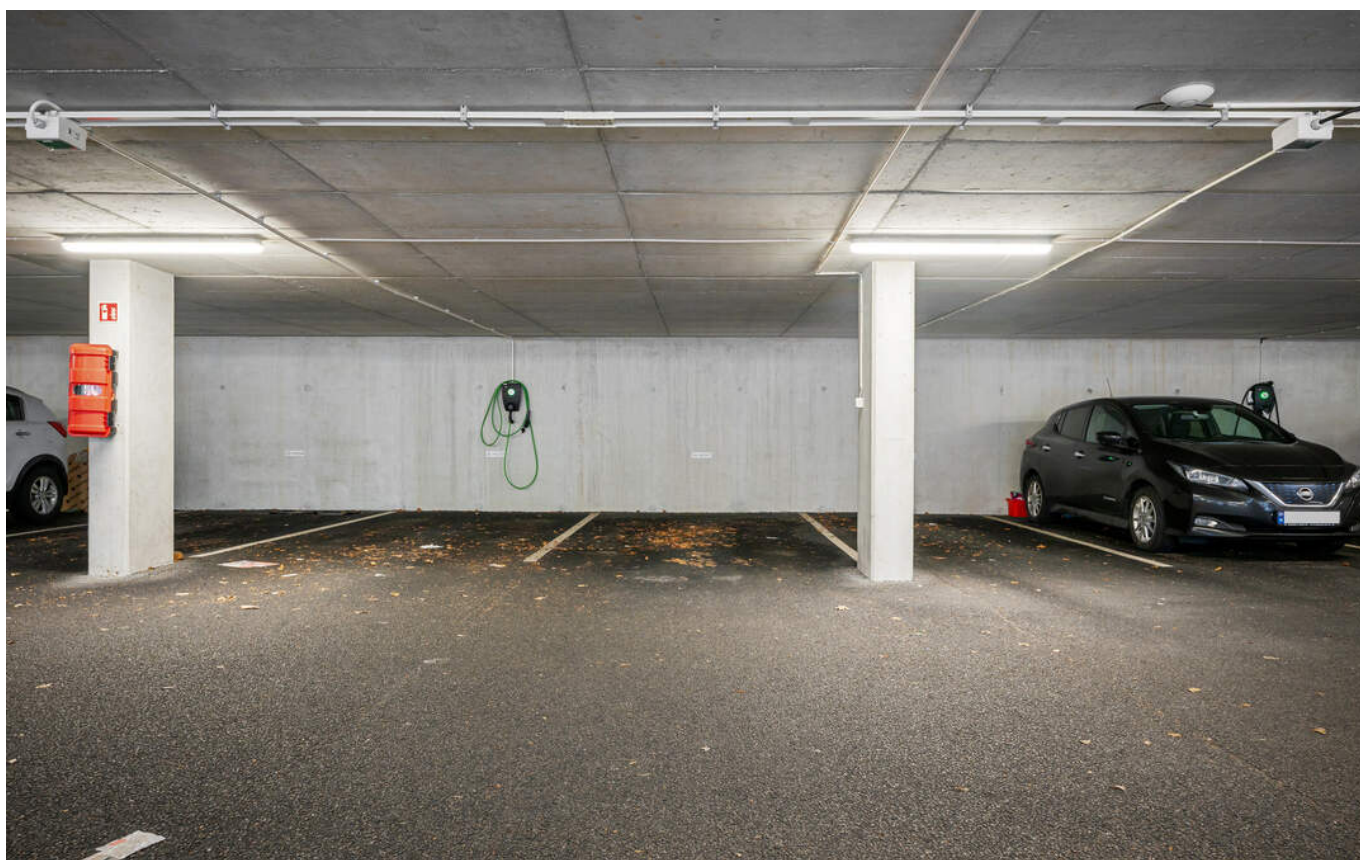
Leiligheten har inngang via felles svalgang.



Luftige og grønne omgivelser. Kort vei til turområder i Melsheia og topptur til Vedafjell.



Fellesområdet i midten av tomten med sittegrupper, lekeplass og utvendige boder.



Parkering i felles parkeringsanlegg. Mulighet for å installere elbil-lader.

SØRHAUGVEIEN 3

Nabolaget Håbafjell/Presthei - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Melsheiveien Linje 23, E90, 92	3 min	0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	6 min	4.5 km
Stavanger Sola	18 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min	19.1 km

SKOLER

Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	12 min	1 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 460 elever, 43 klasser	22 min	1.6 km
Kleivane skole (1-7 kl.) 331 elever, 30 klasser	5 min	2.2 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	17 min	1.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	5 min	2.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min	3.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	8 min	3.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Bogafjell senter Sandnes	10 min
---------------------------------------	---------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100



KVALITET PÅ SKOLENE

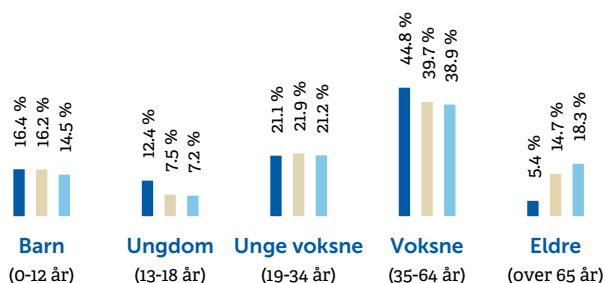
Bra 74/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område

Område	Personer	Husholdninger
Håbafjell/Presthei	1 421	507
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER



Bratteborg barnehage (0-5 år) 63 barn	3 min	0.3 km
Håbet Fus barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min	0.4 km
Håbafjell idrettsbarnehage (0-5 år) 76 barn	9 min	0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Håbafjell PostNord	4 min	0.2 km
Helgø Meny Bogafjell PostNord	10 min	0.8 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 92/100

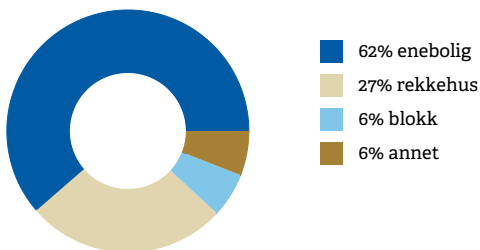
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 88/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 83/100

SPORT

- | | |
|---|---|
|  Klokkarveien balløkke | 8 min  |
| Ballspill | 0.5 km |
|  Håbet aktivitetsanlegg | 11 min  |
| Ballspill | 0.8 km |
|  Everybody Gym & Fitness | 9 min  |
|  Ganddal Terapi & Trening | 5 min  |

BOLIGMASSE



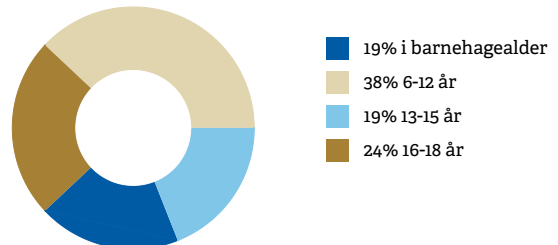
” «Stille og fredelig. Sentralt. Nær skole og matvarebutikk. Flotte turområder.»

Sitat fra en lokalkjent

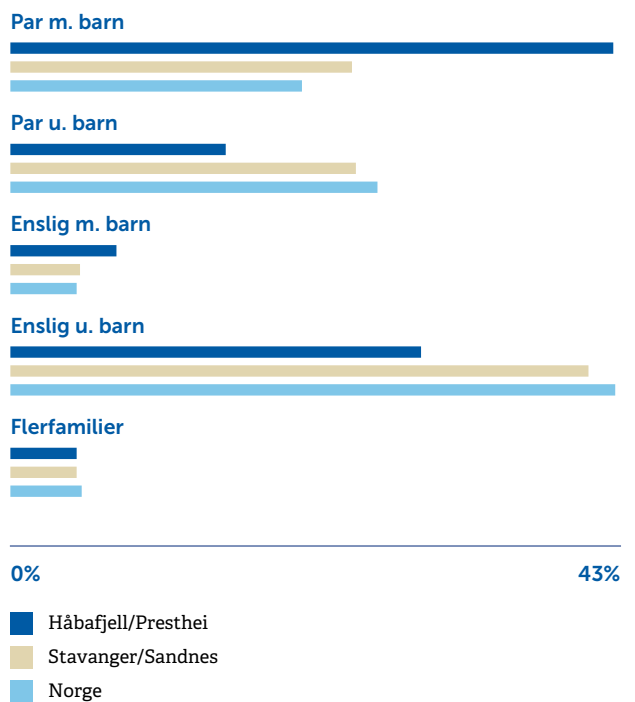
VARER/TJENESTER

- | | |
|--|--|
|  Maxi Sandnes | 6 min  |
|  Vitusapotek Bogafjell | 9 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

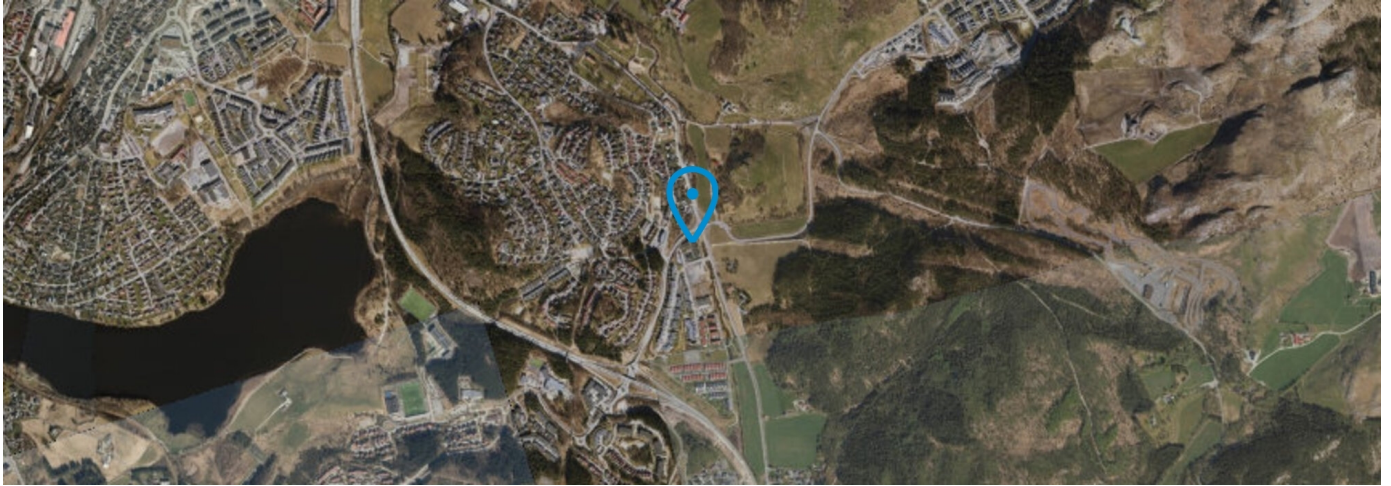


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige 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.



Tilstandsrapport

📍 Sørhaugveien 3, 4336 SANDNES

📖 SANDNES kommune

gnr. 33, bnr. 1005

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 11348-2235

Eiendomsverdi ref nr: CD1845

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20263203



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

Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Madland'.

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862

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 fuktspøk.

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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Leilighet i borettslag fra 2014, som i all hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruk og utførelse.

Leilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG [Gå til side](#)

Yttervegger i betong samt trevegger kledd med trepaneler.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett på gulv samt malte overflater på vegger og i tak.
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør), besiktiget i fordelerskap for vannrør.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

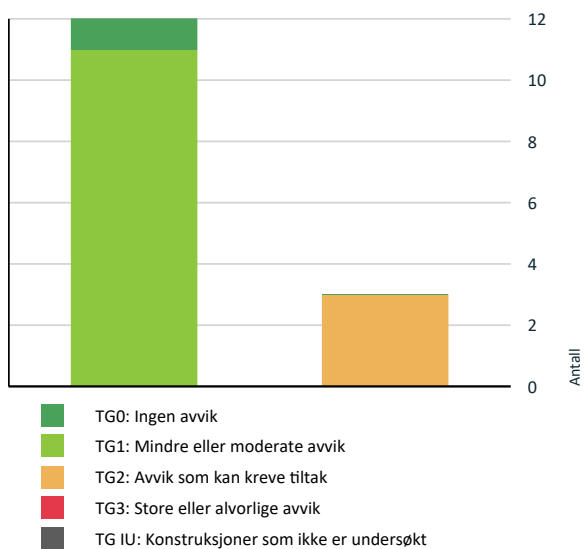
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2014

Kommentar

Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med parkett på gulv samt malte overflater på vegger og i tak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

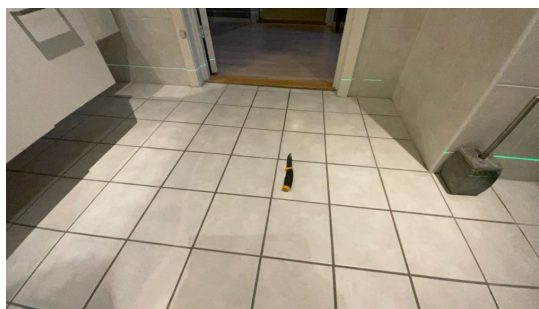
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist "bom"/manglende limdekning i/under fliser på deler av gulv.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør etableres høyere fuksikker oppkant i døråpning.



Det er påvist "bom" under fliser på store deler av gulv.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon om det lar seg gjøre.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

↓ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

↓ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

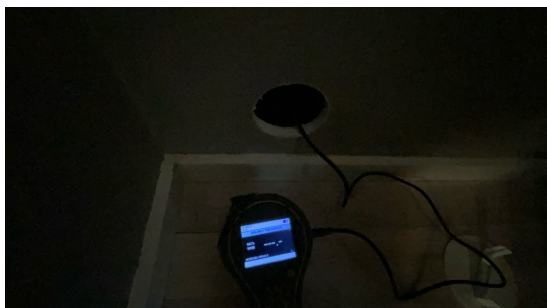
Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

↓ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone for dusj eller innredning grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hull etter tidligere hulltaking er lokalisert, hvor det er foretatt fuktsøk i treverk inni vegg.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

↓ TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

↓ TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

↓ TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast (rør i rør), besiktiget i fordelerskap for vannrør.

Vurdering av avvik:

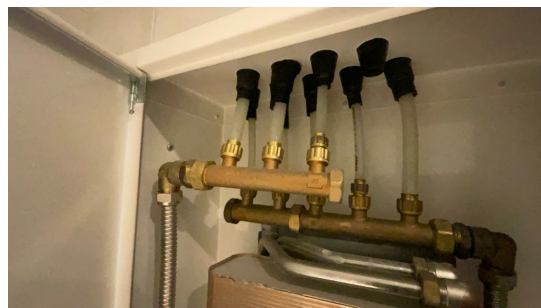
- Det er påvist andre avvik:

Samlestokker for vannrør er ikke festet i fordelerskap. Når disse ikke er festet tilstrekkelig vil det kunne være bevegelse i rørene når anlegget brukes. Bevegelse i rørene kan medføre lekkasjer fra skjøter og koplinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fordelerstokker for vannrør i skap bør festes tilstrekkelig.



Fordelerstokker er ikke festet i skap for vannrør.

↓ TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

↓ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

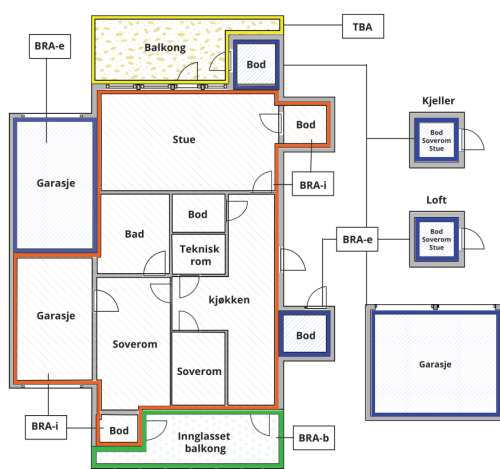
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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).

Arealet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Vedlegg: Takstrapport

Sørhaugveien 3, 4336 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1005
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	64			64	9
SUM	64				9
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Sørhaugveien 3, 4336 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1005
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Tor Joakim Killingland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	1005		0	6726.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sørhaugveien 3

Hjemmelshaver

Tunet Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
913303687			Killingland Tor Joakim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i borettslag beliggende i et etablert boligområde ved Håbafjell i Sandnes Kommune.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Oppbevaring

Byggeår

2014

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Beskrivelse

Bod i felles rekke.

Oppført med betongulv.

Yttervegger i lett bindingsverk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	09.02.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.02.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	12.02.2026	Opplysninger gitt ved befaringsdato.	Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrapport

Sørhaugveien 3, 4336 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1005
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tor Joakim Killingland

Boligen

Sørhaugveien 3
4336 SANDNES

1108-33/1005/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Var en setningsskade i vegg ved vaskemaskinen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Svein Eidesen AS

Beskrivelse av arbeidet: Tok av fliser, fikset under, tok så på igjen flisene.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sørhaugveien 3, 4336 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/1005/0/0

Dato: 2026-02-11

Planident: 2005309-04

Målestokk: 1:1,000

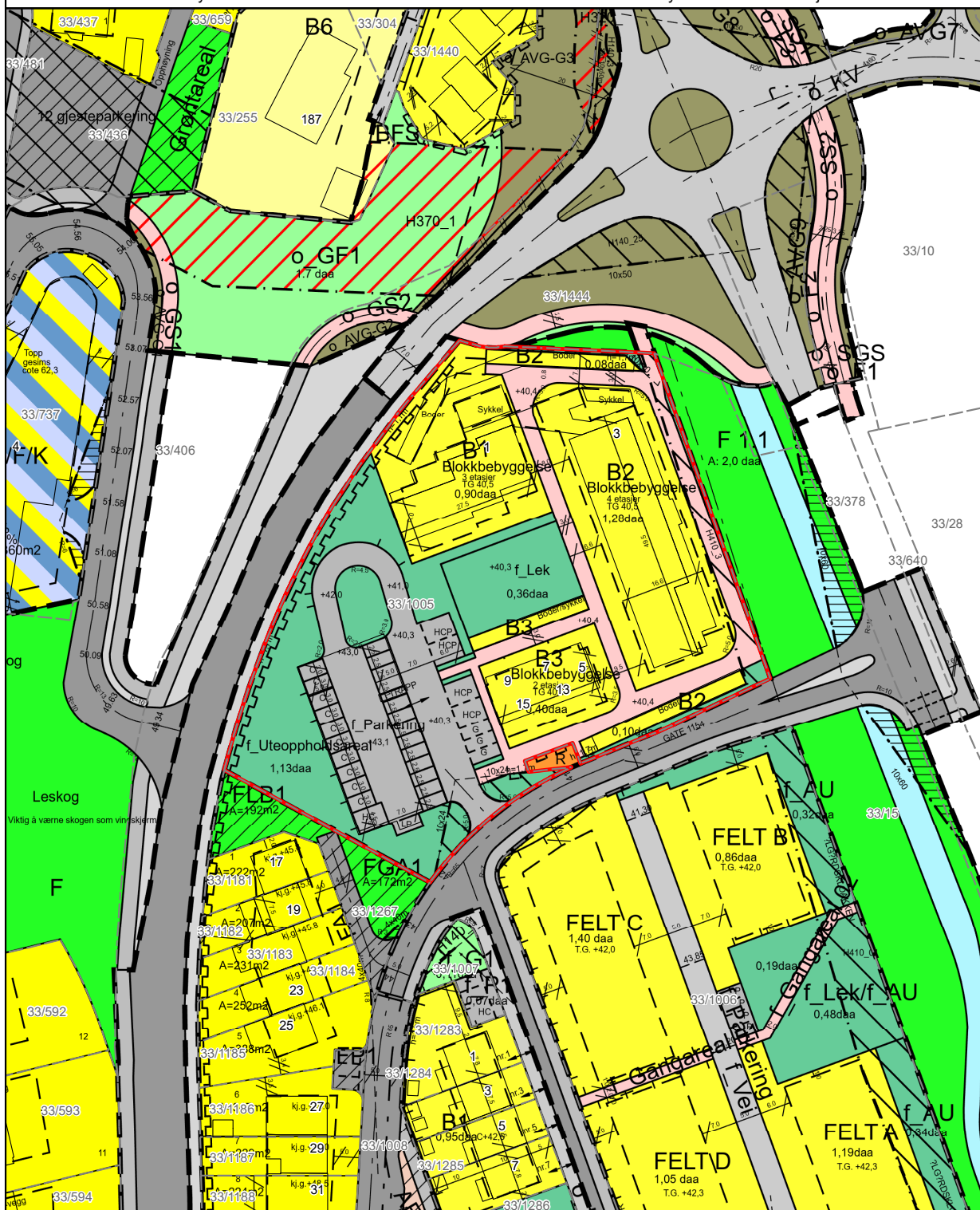
Ikrafttredelsesdato: 22.11.2011



SANDNES
KOMMUNE



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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-fritliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-fritliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjpesenter	
Foretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnetage	
Undervisning	
Helse-/omsorgssituasjon	
Kultursituasjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turismformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstofutvinning	
Stenbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverning	
Industri	
Lager	
Bærsinnsatsjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	



Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Næringsbebyggelse	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skiløypene	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energi-anlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Snøskåpanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uhus/naust/bædehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Utøppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet utøppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Boligforetning	
Boligforetning/kontor	
Boligtjenesteyting	
Boligkontor	
Foretning/kontor	
Foretning/kontor/industri	
Foretning/industri	
Foretning/kontor/tjenesteyting	
Foretning/tjenesteyting	
Nærings/tjenesteyting	

2 Tegnforklaring reguleringsplan

Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjørefveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - gøntareal	
Bane (nærere angitt banelommal)	
Trasé for jernbane	
Trasé for sporvegførstedsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Lestur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen bane grunn - tekniske anlegg	
Annen bane grunn - gøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangare/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneleminaler	
Havnrelager	
Mob	
Navgasiønsinallasjon	
Hovedett for sykkel	
Kollektivnett	



Trasé for nærere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler-/rimfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmeanlegg	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannnett	
Avfallslag	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturaser	
Kombinerte tekniske infrastrukturaser	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturaser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturaser kombinert med andre angitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frømråde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsstjerm	
Vannspill	
Overvannstakk	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

3 Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulke typer militære formål	
Skytefelt/øvingssområde	
Foretning/leir	
Kombinerte militærformål	
Avgett militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR)	
LNFR-areal for redningsdyktig tiltak for landbruk og reindrift	
LNFR-areal for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Setrområde	
Gartneri	
Pelsdyravl	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbyggelse mv.	
Sprett boligbyggelse	
Sprett fritidsbyggelse	
Sprett næringsbyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsvern	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsl	
Ankeringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Fareled	
Hoved- og biled	
Hanneområde i sjø	



Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låsestingsplasser	
Gydefelt eller oppvekstområde for yngel	
Avkalkulering	
Avkalkulering i sjø og vassdrag	
Avkalkulering i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendeblagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Iddrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSliringsSone	H290_1
RpStøySone	H570_2
RpInfrastrukturSone	HT20_2
RpGjennomføringSone	(Planid)

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	Symbol
PuMidlbyggAnleggOmråde	
Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSliringsGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAnngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense	
RpReguleringsløyde	
RpJuridiskLinje	Symbol
Regulert tomtegrense	
Eiendoms grense som skal oppheves	
Bygd, kulturminner, mm som skal bevaras	
Bygggrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Friskilinja	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert følgeløperfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert stetemur	
Sliringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje i sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midlinje vassdrag	



Punktsymbol	Symbol
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjørespørre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Bruker	
Tunnelløpning	
Eksisterende tre som skal bevaras	
Regulert nytt tre	
Regulert montering	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1

Tegnforklaring kommuneplan

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjøpesenter		
Foreninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turisformål		
Rastofruktning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grov og urmelnd		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (generelt)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser		
3. Grønnstruktur		
Blågrønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

2

Tegnforklaring kommuneplan

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videretøring av reg.plan)		

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

3

Tegnforklaring kommuneplan

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

4

Tegnforklaring kommuneplan

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsstyknet og næringsvirksomhet basert på gardens ressursutnyttning		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsl		
Ankringsområde		
Oppleggsområde		
Riggområde		
Ferled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Avrøkkultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes
Telefon: 51 33 50 00

Utskriftsdato 11.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragsakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	33	Bruksnr	1005	Festnr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner
Midlertidige forbud
Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner
Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen
Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korrek.sjkn.KS.21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	6726,51 kvm
Bestemmelseomnavn	Parkeringszone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	4726,41 kvm
Hensynsonenavn	H320_1
Kplfare	320 - Florifare

side 1 av 8

Rapporten er levert av Geodata AS

Utskriftsdato 11.02.2026

Areal	4682,92 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstøy	220 - Gul sone T-1442
Areal	836,08 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstøy	210 - Rød sone T-1442
Areal	6726,5 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	0,01 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005109
Navn	Reguleringsplan for Brattebø Gård
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/13/2007 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2005.109.pdf
Delarealer	
Areal	0,01 kvm
Feltnavn	F
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	0 kvm
Feltnavn	F
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	0,73 kvm
Feltnavn	AV
Regform	319 - Annen veigrunn
Areal	0,27 kvm
Feltnavn	VEG
Regform	310 - Kjørevei
Id	2005309-04
Navn	Detaljregulering for felt B1, Brattebø
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/22/2011 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2005309-04.pdf
Delarealer	

side 2 av 8

Rapporten er levert av Geodata AS

Vedlegg: Kommunalinformasjon

		Utskriftsdato	11.02.2026
Areal		9.0 kvm	
Feltnavn			
Rparealformal		2016 - Gangveg, gangareal eller gågate	
Areal		625.23 kvm	
Feltnavn		2083 - Parkeringshus eller -anlegg	
Rparealformal		240.2 kvm	
Areal		H410_03	
Hensynsonenavn		410 - Krav vedr. infrastr.	
Rpinfrastruktur		6.34 kvm	
Areal		H140_04	
Hensynsonenavn		140 - Frisiktsone	
Rpsikring		51.13 kvm	
Areal		H140_02	
Hensynsonenavn		140 - Frisiktsone	
Rpsikring		44.88 kvm	
Areal		H140_01	
Hensynsonenavn		140 - Frisiktsone	
Rpsikring		78.69 kvm	
Areal		1113 - Boligbeeb. - blokker	
Feltnavn		6.0 kvm	
Rparealformal		1600 - Uleoppholdsareal	
Areal		6.0 kvm	
Feltnavn		1600 - Uleoppholdsareal	
Rparealformal		402.01 kvm	
Areal		1113 - Boligbeeb. - blokker	
Feltnavn		364.56 kvm	
Rparealformal		1610 - Lekeplass	
Areal		65.41 kvm	
Feltnavn		1113 - Boligbeeb. - blokker	
Rparealformal		101.86 kvm	
Areal		1113 - Boligbeeb. - blokker	
Feltnavn		7.75 kvm	
Rparealformal		1600 - Uleoppholdsareal	
Areal		50.82 kvm	
Feltnavn		1600 - Uleoppholdsareal	
Rparealformal			

		Utskriftsdato	11.02.2026
Areal		0 kvm	
Feltnavn		1550 - Renovesjonsanlegg	
Rparealformal		24.73 kvm	
Areal		1600 - Uleoppholdsareal	
Feltnavn		127.89 kvm	
Rparealformal		1600 - Uleoppholdsareal	
Areal		94.36 kvm	
Feltnavn		1600 - Uleoppholdsareal	
Rparealformal		1285.18 kvm	
Areal		1113 - Boligbeeb. - blokker	
Feltnavn		897.9 kvm	
Rparealformal		1113 - Boligbeeb. - blokker	
Areal		1256.94 kvm	
Feltnavn		2082 - Parkeringsplasser	
Rparealformal		824.09 kvm	
Areal		2016 - Gangveg, gangareal eller gågate	
Feltnavn		1129.37 kvm	
Rparealformal		1600 - Uleoppholdsareal	
Id		2005309-01	
Navn		Bebyggelsesplan for felt B3, Brattebe gard	
Plantype		32 - Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan	
Status		3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse		10/21/2009 00:00:00	
Bestemmelser		Gjeldende bestemmelser_2005309-01.pdf	
Delarealer			
Areal		0.0 kvm	
Feltnavn		FLB	
Regform		750 - Felles lekeareal	
Areal		0.02 kvm	
Feltnavn		FCA	
Regform		780 - Felles grønntareal	
Areal		0.0 kvm	
Feltnavn		FA	
Regform		710 - Felles avkjørsel	
Id		2005109	

Utskriftsdato 11.02.2026

Areal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202119
Navn	Detaljregulering for felt B2.1, gnr 33 bnr 1006, Brattebø Gard
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Areal

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005309-04
Navn	Detaljregulering for felt B1, Brattebø
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/22/2011 00:00:00
Bestemmelser	Gleikende_bestemmelser_2005309-04.pdf
Delarealer	

Areal	9.0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	625.23 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2083 - Parkeringshus eller -anlegg
Areal	240.2 kvm
Hensynsonenavn	H410_03
Rpsinfrastruktur	410 - Krav vedr. infrastr.
Areal	6.34 kvm
Hensynsonenavn	H140_04
Rpsikring	140 - Frisksone
Areal	51.13 kvm
Hensynsonenavn	H140_02
Rpsikring	140 - Frisksone

Utskriftsdato 11.02.2026

Areal

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Navn	Reguleringsplan for Brattebø Gard
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/13/2007 00:00:00
Bestemmelser	Gleikende_bestemmelser_2005109.pdf
Delarealer	
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	F
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	0 kvm
Feltnavn	F
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	0.73 kvm
Feltnavn	AV
Regform	319 - Annen veggrunn
Areal	0.27 kvm
Feltnavn	VEG
Regform	310 - Kjørevei

Id 2008112

Navn	Områderegulering for Kleivane, AU19
Plantype	34 - Områderegulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/09/2011 00:00:00
Bestemmelser	Gleikende_bestemmelser_2008112.pdf
Delarealer	

Areal	0.92 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	3040 - Friområde
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	GS14
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202119
Navn	Detaljregulering for felt B2.1, gnr 33 bnr 1006, Brattebø Gard
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

		Utskriftsdato	11.02.2026
Areal	44.88 kvm		
Hensynsønenavn	H140_01		
Rpsikring	140 - Frisiktone		
Areal	78.09 kvm		
Feltnavn	1113 - Boligbeb. - blokker		
Rparealformal	6.0 kvm		
Areal	1600 - Uleoppholdsareal		
Feltnavn	6.0 kvm		
Rparealformal	1600 - Uleoppholdsareal		
Areal	402.01 kvm		
Feltnavn	1113 - Boligbeb. - blokker		
Rparealformal	364.56 kvm		
Areal	1610 - Lekeplass		
Feltnavn	65.41 kvm		
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker		
Areal	101.86 kvm		
Feltnavn	1113 - Boligbeb. - blokker		
Rparealformal	7.75 kvm		
Areal	1600 - Uleoppholdsareal		
Feltnavn	50.82 kvm		
Rparealformal	1600 - Uleoppholdsareal		
Areal	0 kvm		
Feltnavn	1550 - Renovasjonsanlegg		
Rparealformal	24.73 kvm		
Areal	1600 - Uleoppholdsareal		
Feltnavn	127.89 kvm		
Rparealformal	1600 - Uleoppholdsareal		
Areal	94.36 kvm		
Feltnavn	1600 - Uleoppholdsareal		
Rparealformal	1285.18 kvm		
Areal	1113 - Boligbeb. - blokker		
Feltnavn			
Rparealformal			

		Utskriftsdato	11.02.2026
Areal	897.9 kvm		
Feltnavn	1113 - Boligbeb. - blokker		
Rparealformal	1256.94 kvm		
Areal	2082 - Parkeringsplasser		
Feltnavn	824.09 kvm		
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågale		
Areal	1129.37 kvm		
Feltnavn	1600 - Uleoppholdsareal		
Rparealformal			

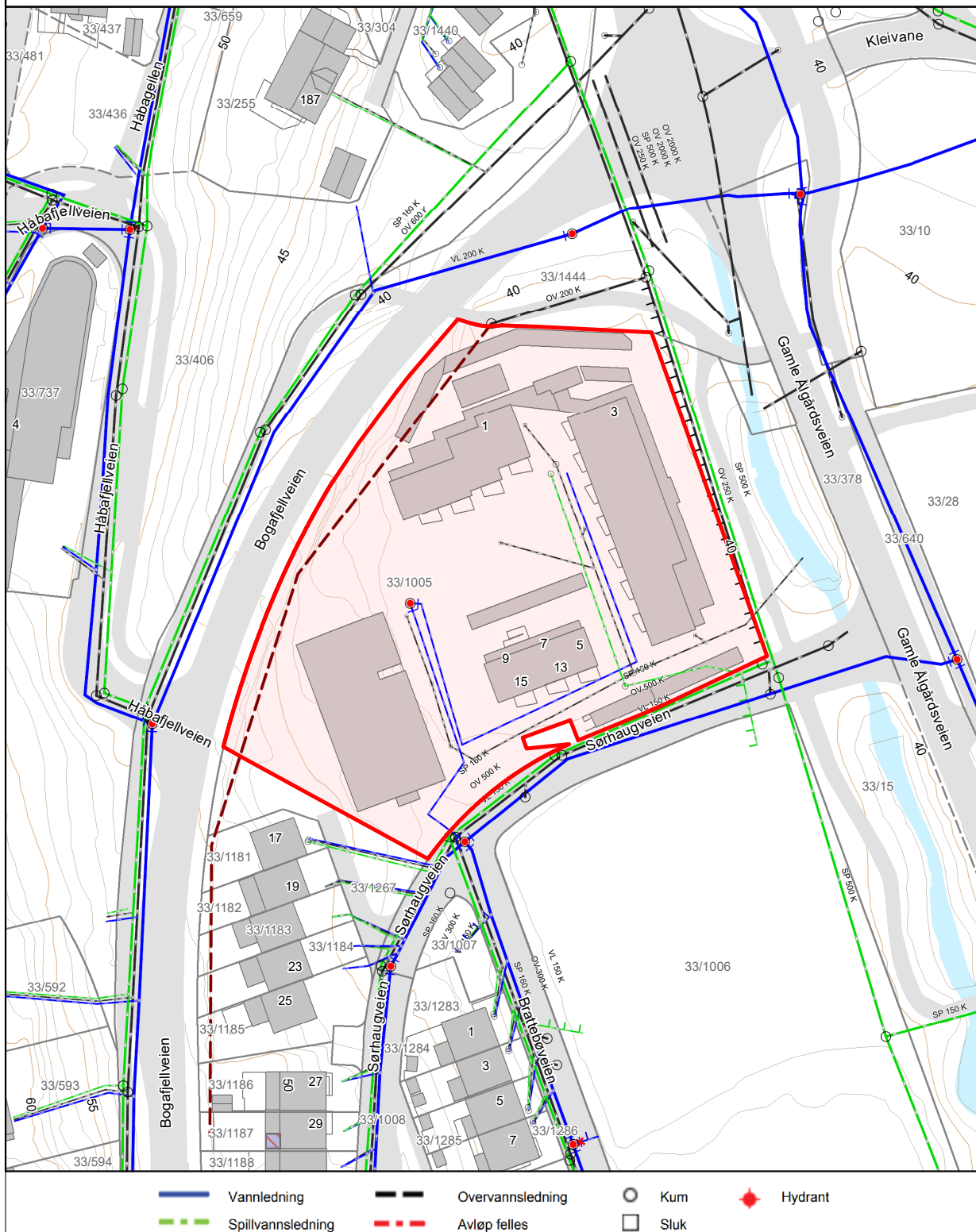
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vann- og avløpskart



Adresse: Sørhaugveien 3, 4336 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/1005/0/0
Dato: 2026-02-11
Målestokk: 1:1,000

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 24.03.2014

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 201201228-14
Arkivkode: 33/1005

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 33/1005

Byggeadresse: Sørhaugveien 3

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.-Ny bolig - boligformål over 70 m2

Ansvarlig søker m/adr:
Tiltakshaver:

Arkitektkontoret Vest AS, avd. Sandnes, postboks 565, 4304 SANDNES
Bate Boligbyggelag AL

D-sak nr: 221/2012, 845/2012, 164/2013, IG datert 23.09.2013 og endringstillatelse datert 14.03.2014.

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

Byggesakssjefen har ikke foretatt befarings.

Ansvarlig søker bekrefter at gjenstående arbeider beskrevet i søknad om ferdigattest, datert 21.03.2014, er utført innen 07.04.2014.

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

Mette Cecilie Nystrøm Brox
Byggesakssjef

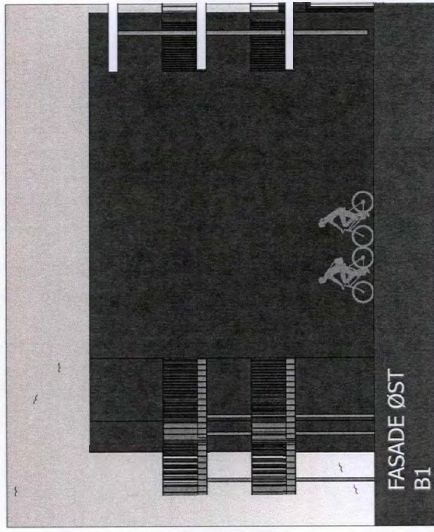
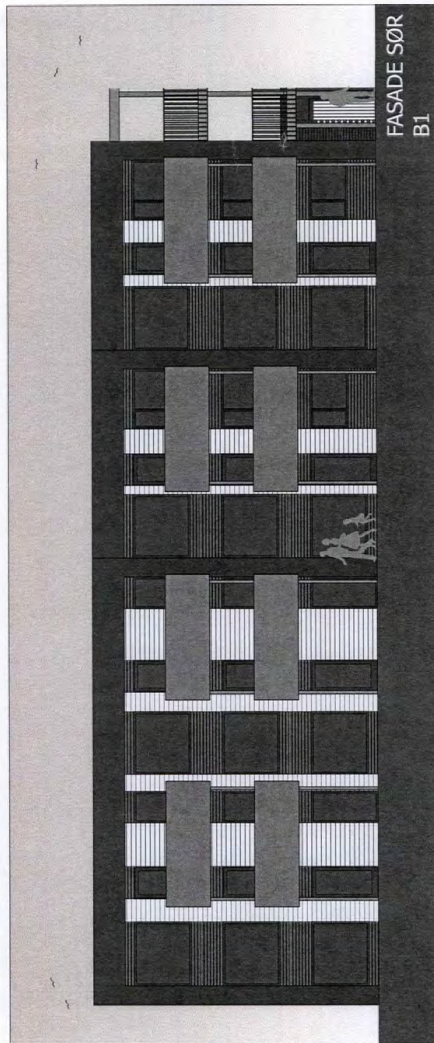
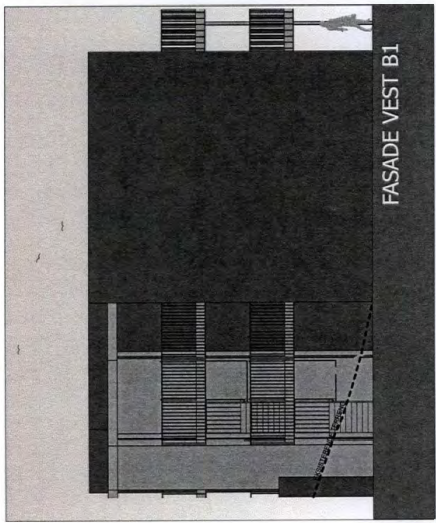
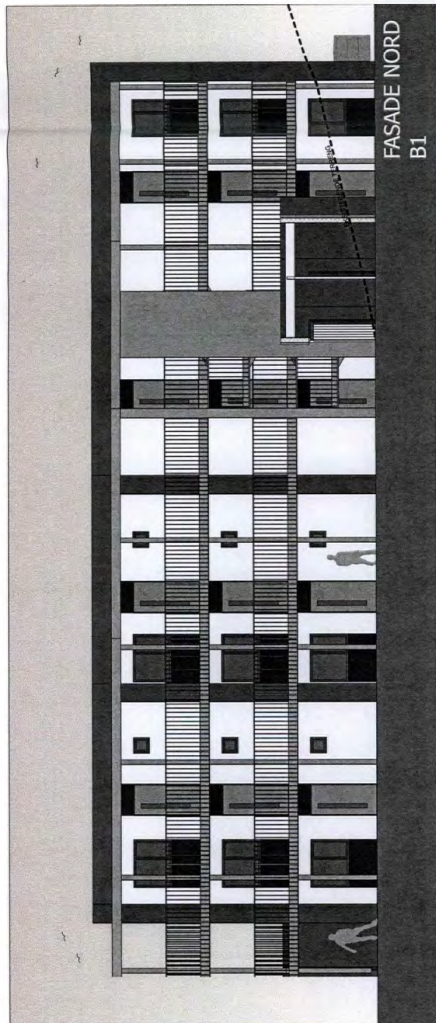
Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1

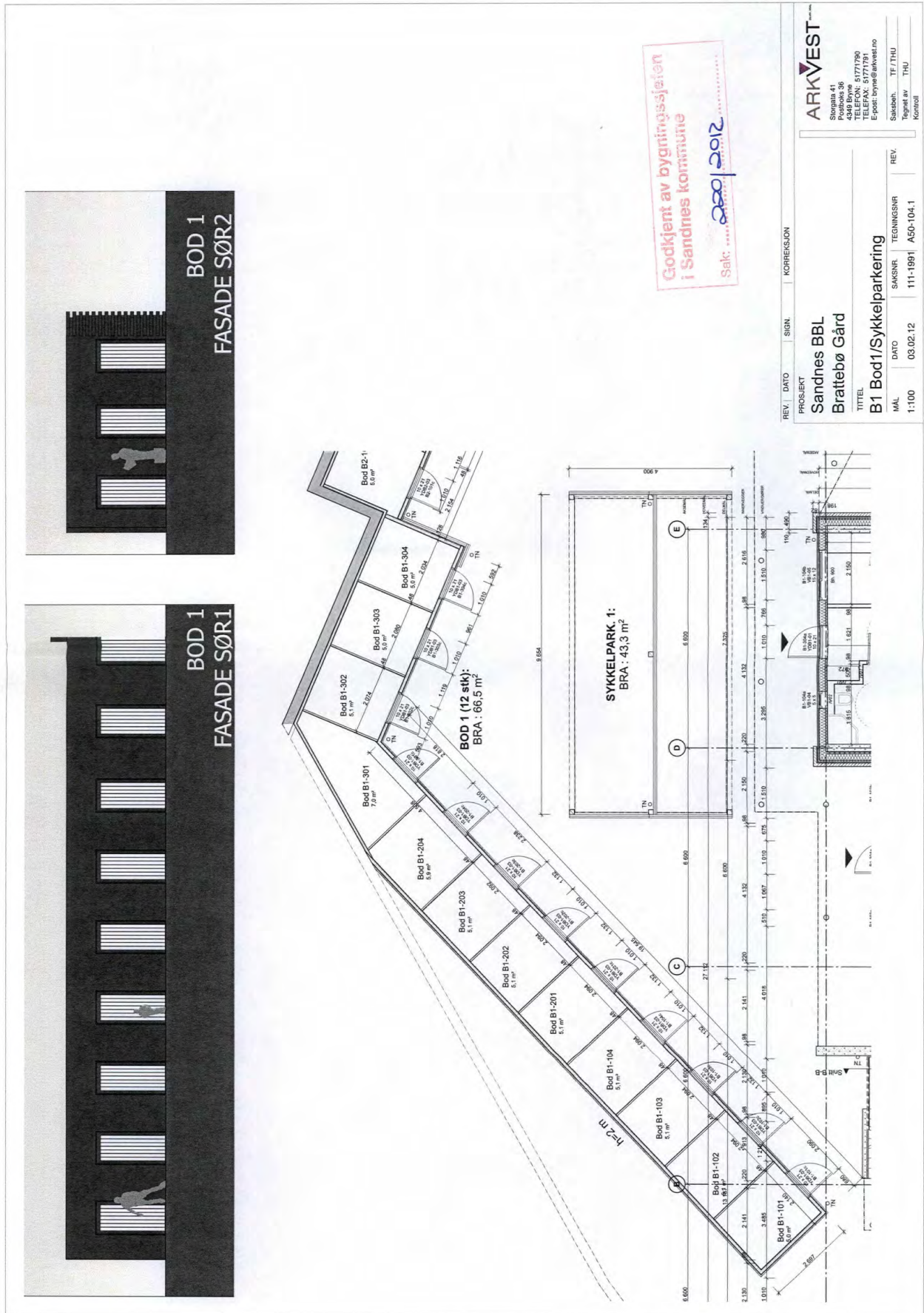


REV.	DATE	SIEN	KORREKSJON
PROSJEKT			
Sandnes BBL			
Brattebø Gård			
TITTEL			
B1 Fasader			
MÅL	DATE	SAKSNR.	TEGNINGSNR.
1:100	03.02.12	111-1991	A50-107.1
REV.	DATE	SAKSNR.	TEGNINGSNR.

ARKVEST
 Skjerve 41
 Postboks 38
 4549 Byene
 TELEFON: 5171790
 TELEFAX: 5171791
 E-post: byene@arkvest.no
 Selskab: TF/TNU
 Tegnet av: THU
 Revidert:

Godkjent av bygningssjefen
 i Sandnes kommune
 Sak: 2012/2012

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



BYGG 2:
28 LEILIGHETER
BRA P. ETASJE: 424,7m²

Grokkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 2011/0012

REV.	DATE	SIGN.	KORREKSJON
PROSJEKT			
Sandnes BBL			
Brattebø Gård			
TITTEL			
B2 Plan 3.etg			
MÅL	DATE	SANSNR	TEGNINGSNR
1:100	03.02.12	111-1951	A50-102.3
		REV.	REV.
		Saksbeh.	TF / THU
		Tegner	THU
		Kontroll	

ARKVEST

Storstrata 41
Postboks 36
4001 Sandnes
TELEFON: 51771790
TELEFAX: 51771791
E-post: tynne@arkvest.no

Vedlegg: Boligopplysninger

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 16.03.26 Side 1 av 2

Tunet Borettslag	Vår ref.:	222/27
Sørhaugveien 3 A	Type:	Borettslag
4336 SANDNES	Eiere:	Tor Joakim Killingland
Organisasjonsnr: 913 303 687	Andelsnr:	27

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 15 227

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 941
	A konto renter	5 431
	A konto avdrag	4 855

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 602 793	Gjeld siste årsoppg.:	1 602 793
Klient ajourf. lån:	67 285 015,53	Klient gj. s. årsoppg.:	59 305 227

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135601888, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 16.03.2026: 59 305 227

Andel av saldo: 1 602 793

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2044)

pt.rente

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Børge Kverneland

Adresse: Estervegen 5 B

Postnr/-sted: 4056 TANANGER

Telefon: Mob.: 45434414

E-post: tunet@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	15 227
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	8 561	Gjeld:	1 602 793	Andre inntekter:	688
		Utgifter:	74 436		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	660 000
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2014

Gårds/bruksnr: 33/1005

Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Nemi Forsikring AS	Polisenr:	3106926
--------------	--------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.04.2014	SSBnr:	H0307
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert

Vedlegg: Boligopplysninger

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 16.03.26 Side 2 av 2

Tunet Borettslag	Vår ref.:	222/27
Sørhaugveien 3 A	Type:	Borettslag
4336 SANDNES	Eiere:	Tor Joakim Killingland
Organisasjonsnr: 913 303 687		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Ja	BRA	64
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 64
Ansinnitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- 46 leiligheter i 3 lavblokker
- Blokk 1 er i 3 etg. med 12 leiligheter
- Blokk 2 er i 4 etg. med 28 leiligheter
- Blokk 3 er i 2 etg. med 6 leiligheter
- Blokk 1 og 2 er forbundet med gangbru i tilknytning til frittliggende trappe- og heishus.
- Bodanlegg i tilknytning til støyskjermer. Sykkelparkering ved heishus.
- Parkeringsanlegg over 2 plan. Gjesteparkering på anviste opparbeidede områder.
- TV-avtale med Lyse Altibox - grunnpakke
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Tunet Borettslag.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

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

Tunet Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Mandag 13.04.2026, kl. 18:00

Maskinveien 9, forus, Hovedinngang nord. (på baksiden iforhold til innkjøring)

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2025
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av styreleder for to år
 - 5.2 Valg av styremedlem for to år
 - 5.3 Valg av varamedlemmer for ett år
 - 5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
 - 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Tunet Borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styre godtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 130 000,-. Det er samme beløp som for år 2023. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlem for to år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

Vedlegg: Generalforsamling 2026

222 TUNET Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	111 260 000	111 260 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		111 260 000	111 260 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 963	111 272
Forskuddsbetalte kostnader		4 785	5 254
Andre fordringer		6 647	0
Bankinnskudd og kontanter			
Investerte på driftskonto		436 199	460 188
Sum omløpsmidler		461 594	576 714
SUM EIENDELER		111 721 594	111 836 714

Balance 2025

222 TUNET Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 200 008	5 031 033	2 400 000
Innbetalt til felles lån - avdrag		2 240 862	522 813	0
Innbetalt til felles lån - renter		2 880 587	813 042	0
Lading e-bil		48 749	13 779	30 000
Sum inntekter		7 380 187	6 380 667	2 430 000
Kostnader				
Styreonorar, lønn etc.	1	285 250	285 250	148 330
Avskrivninger	5	0	17 000	0
Forretningsføreronorar		82 885	78 792	86 900
Tilleggs tjenester forretningsfører		24 150	37 900	24 200
Revisjonshonorar	2	10 125	9 579	9 700
Vaktmestertjenester		313 125	0	315 000
Drift og vedlikehold	3	443 942	824 554	718 400
TV og/eller internett		247 848	247 848	250 000
Forsikringer		78 978	63 952	87 400
Kommunale avgifter		376 260	335 462	430 000
Energi/strøm		405 946	307 326	330 000
Kontingent/Boligbyggelag		16 100	13 600	16 100
Administrasjonskostnader		29 454	20 765	16 000
Sum kostnader		2 314 063	2 242 227	2 431 930
Driftsresultat		5 066 123	4 138 439	-1 930
Finansielle poster				
Renteinntekter		27 865	44 556	23 064
Rentekostnader		2 904 014	3 184 612	0
Netto finanskostnader		2 876 149	3 140 056	-23 064
Resultat	4	2 189 974	998 383	21 124

Atsregnskap

Vedlegg: Generalforsamling 2026

222 Tunet Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		230 000	230 000
Oppløst egenkapital		16 391 525	14 201 551
Sum egenkapital	6	16 621 525	14 431 551
Gjeld			
Avtsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	59 305 227	66 578 078
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	7 979 788	2 908 007
Borettsinnskudd		27 700 000	27 700 000
Sum langsiktig gjeld		94 985 016	97 186 685
Kortsiktig gjeld			
Forskjuddbeholdt felleskostnader		9 070	22 655
Leverandørgjeld		69 421	52 634
Annen kortsiktig gjeld		36 563	143 190
Sum kortsiktig gjeld		115 054	218 479
Sum gjeld		95 100 069	97 405 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 721 594	111 836 714

Stavanger 31.12.25
Bale boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Berge Kvemeland
Styreleder

May Britt Milwartz
Styremedlem

Rønnaug Holleiman
Styremedlem

Noter 222 Tunet Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år eller balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler eller langsiktig gjeld.

Overføringer, tilskudd og andre inntekter er innregnet i gjeld.

Kortsiktig balanse er utvurdert basert på årsregnskapet.

Frittliggende eiendom er utvurdert basert på salgsprisen ved salgsoppgjøret.

Avsetning for pålept vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngitt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andeiser kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andeiser tilsvarende.

Forretningsmidler er registrert på lik linje som opprimelig inn, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordførere avdrag på resterende fellesgjeld. Innværien kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngitt avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opplysningsprinsippet.

Disponible midler

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250
Sum personalkostnader	285 250	285 250

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Balanse 2025

Noter 222 Tunet Borettslag

Noter 222 Tunet Borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil Ladeanlegg	Bygninger/tomt
Anskaffelseskost pr.01.01:	85 000	111 260 000
Arets tilgang:	0	0
Arets avgang:	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	85 000	111 260 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	85 000	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	111 260 000
Anskaffelsesår:	2019	2014
Annett levetid i år:	5	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Arets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	230 000	0	230 000
Egenkapital	16 391 525	2 189 974	14 201 551
Sum Egenkapital	16 621 525	2 189 974	14 431 551

Noter 222 Tunet Borettslag

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6500 Renhold	9 609	9 008
6500 Verktøy	15 538	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	232 059	623 683
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent/veiforening	18 400	20 700
6630 Vedlikehold uteområde	56 187	14 656
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	49 484	115 990
6780 Drifts- og serviceavtaler	62 665	40 317
Sum	443 942	824 554

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	2 189 974	998 383
Audrag på lån	-2 201 669	-2 117 727
Tilbakeløring av avskrivning	0	17 000
Endring disponible midler	-11 695	-1 102 344
Omlopsmidler	461 594	576 714
Kortsiktig gjeld	115 054	218 479
Disponible midler	346 541	358 236

Noter 222 Tunet Borettslag

Noter 222 Tunet Borettslag

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	135601888
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	4,28 %
Beregnet Inntreffer:	30.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	81 990 000
Lånesaldo 01.01:	66 578 078
Avdrag i perioden:	7 272 851
Lånesaldo 31.12:	59 305 227
Saldo 5 år frem i tid:	47 585 299
Andelsaldo 01.01:	2 908 607
Innbetal IN i perioden:	5 214 118
Neftskrevet andelsaldo i perioden:	142 337
Andelsaldo 31.12:	7 979 788
Sum pantstgjeld for lån:	67 285 016

PANTSTILLELSE
Av antegitts bokførte gjeld er kr. 94 985 016 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på kr. 111 260 000.



KPMG AS
Fokusparten 2
P.O. Box 57
N-4008 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 952 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Eiter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Office in:
Oslo
Årstad
Bergen
Bispedommet
Hamar

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

Statuasjonerte revisorer - medlemmer av Den norske Revisjonsforning



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremsendinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaten og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Informasjon fra styret

Om Tunet Borettslag

Tunet Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 46 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 913303687.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Børge Kverneland
Styremedlem, Kåmmau Holterman
Styremedlem, May Britt Milwertz
Vara medlem, Odd Rune Hansen

Styrets arbeid i perioden

Styrearbeid:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Gjennomgang av service rapporter og lukking av avvik
- Brannalarmanlegg er nå ajour iht regelverk
- Montert brannslukkere i garasjeanlegg
- Arrangert dugnad og årlig opplæring/gjennomgang av brannsentral
- Avholdt styremøter
- Oppfølging/rådgivning og dialog med beboere
- Vi har utarbeidet og satt i verk tiltak som har spart strøm på fellesanlegg

Tidligere arbeid

- Søkt sandnes kommune og fått godkjent stengt hels i garasjen som årlig sparer oss for betydelige penger når den uansett ikke var i bruk. (sparer serviceavtale, helsekontroll og oppvarming)
- Fått nye tak på boden og sykkelparkering på garanti (selv om garantitid var utløpt). Tidligere styre hadde brukt mye av borettslagets penger til å tette lekkasjer. Alt arbeid er gjort selv av styret uten å leie inn byggetekniske rådgivere fra Bate eller advokater.
- Fått nye boddører på garanti selv om garantitid var utløpt.
- Lagt steinbed ved garasjen for å spare penger (tidligere brukt flere hundretusen på å luke dette bedet gjennom årene)
- Innfridd lån i SR Bank (nå er det kun lån i husbanken igjen som er helt innfridd i 2044)
- Etablert IN ordning – skal den avvikles igjen nå når de som ønsket har benyttet den?

Arrangementer: Planlegger en årlig dugnad i 2026 også, godt oppmøte i 2025.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningsskroppen og eventuelle felles brannvarslingsystemer. Den enkelte bolig Eier har ansvar for at egen bruksemtet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slukkeutstyr.

Styrets planer fremover

Det må vurderes fasadevask etter behov.

Baksiden av bodene mot rema 1000 kunne vært malt, det er ett arbeid som passer godt for dugnad og det er stønning for dugnad.

Det er jevnlig litt bygningstekniske feil som utbedres fortløpende. Tid og kostnadskrevende prosesser. Mindre råteskader og lekkasjer dreier det seg stort sett om.

Beboerne bør kontakte styret snarest de oppdager noe slikt så det ikke blir stort før det utbedres.

Forsikringsavtale

Tunet Borettslag er forsikret i Eika med Kundenr.....: 1345780 .

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.01.2026

Vedlegg: Vedtekter

Vedtekter

For Tunet Borettslag org nr 913 303 687

tilknyttet Bate boligbyggelag vedtatt på stiftelsesmøtet den 10.01.14
Sist endret på generalforsamlingen 24.04.2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tunet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen. I vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men arververren må godkjennes av borettslaget for at arvervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom arvervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (3) Nakter borettslaget å godkjenne arververen som andelseier, må melding om dette komme fram til arververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Arververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at arververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye arververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dermed de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarnving, til søsken eller noen annen som er de to siste aterns nær hørte til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når Andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelse i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærere om forkjøpsretten

(1) Ansliemitt i borettslaget regnes fra daa for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansliemitt, går den med lengst ansliemitt i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

Vedlegg: Vedtekter

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for oppill tre år.

Andelseieren er en juridisk person andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ektebudslovens § 66 eller husstandsforeningslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren forholder seg slik som i § 4.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne bli andelseier.

Hår laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Parkeringsplasser og boder

5-1 Parkering

(1) Parkeringsplassene i borettslaget er en del av borettslagets fellesarealer. Hver andel gir enerett til å bruke & parkeringsplass i borettslaget. Oppdatert liste over hvilke parkeringsplasser som er tilordnet hvilken andel skal til enhver tid foreligge hos styret. Den innbyrdes fordeling av plasser kan, med unntak som nevnt nedenfor, endres av styret ved behov uten at andelseier kan motsi seg dette.

(2) Disse leilighetene har i hht til betingelser inngått ved kjøp, til enhver tid krav på parkeringsplass uten tak i parkeringskjeller. Styret kan ikke tildele disse leilighetene Leilighet nr. B1-303 B1-304 B2-204 B2-205 132-301 B2-302 B2-303 B2-304 B2-305 B2-401 B2-402 B2-403 B2-404 132-405

Retten til Parkering under tak følger leilighetene ved eventuelt salg

(3) Parkeringsplass nr. 1 og 2.8 og 9,11 og 12,49 og 50,51 og 52,53 og 54 er opprinnelige HC parkeringer som er delt i to. Dersom andelseiere har et dokumentert behov for HC parkering skal disse alltid tildeles HC parkering, slik at de som da disponerer ovennevnte parkeringsplasser må flyttes til annen parkering. Parkeringsplassene 10, 22 og 55 er alminnelige HC parkeringer.

(4) Utleie av parkeringsplass kan bare skje innad i borettslaget og er betinget av styrets samtykke.

(5) Vedtektenes pkt. 5-1 om parkering kan ikke endres uten samtykke fra alle berørte andelseiere.

5-2 Boder

Boder kan bare selges sammen med andelen. Utleie av boder kan bare skje innad i borettslaget og er betinget av styrets samtykke. Den innbyrdes fordeling av boder kan ikke endres av styret.

Bodene er tilordnet andelen på følgende måte:

Bolig nr. B1-101 bod nr. 22 Bolig nr. B2-101 bod nr. 9 Bolig nr. B3-101 bad nr. 16
Bolig nr. B1-103 bod nr. 24 Bolig nr. B2-102 bod nr. 10 Bolig nr. B3-102 bod nr. 17
Bolig nr. B1-104 bod nr. 25 Bolig nr. B2-103 bod nr. 11 Bolig nr. B3-103 bod nr. 18
Bolig nr. B1-201 bod nr. 26 Bolig nr. B2-104 bod nr. 12 Bolig nr. B3-201 bod nr. 19
Bolig nr. B1-202 bod nr. 27 Bolig nr. B2-105 bod nr. 13 Bolig nr. B3-202 bod nr. 20
Bolig nr. B1-203 bod nr. 28 Bolig nr. B2-106 bod nr. 14 Bolig nr. B3-203 bod nr. 21
Bolig nr. B1-204 bod nr. 29 Bolig nr. B2-107 bod nr. 15
Bolig nr. B1-301 bod nr. 30 Bolig nr. B2-201 bod nr. 2
Bolig nr. B1-302 bod nr. 31 Bolig nr. B2-202 bod nr. 3
Bolig nr. B1-303 bod nr. 32 Bolig nr. B2-203 bod nr. 4
Bolig nr. B1-304 bod nr. 33 Bolig nr. B2-204 bod nr. 5
Bolig nr. B2-205 bod nr. 6
Bolig nr. B2-206 bod nr. 7
Bolig nr. B2-207 bod nr. 8
Bolig nr. B2-301 bod nr. 46
Bolig nr. B2-302 bod nr. 45
Bolig nr. B2-303 bod nr. 44
Bolig nr. B2-304 bod nr. 43
Bolig nr. B2-305 bod nr. 42
Bolig nr. B2-306 bod nr. 41
Bolig nr. B2-307 bod nr. 1
Bolig nr. B2-401 bod nr. 40
Bolig nr. B2-402 bod nr. 39
Bolig nr. B2-403 bod nr. 38
Bolig nr. B2-404 bod nr. 37
Bolig nr. B2-405 bod nr. 36
Bolig nr. B2-406 bod nr. 35
Bolig nr. 32-407 bod nr. 34

6. Vedlikehold

6-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

Vedlegg: Vedtekter

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

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlatning av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantessikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

B-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

9-3 Styrets vedtak

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

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(f) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjueto dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere

Vedlegg: Vedtekter

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1. Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

varsel som illeveil skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettning av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For én andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller foreningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimeelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Vedlegg: Energiattest

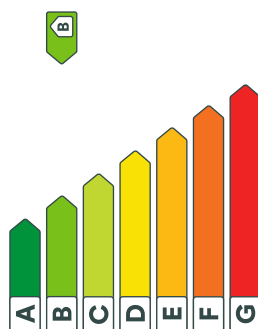


Sørhaugveien 3, 4336 SANDNES

Energiattest



Adresse	Sørhaugveien 3, 4336 SANDNES
Dato for energimerking	30.03.2026
Bygningstype	Boligblokker
Bygningsnummer	33
Brøksnummer	1005
Brøksnummer	H0307



Detaljering

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Energibruk	Løstakstetall
Nei	Nei
Sjellener	
Nei	

Energiarakteren

Energiarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren 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 energiarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligseier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2014	Løflighet
Brøksareal	Oppvarmet brøksareal
64,0 m ²	64,0 m ²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
4	Betong
Oppvarming	
Elektrifisert, Fjernvarme	
Ventilasjon	
Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM/br. år
105,17 KWH/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM/br. år
97,99 KWH/m²

Totalt levert pr. år
7 207 KWH



Sørhaugveien 3, 4336 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 liden på fylling av ei vaskerbøtte, nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minut. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 mikroovn i mindre mengder mat er langt mer energieffektiv enn komfyren. Ta frosermat i kjøleskapet. Kjøll- og frys skål avrives ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skåpet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølefilter og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig trasket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 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: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperaturrenking 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 degnet. Monter teinngasister rundt trekkulule 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 perslennor om kvelden, det reduserer varmelap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter utbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 utbelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelesensorer 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 itt, lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørssstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gjøtt 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 9: Slå elapparater 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmeurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig/eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere utbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørssstyrt. 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 14: Skifte til sparepærer på utbelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 15: Montere automatikk på utbelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evr. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / sporeplugg 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

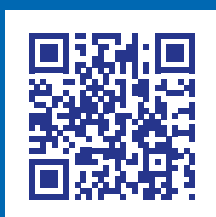
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

Oppdragsnr: 2301260043 / Oline Normann, tlf. 41788884

Sørhaugveien 3, 4336 Sandnes

Andels nr. 27 i Tunet Borettslag, org.nr. 913303687

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

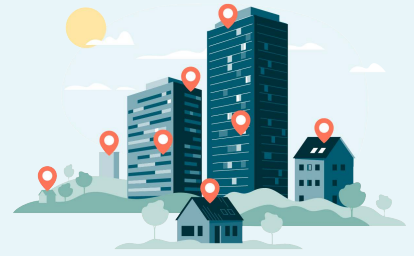
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2301260043
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.03.2026

Oline Normann
Eiendomsmegler

417 88 884
oline.normann@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no