

Velkommen til

Midtbergveien 1C
4313 Sandnes

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Midtbergveien 1C
4313 Sandnes

Flott leilighet med 2 soverom - Hjørneleilighet - Solrik innglasset balkong - Parkering i garasje

Flott og moderne hjørneleilighet i et attraktivt borettslag på Lura/Forus. Leiligheten ligger i nærhet til Ikea og andre fasiliteter, samtidig som du har gangavstand til det meste området har å tilby.

Høydepunkter:

- To lyse soverom, begge med funksjonelle skyvedørsgarderober
- Romslig entré med ekstra oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe
- Moderne enstavs laminatgulv fra 2018 som gir et stilrent uttrykk
- Elegant kjøkken fra 2015 med rikelig skaplass og funksjonalitet
- Åpen stue- og kjøkkenløsning på cirka 35 m², perfekt for sosiale samlinger

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 500 000
<u>Andel fellesgjeld pr 02.01.2026</u>	kr	53 813
<u>Omkostninger*</u>	kr	88 590
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	3 642 403
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	3 531
<u>BRA/BRA-I</u>		97/58 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		2008
<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!



Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler

922 82 200
fredrik.simonsen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000
Andel fellesgjeld pr 02.01.2026	kr	53 813
Omkostninger*	kr	88 590
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 642 403
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 531

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 500

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 88 590

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

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 3 531 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift. Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

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

Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.01.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 02.01.2026: 4 362 710

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.09.2008 Første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 30.06.2038)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 312 500

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 775 729

p.t. 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.

Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.01.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 02.01.2026: 1 410 773

Andel av saldo: 53 814

Første termin: 28.06.2025 Første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 28.12.2034)

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Andel nr. 13 i Midtbergveien Borettslag, org. nr. 992719532 med tilhørende borettslag
Andelen ligger i Midtbergveien 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.

Om borettslaget

- Borettslaget er 1 av 2 seksjoner i Sameiet Midtbergveien og består av 28 andeler i en blokk
- Parkering i garasje med sportsbod for hver andel
- Boligselskapet har en kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Borettslaget har kollektiv avtale om årlig filterbytte, ventilasjonsrens og fettfilter i kjøkkenvifte som betales gjennom månedlige felleskostnader.

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/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: 58 m2
BRA-b: 21 m2
BRA total: 79 m2

3. etasje
BRA-i: 58 m2.
BRA-b: 21 m2.

Garasje:

BRA-e: 18 m2
BRA total: 18 m2

3. etasje
BRA-e: 18 m2.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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 ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

Antall soverom

2

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

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett 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 garasje

Borettslagets eiendom

Gnr. 69, Bnr. 2802, Snr. 2 (Ideel andel) i Sandnes kommune.

Tomteareal er 5367 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Felels eiet tomt

Vedtekter/husordensregler

I salgsoppgave

Beboernes forpliktelser

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

Regnskap/budsjett
i salgsoppgave

Borettslagets forsikringsselskap
IF Skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring SP562797

Byggeår
Ca. 2008 i følge Sandnes kommune

Innhold

3. Etasje BRA-i: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/ vaskerom.
3. Etasje BRA-b: Innglasset balkong
BRA-e: bod og garasje

Standard

Flott og moderne hjørneleilighet i et attraktivt borettslag på Lura/Forus. Leiligheten ligger i nærhet til Ikea og andre fasiliteter, samtidig som du har gangavstand til det meste området har å tilby. Med parkering i egen garasje, lav fellesgjeld og ingen forkjøpsrett, er dette et perfekt valg for deg som ønsker en stilren og praktisk bolig med god standard og en sentral beliggenhet. Bygget har heis, noe som gjør leiligheten lett tilgjengelig for alle.

Høydepunkter:

- To lyse soverom, begge med funksjonelle skyvedørsgarderøber
- Romslig entré med ekstra oppbevaringsplass i skyvedørsgarderøbe
- Moderne enstavs laminatgulv fra 2018 som gir et stilrent uttrykk
- Elegant kjøkken fra 2015 med rikelig skaplass og funksjonalitet
- Åpen stue- og kjøkkenløsning på cirka 35 m², perfekt for sosiale samlinger
- Store vinduer som gir godt med naturlig lys og en luftig atmosfære
- Innglasset hjørnebalkong med flotte solforhold, ideell for avslapning
- Flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin
- Svært lav fellesgjeld på kun kr. 53 813,-

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Beliggenhet

Supersentralt og tilbaketrukket. Her har du få minutter gange til alle fasiliteter og de største kjøpesentrene i regionen som Ikea, Kvadrat m.m. Arbeidsplassene på Forus, og enkel påkjørsel til E39 som tar deg til Stavanger eller Sandnes, evt Sola og flyplassen.

En meget god plassering for deg som ønsker tilgang til hele regionen på beste mulige måte. Rask tilgang til flotte turområder som Forusstraen og sjøpromenaden, eller gårdene på Stokka.

Adkomst

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

Byggemåte

Fasader er kledd med teglsteinsforblending og fasadeplater.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Leiligheten har en innglasset balkong med plastfliser over betong på gulv og enkle glass som kan foldes opp.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er ferdigattest den 18.12.2019. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

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

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

Oppvarming

Elektrisk.

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

Informasjon strømforbruk: Strømvtale – Norgespris

Det er ikke avklart med selger om denne eiendommen er tilknyttet strømvtales Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Dersom selger har inngått Norgespris, så følger avtalen eiendommen og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026. Dersom dette har betydning for deg som interessent så bes du ta kontakt med megler for avklaring.

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fra Lyse

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 burettslagslova.

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.

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 780 996 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 123 982 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andel felles formue

Kr 21 381 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

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.

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 styregodkjenning 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 og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Frittstående borettslag. Ingen forkjøpsrett.

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 overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet 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

Atle Serigstad

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

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 borettslagers medlemmer 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.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,8 % (forutsatt salgssum 3.500.000,-), kr 63.000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300

Markedspakke, kr 20900

Oppgjørshonorar*, kr 7900

Tilretteleggingshonorar, kr 12900

Visningshonorar per visning, kr 1500

Tinglysningsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4500

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3500

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4750

Eierskiftegebyr*, kr 7200

Totalt, kr 122.323

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 bygningssakkyndig den 09.01.2026.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

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.

Boligkjøperforsikring Pluss 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 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler,

samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt 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 hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler
Telefon: 922 82 200
E-post: fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info

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.

SOAFOTO







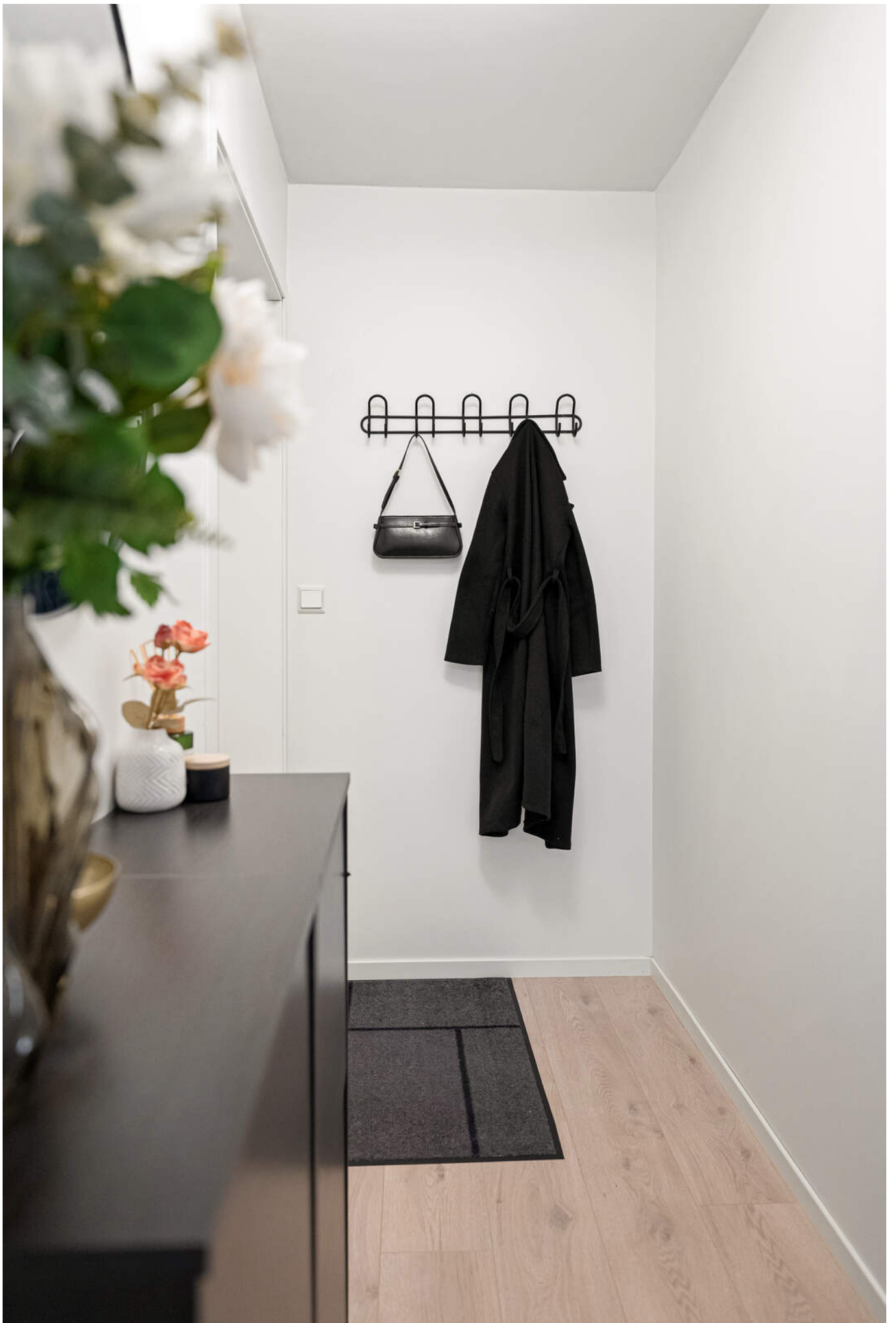


































Plantegning



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.



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.

MIDTBERGVEIEN 1C

Nabolaget Myklaberg - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Torvmyrå Totalt 15 ulike linjer	2 min	0.2 km
Gausel stasjon Linje L5	19 min	1.7 km
Stavanger Sola	12 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min	10.9 km

SKOLER

Porsholen skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	16 min	1.3 km
Forus friskole (1-10 kl.) 135 elever, 13 klasser	17 min	1.5 km
Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	21 min	1.8 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 kl.) 234 elever, 11 klasser	20 min	1.7 km
Tryggheim Forus vgs	16 min	
Jåttå videregående skole	8 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

(coming soon) Recharge IKEA Forus	4 min
IKEA Forus	5 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100



KVALITET PÅ SKOLENE

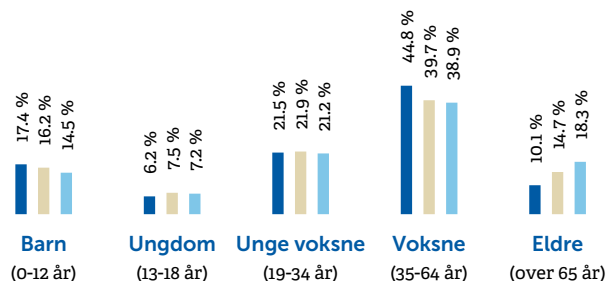
Veldig bra 77/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område

Myklaberg

Personer

1 465

Husholdninger

593

Stavanger/Sandnes

229 178

103 563

Norge

5 425 412

2 654 586

BARNEHAGER



Espira Lura barnehage (0-5 år) 100 barn	2 min	0.2 km
Myklaberget barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min	0.8 km
Geitastova barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min	1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Forusparken	9 min	
Coop Extra Petroleumsveien Post i butikk, PostNord	9 min	0.8 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 86/100


 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 81/100


 **GATEPARKERING**
Lett 81/100

SPORT

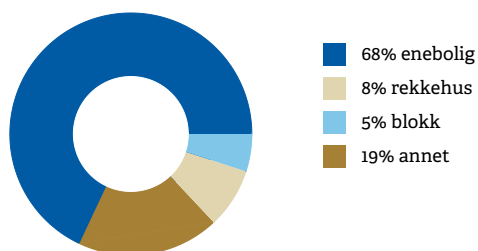
 **Alveveien ballløkke** **10 min** 
Ballspill 0.9 km

 **Lura stadion** **11 min** 
Ballspill, fotball 0.9 km

 **CrossFit Centrum** **8 min** 

 **InterPadel Forus** **11 min** 

BOLIGMASSE




» «Super beliggenhet, kort vei til alt. Kjekke naboer!»

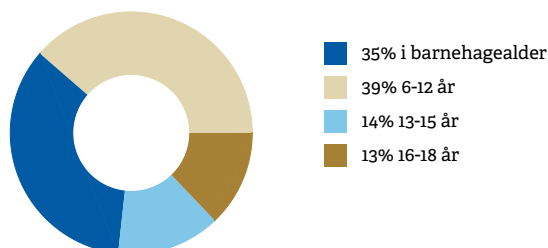
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 **Kvadrat** **20 min** 

 **Apotek 1 Forus** **9 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



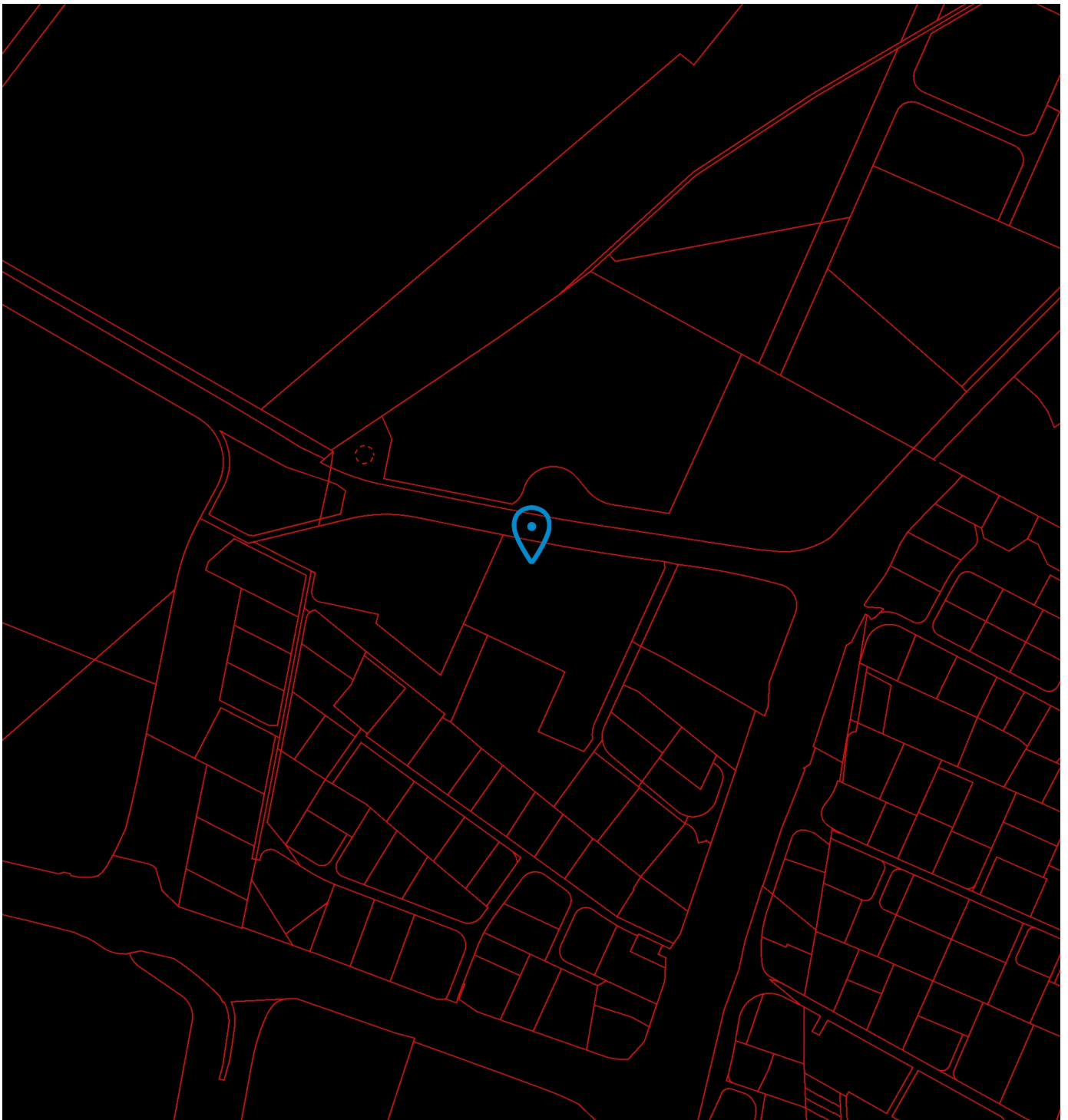
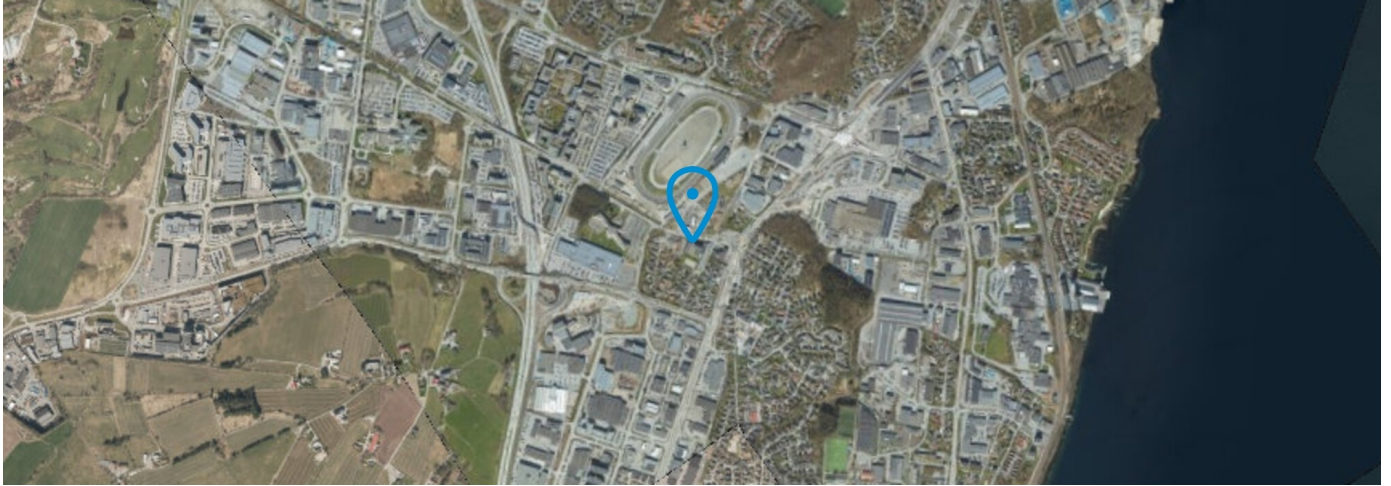
0%

43%

 Myklaberg
 Stavanger/Sandnes
 Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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





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

Atle Serigstad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Midtbergveien 1C

4313 Sandnes

1108-69/2802/0/2

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 2206250243 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Andersens Ventilasjonsrens AS

Beskrivelse av arbeidet: Renset ventilasjonsrør og byttet filter

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

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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 2027). 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**

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Midtbergveien 1C , 4313 SANDNES
-  SANDNES kommune
-  gnr. 69, bnr. 2802, snr. 2
-  Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 22126-1164

Referansenummer: UI2091

Autorisert foretak: Rogaland Eiendomstakst

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Gard



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

Rogaland Eiendomstakst AS

Rogaland Eiendomstakst er et selskap med solid bakgrunn og erfaring innen bygg- og anleggsbransjen. Vi har kunnskap og ferdigheter som gjør oss i stand til å utføre grundige tilstandsvurderinger av både boliger og fritidsboliger i en kjøp/salgs prosess.

Vi ønsker å levere god kvalitet, som bygger på pliktoppfyllelse, punktlighet og vennlighet.

Ved å velge Rogaland Eiendomstakst kan våre kunder være trygge på at de vil få en grundig og pålitelig tilstandsvurdering!



Rapportansvarlig

Eirik Gard

Uavhengig Takstingeniør

eirik@rogaland-eiendomstakst.no

408 69 850



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

Andelsleiligheten er ligger i 3. etasje i boligblokk oppført i 2008. Bygningen er oppført med betong og stål i bærende konstruksjoner og etasjeskillere. Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig kledning av fasadeplater og tegl. Leiligheten har tilgang til egen garasje med port i felles garasjeanlegg for borrettslaget.

Noen oppgraderinger av overflater er gjort de senere år, men ny eier må påregne stedvis oppgraderinger, jamfør rapport sammendrag. Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningsdelens alder og konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut i fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene.

Innvendig overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut i fra egne krav til kvalitet og utforming.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG [Gå til side](#)

Fasader:

Fasader er kledd med teglsteinsforblending og fasadeplater.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse. Punktering av isolerglassruter kan forekomme, og dette kan skje uten forvarsel.

Dører:

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse. Punktering av isolerglassruter kan forekomme i dører, og dette kan skje uten forvarsel.

Innglasset balkong:

Leiligheten har en innglasset balkong med plastfliser over betong på gulv og enkle glass som kan foldes opp. Det er skyvedører i ene enden med oppbevaringsplass bak. Rekkverk er av glass og metall.

Innglasset balkong:

Innglasset balkong består av skyvbare, uisolerte glassfelt som går fra terrasse plating til balkongen i etasjen over. Systemet er konstruert med enkelt glass og er primært beregnet som vær og vindskjerming, uten funksjon som et isolert oppholdsrom. Balkongen skal benyttes i tråd med denne bruken, og møbleringen bør være tilpasset en uisolert, utendørs terrasse. Det må beregnes at vann kan komme inn på balkongen.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat fra 2018. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.

Etasjeskille:

Etasjeskillet består av betongdekke. Det er foretatt kontrollmålinger av gulv i enkelte punkter i leiligheten ved bruk av laser. I gang/stue/kjøkken ble det registrert en høydeforskjell på ca 16 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca 17 mm ble målt på soverom over en lengde på ca. 2 meter. Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av hele etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.

Innerdører:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er målt til ca 16mm. Membran er ikke synlig ved dørterskel. Det er montert et nyere stålsluk i dusjen, hjelpesluk av plast på utsiden av dusjonen, samt smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon med avtrekks i innvendigtak og tilluft via spalte under dørbblad. Avtrekket er funksjonstestet og funnet i orden. Det er foretatt hulltaking i veggkonstruksjon mellom bad og soverom. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold. Det er gjennomført fuktmåling i tilgjengelig trekonstruksjon uten påvisning av målbar fukt. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og inspiserbare områder, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap fra 2024, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet, som er lokalisert i taket på bad/vaskerom. Det er synlig avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er renset i 2025. Varmtvannstanken er plassert i hjørneskap på kjøkken og er på ca. 80 liter. Elektrisk anlegg er fra byggeår med stedvis oppgradering av bryterpanel og deksler.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Midtbergveien 1C , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2802
1108 SANDNES

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

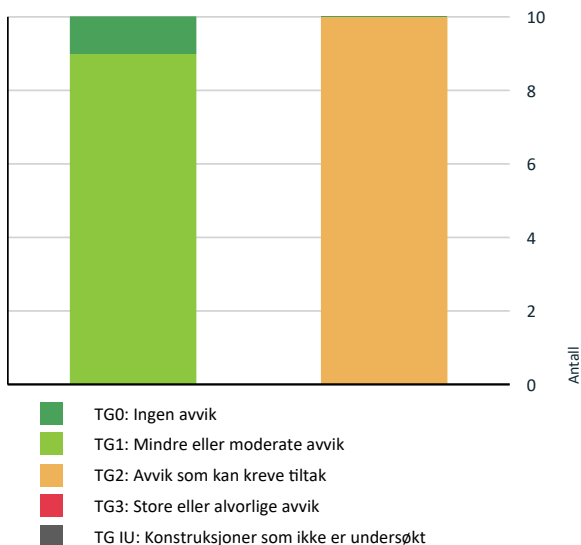
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetter at opplysninger gitt fra eier er fullstendige og at eventuelle feil opplysninger rettes før endelig rapport sendes.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder og bruksslitasje.

Tilstandsanalysen er foretatt på bakgrunn av bygningsdeler/konstruksjoner hvor andelsobjektet selv vil være berørt. (Kun for andelsnummer 13). Bygningsdeler utover dette (fellesarealer) er ikke en del av vurderingen/rapporten.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [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](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Fasader er kledd med teglsteinsforblending og fasadeplater. Fasader er besiktiget fra innglasset balkong.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse. Punktering av isolerglassruter kan forekomme, og dette kan skje uten forvarsel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tetting i overgangen mellom vindu og fasade er oppsprukket. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og bør utbedres for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid. Lite vindu på soverom er noe tregt ved åpne og lukke funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer, inkludert utskifting av tetting rundt vinduene, for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og råte. Lite vindu på soverom bør smøres opp evt justeres for å få en tilfredsstillende åpne og lukke funksjon. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og behov for utskifting av vinduene på et senere tidspunkt.



Værslitt vinduskarm



Tetting rundt vinduer mot fasade er oppsprukket.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse. Punktering av isolerglassruter kan forekomme i dører, og dette kan skje uten forvarsel.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong:

Leiligheten har en innglasset balkong med plastfliser over betong på gulv og enkle glass som kan foldes opp. Det er skyvedører i ene enden med oppbevaringsplass bak. Rekkverk er av glass og metall.

Innglasset balkong består av skyvbare, uisolerte glassfelt som går fra terrasse plattform til balkongen i etasjen over. Systemet er konstruert med enkelt glass og er primært beregnet som vær og vindskjerming, uten funksjon som et isolert oppholdsrom. Balkongen skal benyttes i tråd med denne bruken, og møbleringen bør være tilpasset en uisolert, utendørs terrasse. Det må regnes at vann kan komme inn på balkongen.

Tilstandsrapport



Det bør vurderes utbedring av monterte gulvplanker for å sikre korrekt avstand mellom endeskjøter, da feil montering kan føre til økt slitasje og forkortet levetid på gulvet. Knirk i gulvet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre bevegelse og slitasje, samt for å bedre bokomforten.

Gipshjørner med utilstrekkelig sparkel og skader bør utbedres for å unngå videre oppsprekking og for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat.

Riss i overganger mellom tak og vegg bør utbedres for å forhindre videre sprekkdannelse og sikre god overflatekvalitet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte felleskostnader.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat fra 2018.
Veggene har malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er påvist ufagmessig montering av gulv. Dette er synlig der endeskjøtene til plankene i to påfølgende rader har mindre avstand enn anbefalt. Avstanden mellom skjøtene bør være minst 30 cm.

Det er også stedvis knirk i gulvet. Knirk kan skyldes ujevnt underlag, liten avstand til tilstøtende vegger slik at gulvet står i spenn eller for liten avstand mellom endeskjøter.

Det er synlige gipshjørner som ikke har tilstrekkelig sparkel og som har skader.

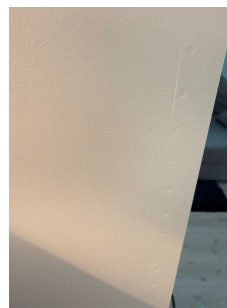
Det er registrert riss i overganger mellom tak og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Ufagmessig utførelse på leggingen av laminatgulv.



Synlig gipshjørne

Tilstandsrapport



Utsprekket gipshjørne

TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet består av betongdekke. Det er foretatt kontrollmålinger av gulv i enkelte punkter i leiligheten ved bruk av laser. I gang/stue/kjøkken ble det registrert en høydeforskjell på ca 16 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca 17 mm ble målt på soverom over en lengde på ca. 2 meter. Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av hele etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.

Vurdering av avvik:

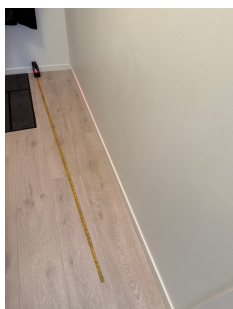
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal legges nytt gulv i leiligheten, da skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og knirk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert komfort og økt slitasje på gulvbelegg. Skjevheter bør holdes under oppsikt, og ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget.



Høydeavvik målt i gang



Høydeavvik målt på soverom

TC 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er en beslagplate som er limt fast i våtsonen på utsiden av dusjhjørnet. Dette medfører økt risiko for fuktskader dersom det er åpning inn til konstruksjonen bak platen, da vann kan renne på baksiden av flisene og potensielt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

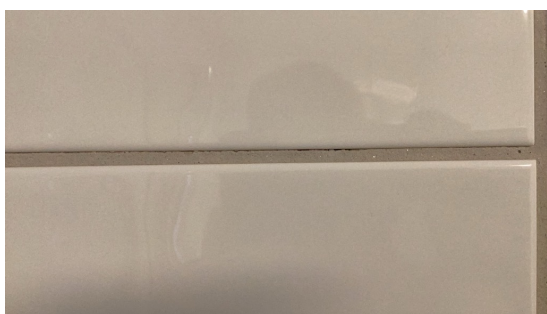
- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må rengjøres.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen bak beslagplaten bør kontrolleres jevnlig for å sikre at det ikke kommer fukt fra dusjen inn til konstruksjonen. Dersom vann trenger inn bak platen, kan det føre til skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen.



Riss i fuger



Beslagplate

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er målt til ca 16mm. Membran er ikke synlig ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

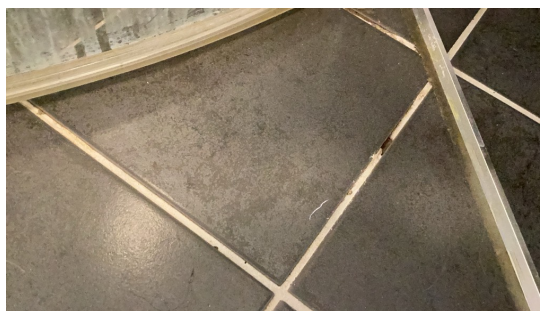
Ved vanntest i dusjsonen ble det påvist at noe vann ble stående i åpne fuger og på gulvet. Dette skyldes lite fall og åpne fuger i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Fuger med riss eller sprekker bør skiftes ut for å hindre videre oppsprekking av fuger og at vann blir stående i åpne fuger.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel, samt kontrollere at membran er korrekt ført opp ved terskel, for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av rommet og skade på tilstøtende bygningsdeler ved en eventuell lekkasje.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert et nyere stålsluk i dusjen, hjelpesluk av plast på utsiden av dusjsonen, samt smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ikke tettet rundt avløpsgjennomføring under servant

Konsekvens/tiltak

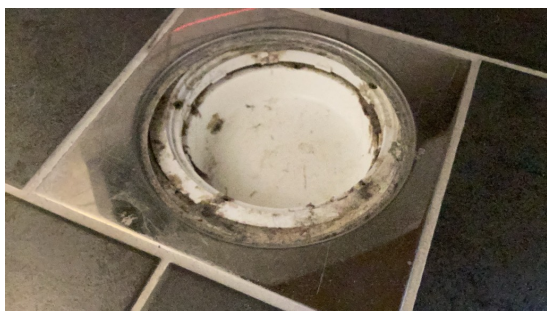
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen rundt vask medfører økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

Det anbefales å fuge med elastisk fugemasse rundt utette rørgjennomføringer og hull etter tidligere oppheng som et forebyggende tiltak, for å redusere risikoen for fuktskader. Det er vanskelig og omfattende å etablere rørmansjett i ettertid, og derfor ikke økonomisk hensiktsmessig i forhold til risikoen og betydningen ved manglende mansjett rundt gjennomføringer under vask.



Stålsluk i dusj



Plast sluk på utsiden av dusj profil som er festet på gulv



Åpent rundt gjennomføring i våtzone



Hull etter tidligere oppheng

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Dusjdørene tar i kanten som er etablert langs gulvet rundt dusjhjørnet. Dørene bør kunne lukkes utover for å muliggjøre effektiv uttørking etter dusjing og redusere risikoen for at vann blir stående innestengt mot vegger, noe som kan medføre fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, da manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og påfølgende kostbare reparasjoner.

Dusjdørene bør justeres slik at de kan åpnes utover, for å sikre god uttørking etter bruk og redusere risikoen for at vann blir stående mot vegger. Dette vil bidra til å forhindre fuktskader på overflater.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har balansert ventilasjon med avtrekks i innvendigtak og tilluft via spalte under dørblad. Avtrekket er funksjonstestet og funnet i orden.



Avtrekk

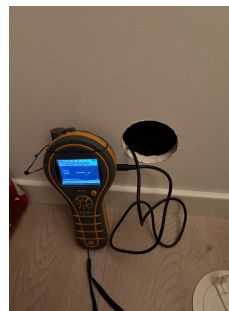


Tilluft via spalte

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i veggkonstruksjon mellom bad og soverom. Undersøkelsen avdekket ingen unormale forhold. Det er gjennomført fuktmåling i tilgjengelig trekonstruksjon uten påvisning av målbar fukt. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og inspiserbare områder, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.



KJØKKEN

3. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap fra 2024, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn



Kjøkken

3. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



Test av kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet, som er lokalisert i taket på bad/vaskerom.



! TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøret under vasken er ufagmessig utført, med teip brukt for å tilpasse dimensjoner. Dette medfører økt risiko for lekkasjer eller andre driftsproblemer. Det anbefales utbedring av rørføringen for å sikre et velfungerende avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrøret under vasken bør utbedres, for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

Mangelfull utførelse kan føre til vannskader og økte vedlikeholdskostnader.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er renset i 2025

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i hjørneskap på kjøkken og er på ca. 80 liter.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist irr/rust på kobling av vannrør til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Tiltak:

Koblingen bør kontrolleres av rørlegger for å avdekke om det er behov for utbedring.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer eller ytterligere korrosjon, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



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



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 bygnings sakkyndig 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.

Elektrisk anlegg er fra byggeår med stedvis oppgradering av bryterpanel og deksler.

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.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeår eller fra eventuelle utbedringer som krever samsvarserklæring.
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, jampfør 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?
Ja Undertegnede har ikke spesiell kompetanse på fagområdet, og anlegget er derfor ikke teknisk kontrollert. Anleggets manglende dokumentasjon tilsier at det skal anbefales el-kontroll. Eventuelt at manglende samsvarserklæring fremskaffes. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke finnes, eller er fremvist noen erklæring/dokumentasjon på at arbeidet er utført i tråd med forskrift, og/eller utført av registrert elektroinstallasjonsforetak

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig



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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonverdier i innemiljøet.

Det anbefales også at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å sikre at det er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for elektriske feil eller brann.

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

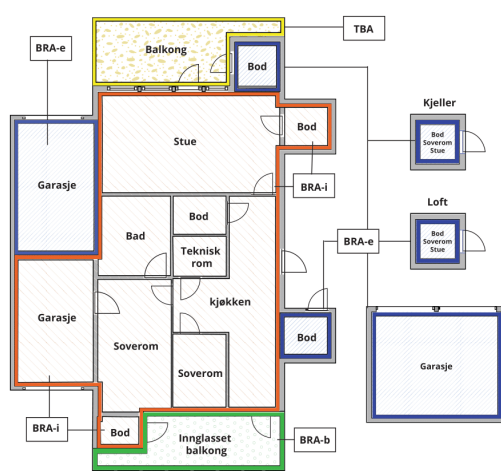
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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.

Vedlegg: Takstrapport

Midtbergveien 1C, 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2802
1108 SANDNES

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	58		21	79	
SUM	58		21		
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, gang/stue/kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Midtbergveien 1C , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2802
1108 SANDNES

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Eirik Gard	Takstingeniør
	Atle Serigstad	Kunde
	Gunnar Steinsland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	2802		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Midtbergveien 1C

Hjemmelshaver
Midtbergveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
992719532			Serigstad Atle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3.etasje sentralt på Lura/Forus

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et området regulert til hybelhotell. Reguleringsplan har plan ID :2009119, 87122, 2006129

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i eiendommens grunnboksdokumenter, herunder eventuelle servitutter og rettigheter, samt gjeldende vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjedel i felles garasjebygg:

Garasjedel i felles garasjeanlegg, utført som del av garasjerekke, med motorisert leddport.

Garasjebygget er oppført med yttervegger i betongkonstruksjon. Fasader har synlig betong og bordkledning. Takkonstruksjonen er utført i tre og er innvendig kledd med gips.

Taket er utført som flatt tak med fall. Tekking er ikke nærmere undersøkt, men antas å være utført med asfalt takbelegg basert på byggeår og visuell tilgjengelighet.

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



Vedlegg: Takstrapport

Midtbergveien 1C , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2802
1108 SANDNES

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.01.2026	Delvis gjennomgått	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	06.01.2026	Delvis gjennomgått	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Energirapport	08.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	12.12.2006		Gjennomgått	10	Nei
Ferdigattest	18.12.2019	Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 04.02.2009	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	

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.

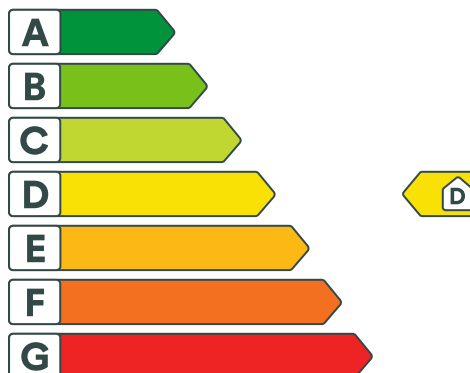
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.



Adresse Midtbergveien 1C, 4313 SANDNES	
Dato for energimerking 08.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-244141
Byggeår 2008	Bygningsnummer 22635115
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 2802
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0301



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 79 m²	Oppvarmet bruksareal 58 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * 170 kWh/m² per år
Energikarakter D
Beregnet levert energi i lokalt klima 157 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Energikarakteren

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



Midtbergveien 1C, 4313 SANDNES



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Vedlegg: Takstrapport

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Vedlegg: Takstrappport

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

VEDTEKTER

for Midtbergveien borettslag org nr 992 719 532
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.04.08

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Midtbergveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

(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) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

3. Borettslag og bruksoverlating

3.1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

(1) 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(2) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken eller del av den til andre uten godkjenning.

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, 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 slik 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

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

5.3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader, garasje/bod og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned i henhold til budsjett vedtatt av styret. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra leilighetens forholdsmessige andel av bygningsmessig areal (BRA), jf bygge- og finansieringsplanen. Kostnadene til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier. Leilighetens andel av borettslagets fellesgjeld er individualisert og nedbetales sammen med de ordinære felleskostnadene.

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

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(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.

7.2 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

7.3 Styrets vedtak

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

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

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

7.4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(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.

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(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 8.3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8.5 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.

8.6 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 en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

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

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

9.2 Taushetsplikt

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

9.3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10.1 Vedtektsendringer

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

10.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Midtbergveien Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

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.

Tirsdag 18.03.2025, kl. 19:00

Paa Forus (pub/restaurant/møtelokale) på baksiden av Forus Travbane

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Midtbergveien Borettslag

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

471 Midtbergeveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 008 636	1 008 636	1 008 600
Innbetalt til felles lån - avdrag		988 535	1 012 829	0
Innbetalt til felles lån - renter		355 483	342 140	0
Lading e-bil		13 346	15 375	12 000
Sum inntekter		2 345 980	2 378 779	1 020 600
Kostnader				
Styrehonorer, lønn etc.	1	79 870	68 480	79 800
Forretningsførerhonorer		94 680	90 336	99 600
Tilleggs tjenester forretningsfører		14 000	20 020	14 000
Revisjonshonorar	2	9 384	8 640	9 600
Drift og vedlikehold	3	123 094	207 915	222 300
TV og/eller internett		144 652	136 898	155 000
Forsikringer		125 788	118 383	153 200
Kommunale avgifter		192 154	149 873	200 000
Energi/strøm		25 417	19 148	26 000
Administrasjonskostnader		18 017	18 033	22 000
Sum kostnader		827 056	837 706	980 600
Driftsresultat		1 518 924	1 541 073	40 000
Finansielle poster				
Renteinntekter		22 082	15 816	12 000
Rentekostnader		380 062	370 869	15 800
Netto finanskostnader		357 981	355 153	3 900
Resultat	4	1 160 943	1 185 920	36 100

Årsregnskap

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 70000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Francisco sitt verv som styremedlem går ut nå i år og det skal derfor velges inn et nytt styremedlem.

Francisco har flyttet og stiller derfor ikke til gjenvalg.

Magne Årdaal stiller til valg som styremedlem.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret har behov for to nye varamedlemmer.

Ingen har meldt inn at de stiller til valg pr.15.02.2025.

5.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Ingen valgkomité valgt.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

471 Midtbergveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	44 646 000	44 646 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		44 646 000	44 646 000
Omløpsmidler			
Fordringer		0	3 922
Restanser/felleskostnader		0	115 921
Forskuddsbetalte kostnader			
Bankinnskudd og kontanter		601 078	567 052
Innestående på driftskonto		601 078	686 795
Sum omløpsmidler		601 078	686 795
SUM EIENDELER		45 247 078	45 332 795

Balance 2024

471 Midtbergveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		140 000	140 000
Opplyent egenkapital		12 780 777	11 598 834
Sum egenkapital	6	12 900 777	11 739 834
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	6 345 998	6 782 804
IN ordning/individuell nedbetaling)	7	14 810 142	15 499 247
Borettsinnskudd		11 147 500	11 147 500
Sum langsiktig gjeld		32 303 639	33 429 641
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 525	10 543
Leverandørgjeld		15 282	138 453
Påleagne renter		2 102	3 142
Annen kortsiktig gjeld		9 752	11 182
Sum kortsiktig gjeld		42 661	163 320
Sum gjeld		32 346 300	33 592 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 247 078	45 332 795

Sluttet 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Dag Østerhus
Styreleder

Joakim Christensen
Styremedlem

Francisco Caneco Mesquita
Styremedlem

Balance 2024

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 471 Midtbergveien Borettslag

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6500 Verktøy	0	37
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	40 293	84 355
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	48 000	80 375
6630 Reparasjon og vedlikehold uterområde	2 244	5 779
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 280	13 469
Ø730 Honorar for teknisk rådgivning	0	31
Ø780 Løpende drifts- og serviceavtaler	21 690	20 560
6800 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 289
Sum	123 094	207 915

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	1 160 943	1 185 920
Avdrag på lån	-1 126 002	-1 104 798
Endring disponible midler	34 941	21 124
Omløpsmidler	601 078	686 795
Kortsiktig gjeld	42 661	163 320
Disponible midler	558 417	523 476

Noter 471 Midtbergveien Borettslag

Noter 471 Midtbergveien 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 etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler eller langsiktig gjeld.

Kortsiktige midler er anleggsmidler som forventes å realiseres innen ett år etter balansedagen.

Kortsiktig gjeld balanseføres til i samsvar med beløpet ved oppstartspunktet.

Fruktlig setting til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for pålept vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være foreliggende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer illegges 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 inngått avtale om individuell nebbbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfinnelsen vil redusere boligselskapets gjeld til transisjonsituasjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Forfattede innmelder er pantsatt på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfinnelsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. In-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om låstente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	70 000	60 000
Arbeidsgeværgift	9 870	8 460
Sum personalkostnader	79 870	68 460

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 471 Midtbergveien Borettslag

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 471 Midtbergveien Borettslag

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	12138106878	16362242251
Lånetype:	Annuliert	Annuliert
Oppstartsår:	2019	2008
Rentesaft:	5,75 %	5,75 %
Betingselskr:		i følge brev fra Dnb
Beregnet innfridd:	30.12.2026	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	33 442 500
Lånesaldo 01.01:	501 132	6 281 762
Avdrag i perioden:	157 806	279 291
Lånesaldo 31.12:	343 526	6 002 472
Saldo 5 år frem i tid:	0	4 294 942
Andelsaldo 01.01:	0	15 499 247
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelsaldo i perioden:	0	689 105
Andelsaldo 31.12:	0	14 810 142
Sum pantegjeld for lån:	343 526	20 812 613

Langsiktig gjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
1	896 037	896 037
1	801 146	801 146
1	735 801	735 801
1	683 793	683 793
1	639 943	639 943
1	611 638	611 638
1	583 268	583 268
1	567 769	567 769
1	565 263	565 263
2	13 684	27 368
1	13 297	13 297
1	13 104	13 104
1	13 104	13 104
1	13 104	13 104
1	13 102	13 102
2	12 330	24 660
3	12 330	36 990
4	12 330	49 320
3	12 330	36 990

Pantstillelse:
Av anleggsgjets bokførte gjeld er kr 32 303 639,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 44 648 000,-.

Noter 471 Midtbergveien Borettslag

Noter 471 Midtbergveien Borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01:	44 648 000
Arets tilgang:	0
Arets avgang:	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 648 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	44 648 000
Anskaffelsesår:	2012
Antatt levetid i år:	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Arets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	140 000	0	140 000
Egenkapital	12 760 777	1 160 943	11 599 834
Sum Egenkapital	12 900 777	1 160 943	11 739 834

Noter 471 Midtbergveien Borettslag



Telephone +47 46 40 40 83
Internet www.kpmg.no
Enterprise 835 174 827 MVA

KPMG AS
Fokusparken 2
Postboks 37
4036 Stavanger

Resultat og balanse med noter for Midtbergveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Midtbergveien Borettslag

Styreleder	Dag Østerhus (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Joakim Christensen (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Francisco Caneco Mesquita (sign.)	13.02.2025

Til generalforsamlingen i Midtbergveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Eiter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet og oversikt over antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for emneier under note 7. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG Network, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Stavangermedlems revisorer - medlemmer av Den norske Revisjonsforening

Offices in:

Oslo	Oslo	Oslo	Oslo
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Bergen	Bergen	Bergen	Bergen
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer
Årnes	Årnes	Årnes	Årnes
Alta	Alta	Alta	Alta
Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana	Mo i Rana
Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund
Stavanger	Stavanger	Stavanger	Stavanger
Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund	Kristiansund
Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer	Steinkjer

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 modifiserer 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 rettsviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer.no: bankid9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-16 18:15:15 UTC



Penneo Dokumentnr: 04HPA-BRMEA-HMP2P-GUSZA-LCOYG-DFXW

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

15. Dør og postkasseskilt
16. Utfordringer med klientellet på hotellet (rusmisbrukere)
17. Bestilling av ventilasjonsfilter
18. Refinansiers lån / fremforhandlet bedre renter på fellesgjeld

HMS-arbeid:

1. Fjerne isolasjon trapp/heisjakt
2. Bestilt ventilasjonsfilter
3. Oppgradert heisen
4. Brannvarslingsanlegg trapp/heis/bod (u.etg)

Styrets planer fremover

1. Gjennomføring av prosjekter
 - Utskifting av rekkverk/glass svalganger/balkong 5.etg
 - Utskifting av utebelysning svalganger
 - Fikse betongheller svalgang 5.etg
2. Generelt vedlikehold/tilsyn
3. Tegne ny vedlikeholdsavtale - Brøyting/strøing
4. Male ferdig gjerdet ut mot vei
5. Dugnad til våren? (medio april)
6. Grillfest i forbindelse med dugnad?

Forsikringsavtale

Midtbergveien Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562797.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2025

Informasjon fra styret

Om Midtbergveien Borettslag

Midtbergveien Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 28 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 992719532.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Dag Østerhus
Styremedlem, Francisco Caneco Mesquita
Styremedlem, Joakim Christensen
Varamedlem, Magne Årdal
Varamedlem, Odd Henning Ulven

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 18 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: 0

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

1. Prosjekt Rekkverk/glass svalgang
2. Fikse betongheller svalgang 5.etg
3. Utskifting av utebelysning svalgang
4. Vannskade takutsikk leilighet 502
5. Røyklukt i leilighet 105
6. Klaging på hasjukt i leiligheter.
7. Bytting av ytterdør leilighet x06
8. Bytting av vinduer i brannsonne
9. Samhandling/møter med kommunen ifm innflytting hotellet
10. Nye vedlikeholdsavtaler (plenklipping, brøyting o.l.)
11. Fjerne isolasjon trapp/heisjakt (kommunen)
12. Bestilling av elbilladere
13. Ny bark i bed
14. Vannlekkasje balkong 501

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 02.01.26 Side 1 av 2

Midtbergveien Borettslag	Vår ref.: 471/13
Midtbergveien 1 C	Type: Frittstående Borettslag
4313 SANDNES	Eiere: Atle Serigstad
Organisasjonsnr: 992 719 532	Andelsnr: 13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 531

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: A konto avdrag	-3 718
A konto renter	3 328
Felleskostnader	3 531
A konto renter	-3 328
A konto avdrag	3 718

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	53 813	Gjeld siste årsoppg.:	13 103
Klient ajourf. lån:	21 176 337,25	Klient gj. s. årsoppg.:	6 345 997

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362242251, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.01.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 02.01.2026: 4 362 710

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.09.2008Første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 30.06.2038)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 312 500

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 775 729

p.t. 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.

Lånenummer: 16369828790, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.01.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 02.01.2026: 1 410 773

Andel av saldo: 53 814

Første termin: 28.06.2025Første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 28.12.2034)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Dag Østerhus

Adresse: Midtbergveien 1 C

Postnr/-sted: 4313 SANDNES

Telefon: Mob.: 93401229

E-post: midtbergveienbrl@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.01.2026

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	21 381	Gjeld:	13 103	Andre inntekter:	842
		Utgifter:	1 510		

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 02.01.26 Side 2 av 2

Midtbergveien Borettslag	Vår ref.: 471/13
Midtbergveien 1 C	Type: Frittstående Borettslag
4313 SANDNES	Eiere: Atle Serigstad
Organisasjonsnr: 992 719 532	

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	437 500
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 69/2802

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562797
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja	BRA	59
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 59

Fasiliteter:

- Borettslaget er 1 av 2 seksjoner i Sameiet Midtbergveien og består av 28 andeler i en blokk
- Parkering i garasje med sportsbod for hver andel
- Boligselskapet har en kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Borettslaget har kollektiv avtale om årlig filterbytte, ventilasjonsrens og fettfilter i kjøkkenvifte som betales gjennom månedlige felleskostnader.
- 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 18.12.2019

Deres ref:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 200501796-87
Arkivkode: 69-2802

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 69/2802

Byggeadresse: MIDTBERGVEIEN 1

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: Nybygg - Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr: Sivilarkitekt Leif Larsen AS, Langgata 6, 4306 Sandnes
Tiltakshaver m/adr: Tom Haugvald, Østervåg 41, 4006 STAVANGER

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for kombinert leilighetsbygg og hybelhotell. med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 04.02.2009.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 11.12.2019, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 04.05.2006.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se vedlegg «Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage

Kopi:
Norgeshus AS, Per Ove Øglænd, Postboks 161, 7223 MELHUS

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Mottaker Geodata	Kontaktperson	Adresse Postboks 583	Postnummer 4305 SANDNES
Sivilarkitekt MNAL Leif Larsen AS	Leif Larsen	Langgaten 87	4306 SANDNES

Notater

Notater

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!

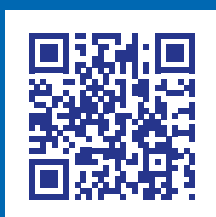
SpareBank 
SØR-NORGE



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:



Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

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/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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: 2206250243 / Fredrik Simonsen, tlf. 92282200
Midtbergveien 1C, 4313 Sandnes
Andels nr. 13 i Midtbergveien Borettslag, org.nr. 992719532

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: _____

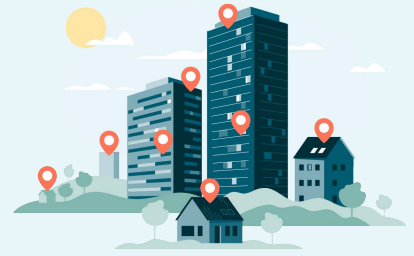
Postadr.: _____

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: 2206250243
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.01.2026

Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler

922 82 200
fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no