

Frøyerbakken 17A

Nabolaget Øvre Hana - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Eddaveien	3 min
Linje 21, 29, 46, 47, N96	0.3 km
Sandnes sentrum stasjon	23 min
Linje F5, L5	1.9 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon	20 min
Linje F5, L5	20.1 km

Skoler

Hana skole (1-7 kl.)	12 min
297 elever, 21 klasser	1 km
Vatneli skole (1-10 kl.)	16 min
59 elever, 6 klasser	1 km
Aspervika skole (1-7 kl.)	17 min
225 elever, 15 klasser	1.4 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
411 elever, 29 klasser	0.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
248 elever, 12 klasser	2.7 km
Vågen videregående skole	19 min
832 elever, 40 klasser	1.6 km
Akademiet vgs. Sandnes	7 min
286 elever	2.7 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Hana	9 min
------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

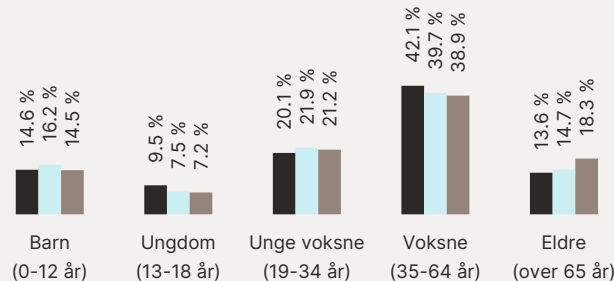


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hana	3 114	1 262
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øygard barnehage (1-5 år)	7 min
118 barn	0.6 km
Vatnekrossen barnehage (0-6 år)	10 min
100 barn	0.9 km
Gravarslia barnehage (1-5 år)	20 min
44 barn	1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Hana Skut	4 min
Spar Hana	7 min



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 89/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

-  Hanabanen - kunstgressbane
Fotball

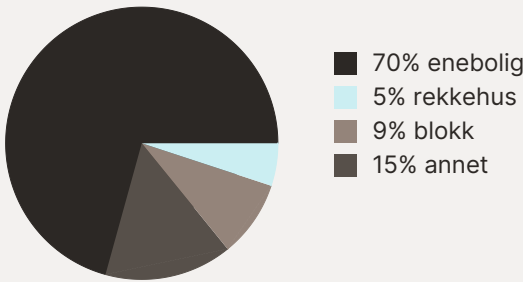
6 min 
0.4 km
-  Øygard ungdomskole
Aktivitetshall, ballspill

7 min 
0.6 km
-  City Gym Sandnes

17 min 
-  Robust Trening Sandnes

23 min 

Boligmasse



«Jeg liker nabolaget mitt veldig bra, til tross for at det er noe gammelt og veletablert.»

Sitat fra en lokalkjent



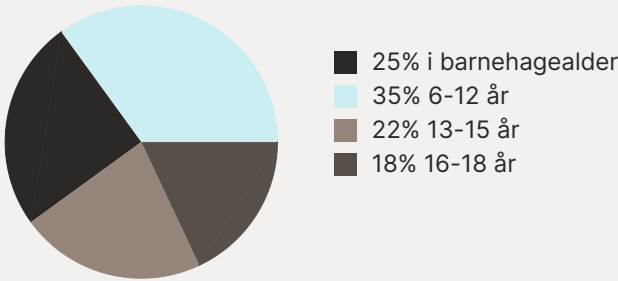
Varer/Tjenester

-  AMFI Vågen

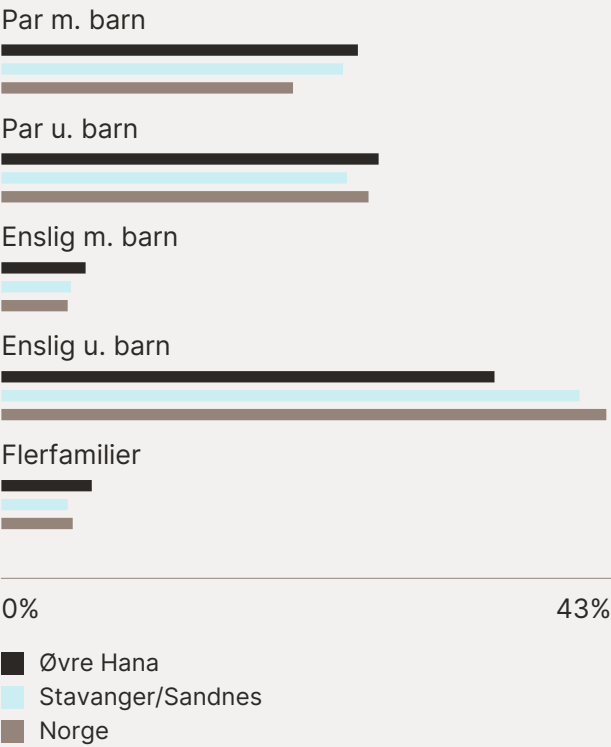
22 min 
-  Apotek 1 Hana

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

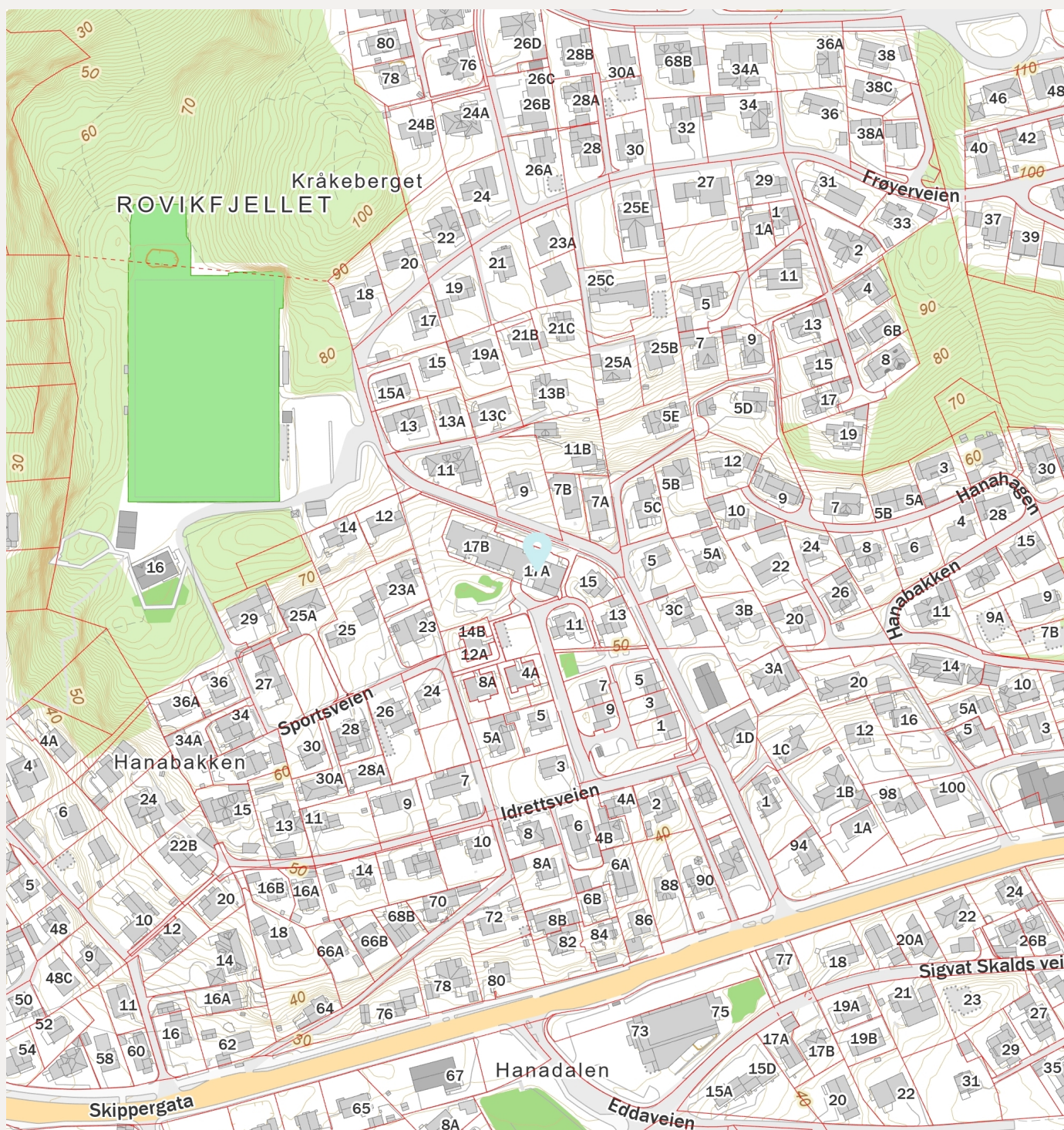


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport



📍 Frøyebakken 17 A, 4328 SANDNES

📖 SANDNES kommune

gnr. 38, bnr. 1869, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 02.07.2026

Rapportdato: 31.07.2026

Oppdragsnr.: 20993-2277

Eiendomsverdi ref nr: RY5271

Foretak: Taksering Vest AS



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

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Kasper Østrått Rygh

kasper@takseringvest.no

920 40 738

Medansvarlig

Eskil E. Andersen

Eskil Engelsingjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter oppført i 2010.

Boligen har i hovedsak originale overflater, bygningskomponenter og tekniske installasjoner. For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med papp fra byggeåret.
Nedløp, renner og beslag i aluminium fra byggeåret.
Flat takkonstruksjon med tett tekke.
Yttervegg konstruksjoner i betong og tre.
Fasade utført med dobbel falset liggende tre kledning.
Vinduer i tre og isolerglass fra 2009.
B30 klassifisert brannjør til felles gang fra byggeåret.
Balkongdør i tre og isolerglass fra 2009.

Balkong belagt med betong heller fra byggeåret. Det er lagt teppe over hellene.

Rekkverk utført i metall og glass.

Tekket er av ukjent utførelse og ikke kontrollert grunnet manglete tilkomst.

Areal: 11m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

3 - stavs parkett på gulv overflater fra byggeåret.
fliser på gulv overflater i entrè/gang fra byggeåret.

Malte vegg overflater.

Malte himlings overflater.

Etasjeskille i betong.

Innvendige dører med profilerte dørbled og malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Fliser på vegg overflater.

Malte himlings overflater.

Fliser på gulv med elektriske varmekabler.

Varmekablene var defekt på befaringstidspunkt, samme gjelder belysningen (downlights) på våtrommet. Det var gjort avtale med elektriker for utbedring av feilene kort tid etter befaringen.

Plast sluk med metallrist.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Vegg montert toalett.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Dusj-dører i glass.

Balansert ventilasjon.

Hulltaking ble ikke utført, da dusjonen grenser mot kjøkken og det ikke var mulig å etablere et egnet kontrollpunkt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass.

Profilerte fronter, benkeplate i laminat. Det er montert fliser mellom benkeplate og overskap.

Alle hvitevarer er integrert.

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system fra byggeåret med fordeler skap plassert på bad/vaskerom.

Avløpsrør i plast.

Balansert ventilasjon.

Ventilasjon aggregat plassert på bad/vaskerom.

Filter på anlegget er skiftet årlig. Sist bytte ble utført i 2026.

(Opplyst av eier)

Det anbefales rens av anlegget i tiden som kommer.

Det er installert gass peis i stue fra byggeåret.

Det er utført service på anlegget årlig (opplyst av eier).

Det er etablert gassopplegg til koketopp på kjøkkenet. Anlegget er opplyst å være frakoblet på befaringstidspunktet.

Varmtvannsbereder fra 2010 med kapasitet på 116 liter plassert på bad/vaskerom.

Leiligheten er utstyrt med sprinkler anlegg.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

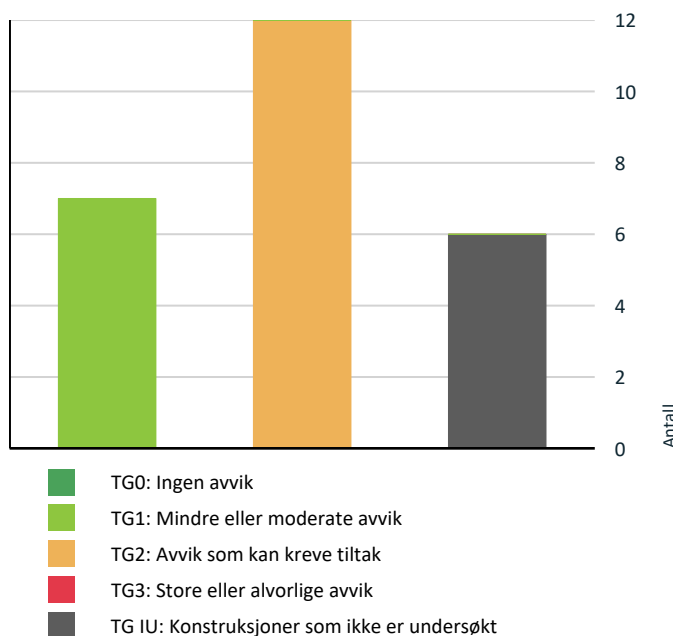
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2010

Standard

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

Vedlikehold

Byggets fasade og felles områder er jevnlig vedlikeholdt.

Leiligheten består i hovedsak av originale overflater og bygningskomponenter. Oppgraderinger må påregnes iht. alder og slitasje.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak teknet med papp fra byggeåret.

! TG IU Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag i aluminium fra byggeåret.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon med tett tekne.

! TG IU Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg konstruksjoner i betong og tre.

Fasade utført med dobbel falset liggende tre kledning.

! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre og isolerglass fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskeren 700.320.
- Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
- Slitasjen er normal iht. alder.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

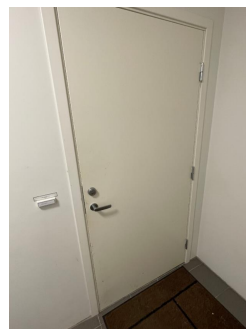
B30 klassifisert brannjør til felles gang fra byggeåret.
Balkongjør i tre og isolerglass fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
- Byggforskeren 700.320.
Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.

Konsekvens/tiltak

- Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong belagt med betong heller fra byggeåret. Det er lagt teppe over hellene.
Rekkverk utført i metall og glass.
Tekket er av ukjent utførelse og ikke kontrollert grunnet manglete tilkomst.

Areal: 11m²

Vurdering av avvik:

- Alder på tekking har oversteget 50% av normal levetid på 15-35 år iht. Byggforskeren 744.201, 544.203
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må på sikt påregnes oppgraderinger.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

3 - stavs parkett på gulv overflater fra byggeåret.
fliser på gulv overflater i entrè/gang fra byggeåret.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rift, merker og slitasje ble observert.

Det registreres bom i enkelte gulvfliser i gangen. Bom i flis indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag, noe som kan medføre økt risiko for sprekkdannelser, løse fliser og behov for lokale utbedringer over tid.

Det er registrert gippe mellom skøyt i parkett i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Oppgraderinger etter ønske.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegg overflater.

Malte himlings overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes normalt vedlikehold og overflatebehandling ved behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.

Vurdering av avvik:

- Høydeforskjell på 17mm ble målt på kontrollerte steder på kjøkken/stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0-1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkelt stående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gangs skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblad og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Merker, rifter og slitasje registreres på innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Oppgraderinger etter ønske.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg overflater.
Malte himlings overflater.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320. Det registreres slitasje på sement og silikon fuger. Primært i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid. Utskifting av silikon fuger med fagmessig utførelse anbefales i tiden som kommer.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene var defekt på befaringstidspunkt, samme gjelder belysningen (downlights) på våtrommet. Det var gjort avtale med elektriker for utbedring av feilene kort tid etter befaringen.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320. Fallforholdene på våtrommet er i underkant av dagens krav. Ved bruk av dusjen må det påregnes mindre vannansamlinger på gulvet utenfor dusjsonen. Terskelhøyden ved baderomsdøren er i underkant av dagens krav. Der gulvfallet ikke oppfyller kravet om 1:100, skal terskelen normalt være minimum 15 mm for å redusere risikoen for at vann renner ut av våtrommet. Det registreres lokalt motfall mot vegg i området ved varmtvannsberederen, noe som kan medføre at vann blir stående ved en eventuell vannsøl eller lekkasje. Det registreres slitasje på silikonfuger og sementbaserte fuger, hovedsakelig i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid. Utskifting av silikon fuger med fagmessig utførelse anbefales i tiden som kommer.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk med metallrist.

Vurdering av avvik:

- Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Vegg montert toalett.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Dusj-dører i glass.

Vurdering av avvik:

- Det registreres mindre krakelering i porselenet på servanten. Krakeleringen vurderes å være av kosmetisk karakter. Toalettsetet har noe løs innfesting og anbefales etterstrammet eller justert.

Konsekvens/tiltak

- Oppgradering etter behov.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Ventilasjons hette anbefales renses og vedlikeholdt. (TG2)



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført, da dusjsonen grenser mot kjøkken og det ikke var mulig å etablere et egnet kontrollpunkt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass.
Profilerte fronter, benkeplate i laminat. Det er montert fliser mellom benkeplate og overskap.
Alle hvitevarer er integrert.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt er mangler iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Tilstandgrad 2 settes grunnet slitasje med merker og rifter på kjøkken fronter.
Platetoppen er knust i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Oppgraderinger etter ønske.
Plate toppen anbefales utskiftet i tiden som kommer.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

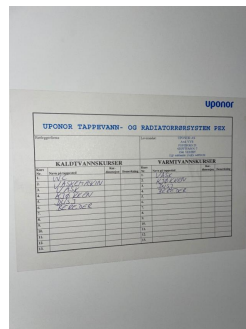
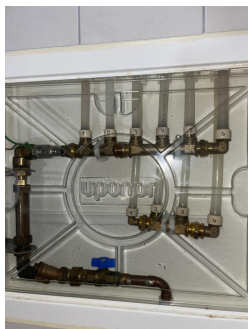
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system fra byggeåret med fordeler skap plassert på bad/vaskerom.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Det balanserte ventilasjonsanlegget er vurdert til Tilstands grad 1 basert på enkel kontroll. Vurderingen omfatter kun visuell besiktigelse og kontroll av filterbytter. Det er ikke gjennomført funksjonstesting, målinger eller detaljert gjennomgang av anlegget.

Ventilasjon aggregat plassert på bad/vaskerom.

Filter på anlegget er skiftet årlig. Sist bytte ble utført i 2026. (Oppløst av eier)

Det anbefales rens av anlegget i tiden som kommer.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert gass peis i stue fra byggeåret.

Det er utført service på anlegget årlig (oppløst av eier).

Det er etablert gassopplegg til koketopp på kjøkkenet. Anlegget er oppløst å være frakoblet på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider fra 2010 med kapasitet på 116 liter plassert på bad/vaskerom.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med sprinkler anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Det ble utbedret støpsler på kjøkkenet i 2025 arbeid utført av elproffen (opplyst i egenerklæringen).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- På bakgrunn av registrerte avvik ved belysning og varmekabler på badet anbefales det at anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

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

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



Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- På bakgrunn av registrerte avvik ved belysning og varmekabler på badet anbefales det at anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

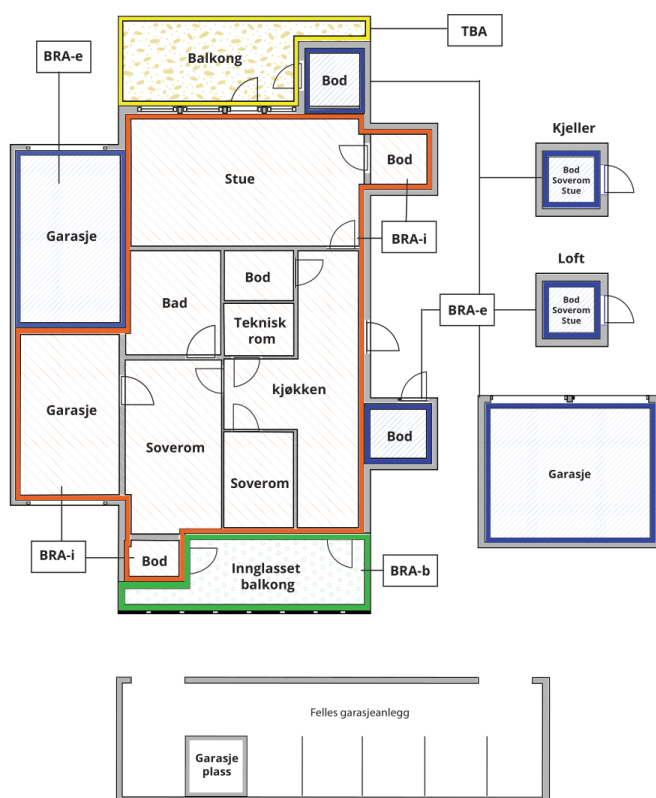
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	77	6		83	11
SUM	77	6			11
SUM BRA	83				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

☒ Ja ☐ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Kasper Østrått Rygh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	1869		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Frøyerbakken 17 A							
Hjemmelshaver Pallesen Fred, Pallesen Stinelli Ibasco							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Frøyerbakken 17 A, 4328 SANDNES

31 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Frøyerbakken 17 A

Postadresse

Frøyerbakken 17 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

12/12-2012

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden innflytting

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0001549129

Informasjon om selger

Selger

Pallesen, Fred

Selger

Pallesen, Stinelli Ibasco

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fikset noen støpsel på kjøkkenet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elproffen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 52284000

Egenerklæringsskjema

Name

Fred Pallesen

Date

2026-07-31

Name

Stinelli Ibasco Pallesen

Date

2026-07-31

Identification



Fred Pallesen

Identification



Stinelli Ibasco Pallesen



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



Adresse

Frøyerbakken 17A, 4328 SANDNES

Dato for energimerking

02.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-319391

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300031598

Gårdsnummer

38

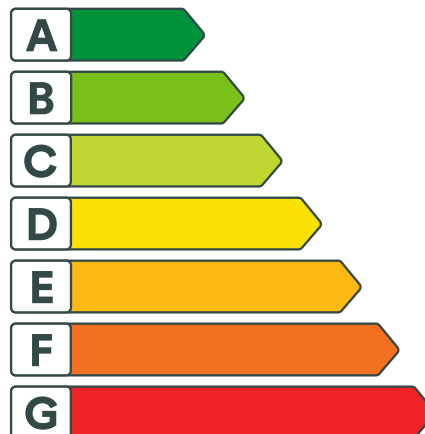
Bruksnummer

1869

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0102


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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2010

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Gass, Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

136,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

127,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 061 kWh



Frøyerbakken 17A, 4328 SANDNES



Detaljering

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



Frøyerbakken 17A, 4328 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00295930	02.07.2026	203260093

Ident

2011/459562/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

20101569
Refus. 112

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601089707
 Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965137
 Navn SANDNES KOMMUNE

Adresse Postboks 583, 4305 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 974227061
 Navn Tomteutvikling AS

Bruksenhet
 Adresse Maskinveien 2, 4033 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1102	38	1869

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	38	1869	0	1	77 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	2	78 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	3	74 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	4	79 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	5	75 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	6	76 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	7	78 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	8	77 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	9	79 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	10	78 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	11	77 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	12	76 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	13	79 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	14	79 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	15	78 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	16	76 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	17	79 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	1869	0	18	79 / 1394	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

19.05.2011 14:52

Side 1 av 2



Doknr: 459562 Tinglyst: 15.06.2011
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





201101569
Refus. 112

Melding til tinglysing



Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn EiendomsMegler 1		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Elvegata 23 Postboks 578 Sentrum		
Postnr. 4304	Poststed SANDNES	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr. 112	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

201101569

1. Eiendommen					
Kommunenr. 1102	Kommunens navn SANDNES	Gnr. 38	Bnr. 1869	Festenr.	Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 974227061	Navn Tomteutvikling AS	Ideell andel 3)

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	77	B	13	B	79	B	25				37				49			
2	B	78	B	14	B	79	B	26				38				50			
3	B	74	B	15	B	78	B	27				39				51			
4	B	79	B	16	B	76	B	28				40				52			
5	B	75	B	17	B	79	B	29				41				53			
6	B	76	B	18	B	79	B	30				42				54			
7	B	78	B	19				31				43				55			
8	B	77	B	20				32				44				56			
9	B	79	B	21				33				45				57			
10	B	78	B	22				34				46				58			
11	B	77	B	23				35				47				59			
12	B	76	B	24				36				48				60			
Sum tellere:				1394				= nevner:				1394							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 23/2-11	Utstederens underskrift <i>Janne Bore</i>	EiendomsMegler 1 Postboks 578 4304 SANDNES
-----------------	--	--

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

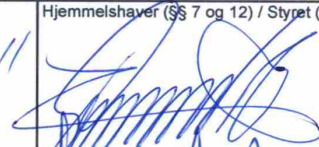
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

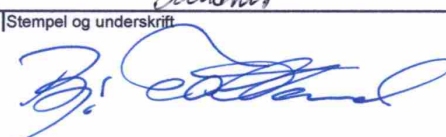
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

7. Underskrifter

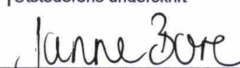
Sted, dato <i>Stavanger, 16.2.2011</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  <i>GUNNAR VOLD</i>  <i>INGE ANDREASSEN</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
 4033 Stavanger Tlf.: 51 81 79 90		

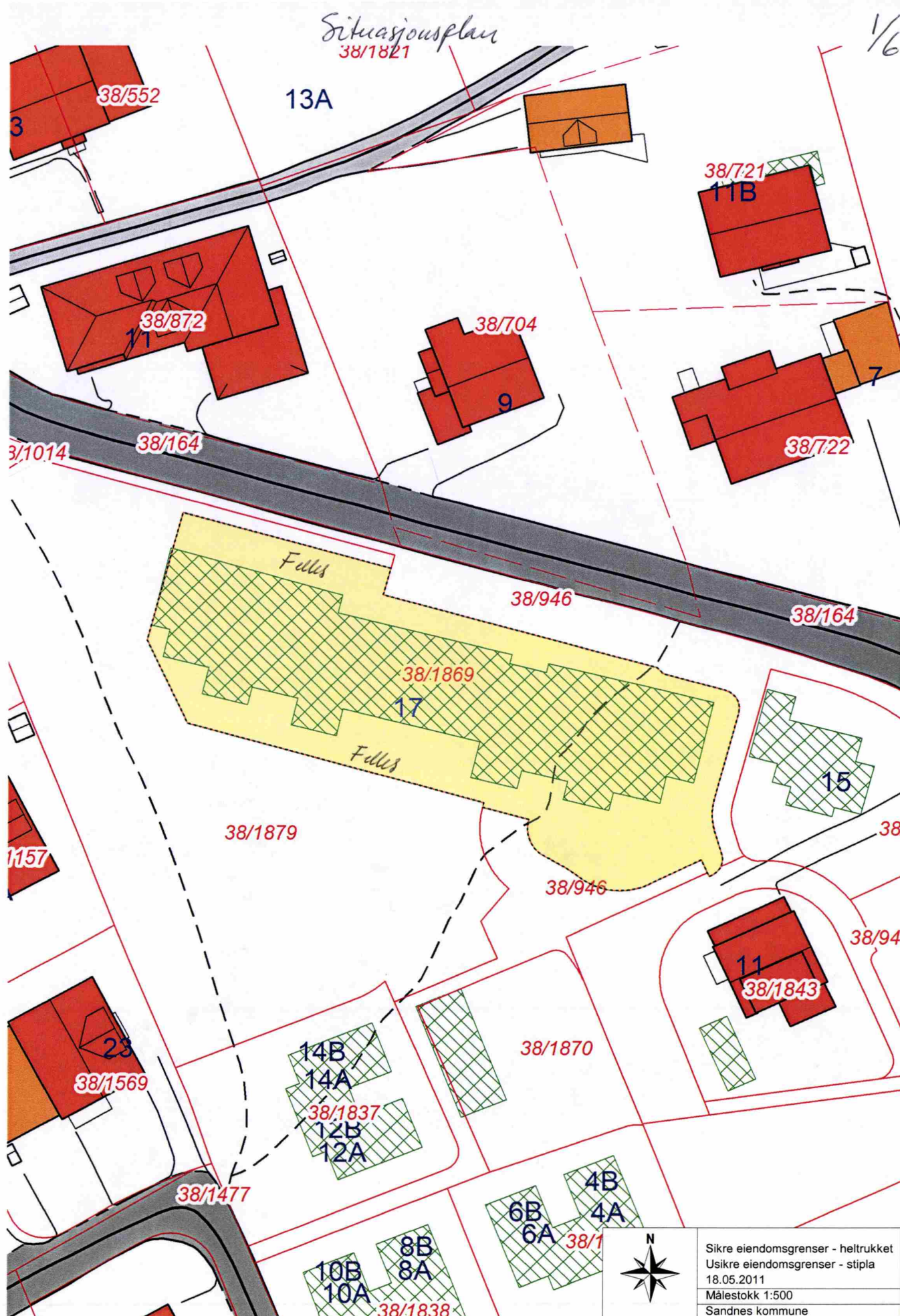
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

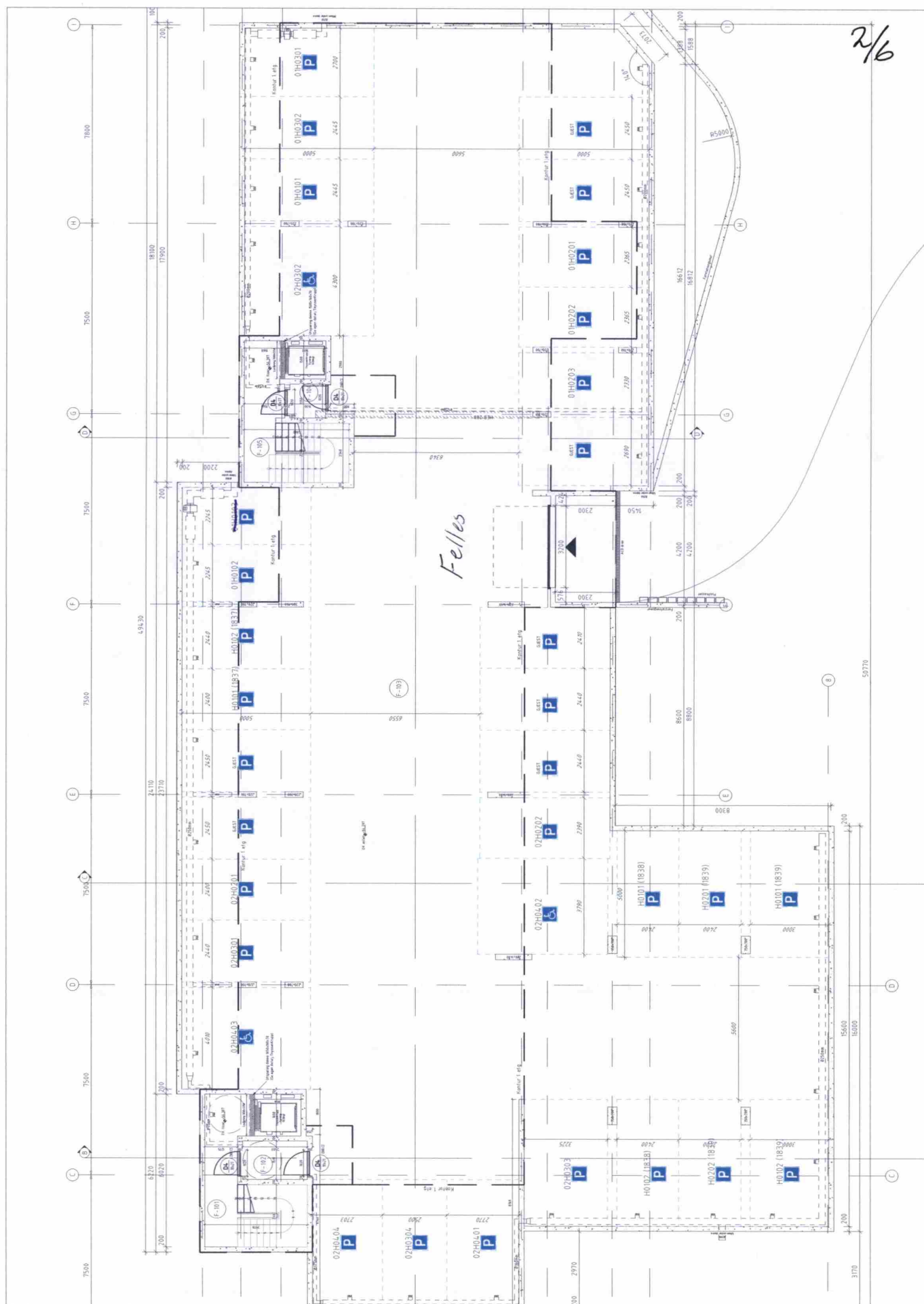
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
38	1869			Sandnes
Dato		Stempel og underskrift		
26/5.2011		 SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFEN		

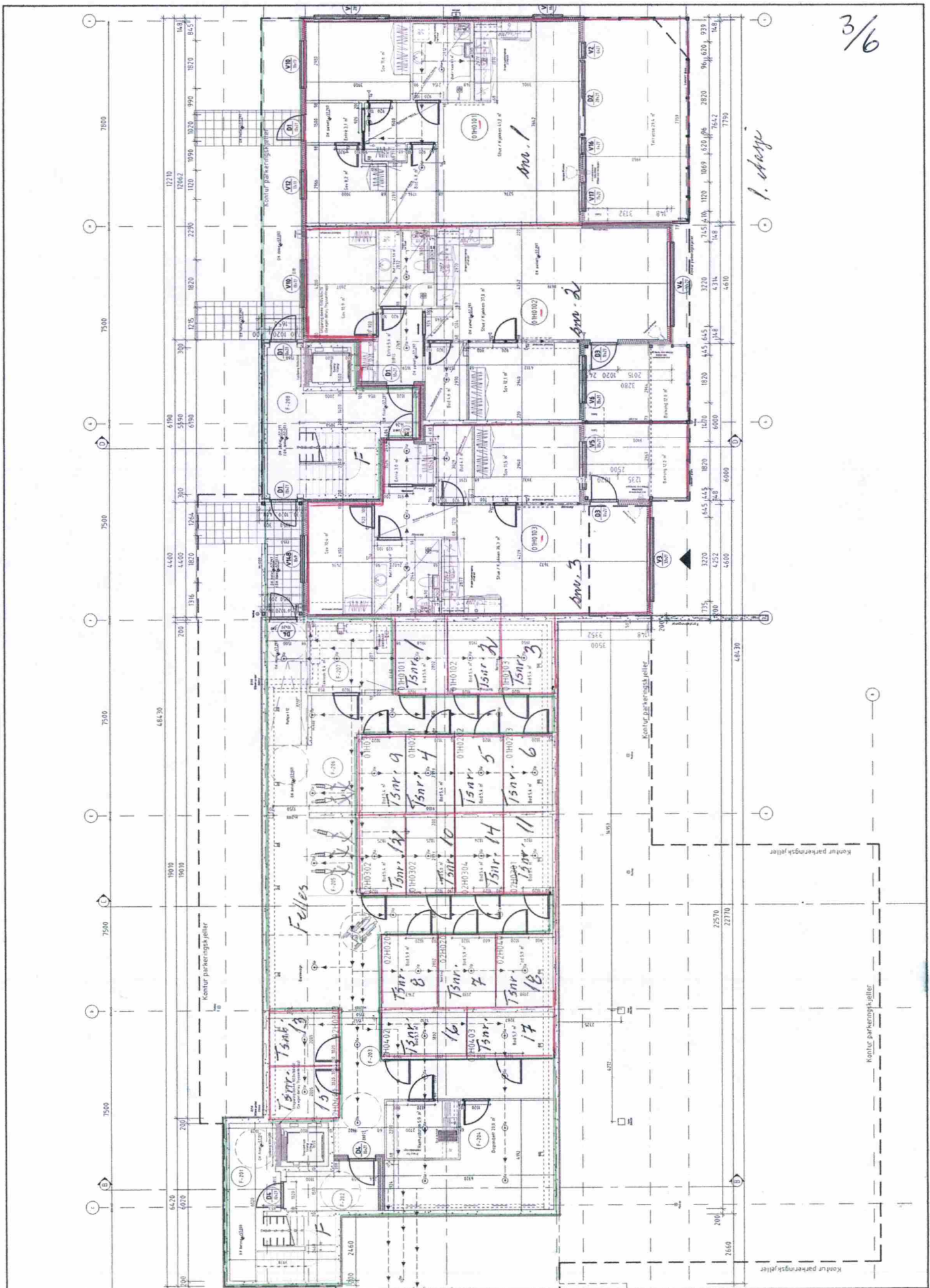
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
23/2-11	 Janne Bore Megler MNEF

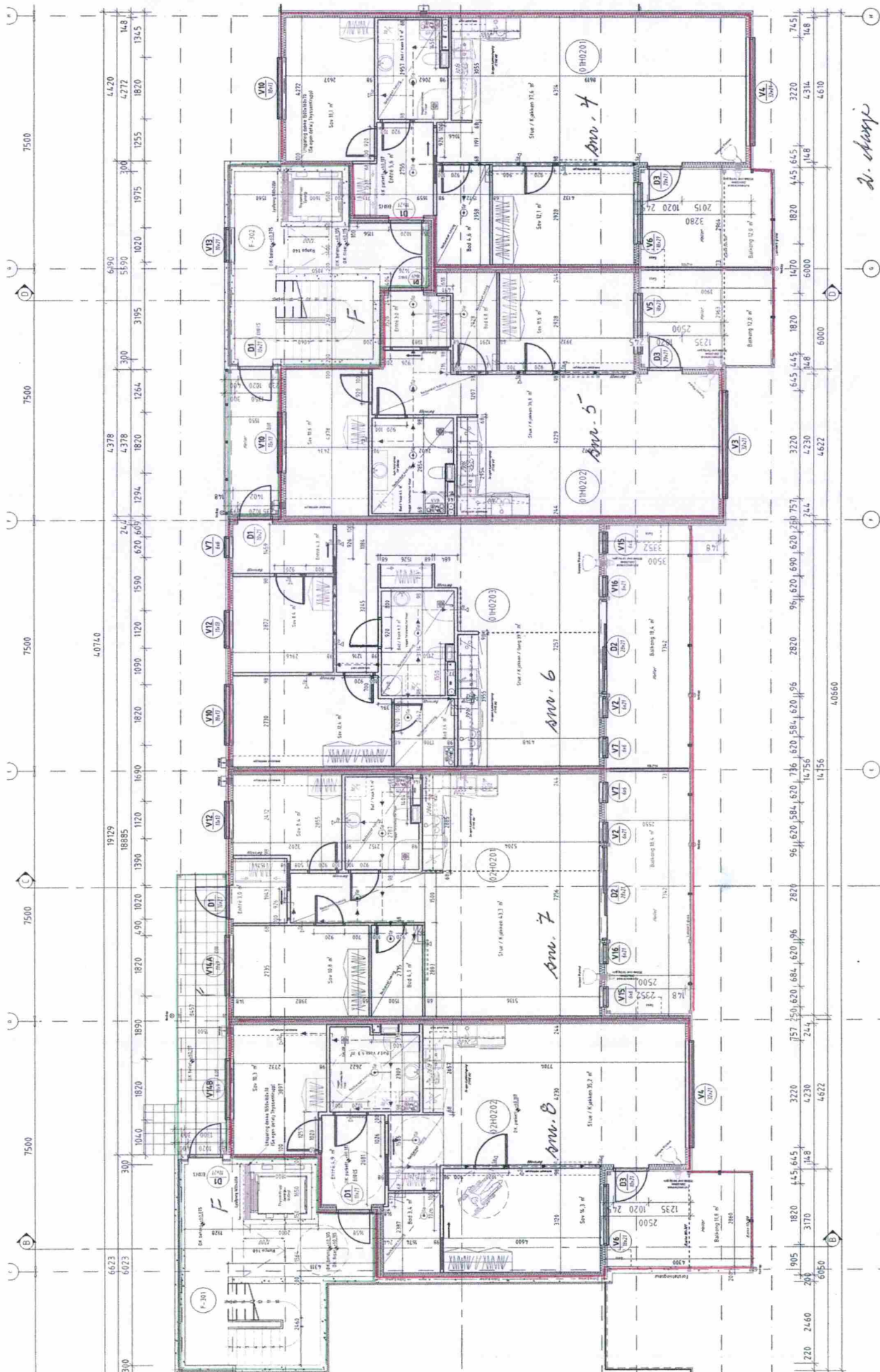






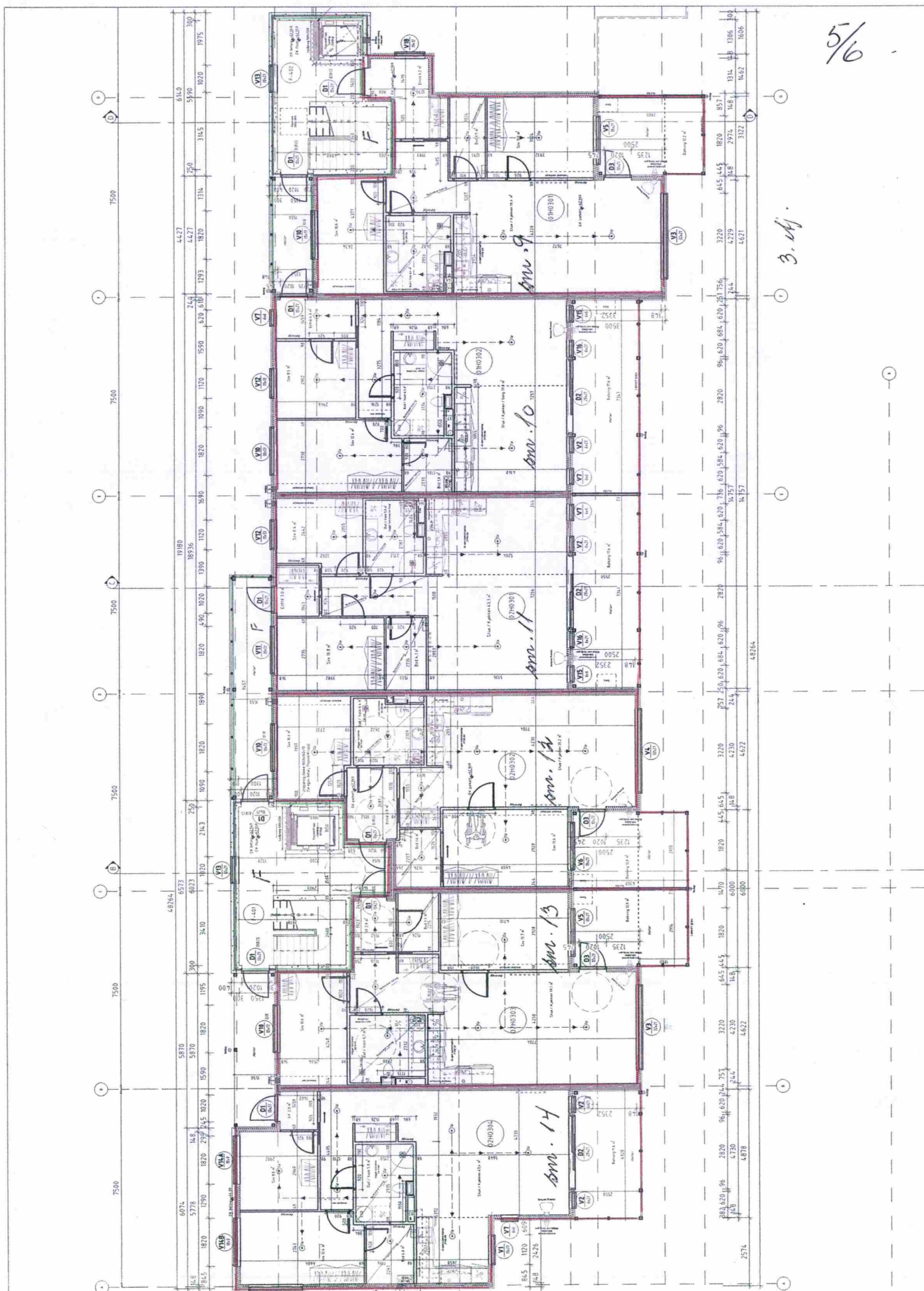
3/6

1. etasje

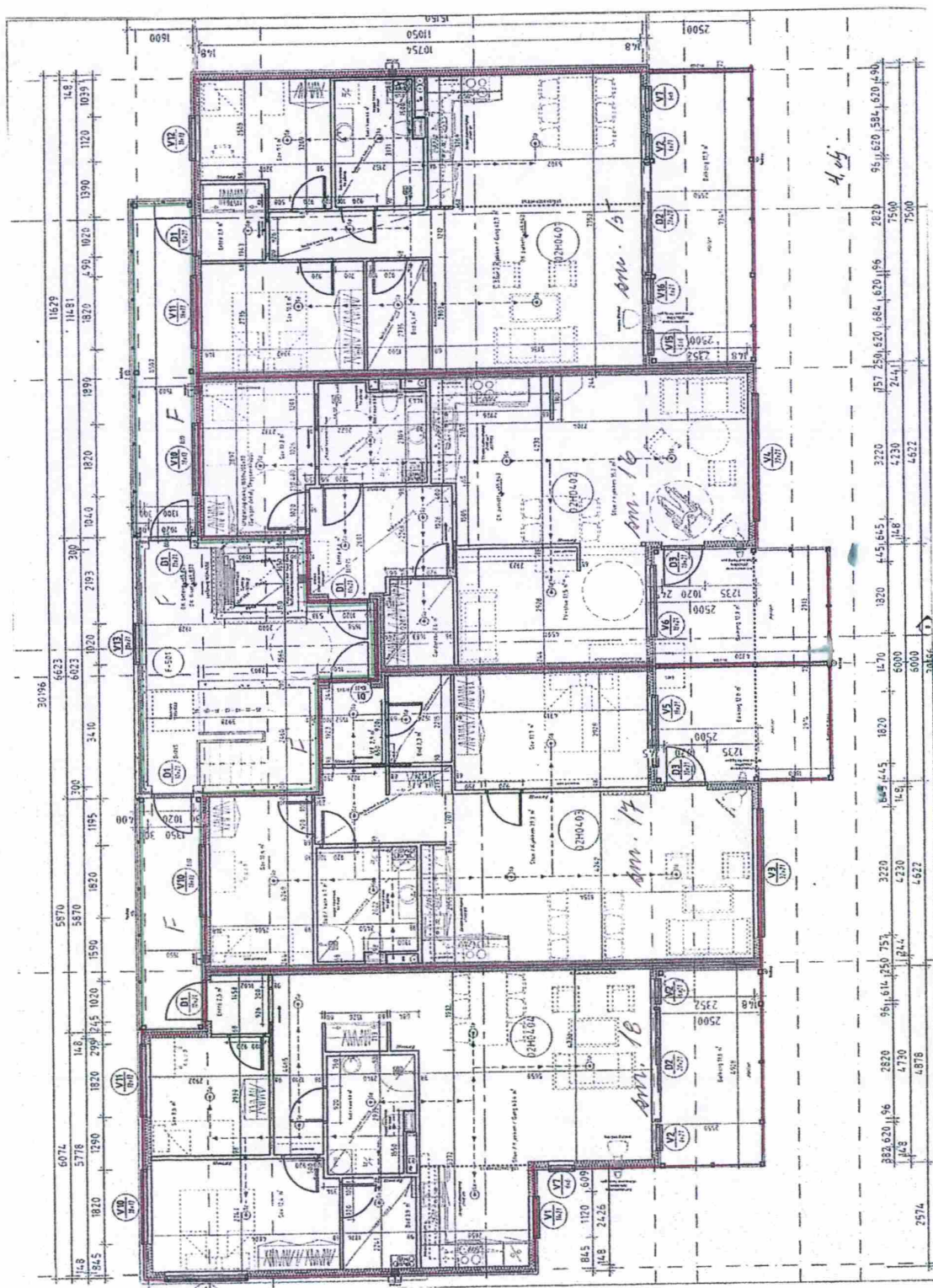


4/6

2. etasje



6/6



Erklæring

Hjemmelshaver til gnr.38 bnr.1869 i Sandnes kommune, (heretter benevnt "Eiendommen") har i dag avgitt følgende erklæring:

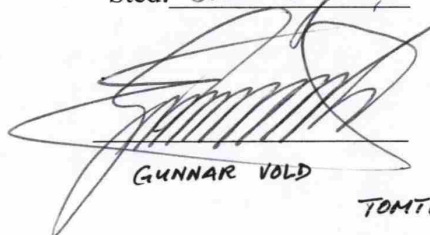
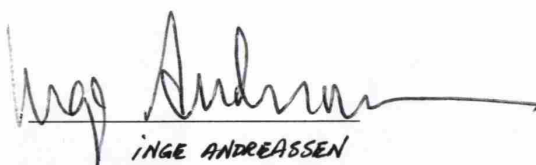
**Snr. 1 og 2 i sameiet gnr.38 bnr.1837 ,
snr. 1 og 2 i sameiet gnr. 38 bnr.1838
og snr.1, 2, 3 og 4 i sameiet gnr.38 bnr.1839 har rett til å disponere hver si parkeringsplass i u/etasjen på "Eiendommen" slik det fremgår av vedlagte plantegning.
Seksjonene har også rett til nødvendig adkomst til parkeringslassene.**

Nærmere bestemmelser om bruk, beregning og fordeling av kostnader følger de til enhver tid gjeldene vedtekter for sameiet gnr. 38 bnr.1869.

Rettighetshaverne er ikke berettiget til å overdra de rettigheter og forpliktelser som følger av denne erklæringen uten sammen med angitt eierseksjon .

Denne erklæring tinglyses på gnr.38 bnr.1869 i Sandnes kommune .

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Sandnes kommune.

Sted: Stavanger,Dato: 7/6-2011
GUNNAR VOLDTOMTEUTVIKLING
OTD. nr. 974227061
INGE ANDREASSEN

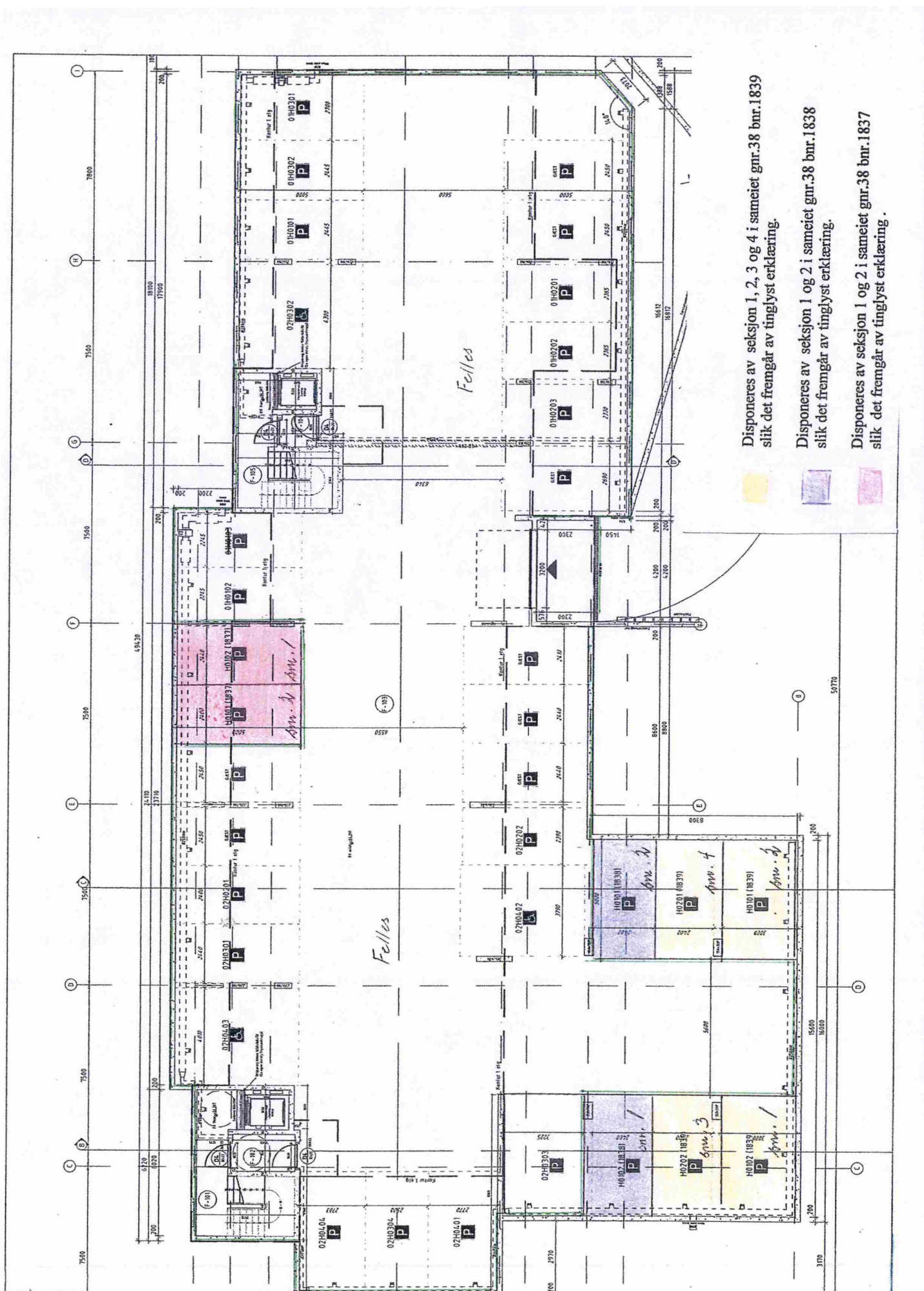
Vedlegg: Plantegning som viser "Eiendommens" u/etasje med parkeringsplassene.

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

8/6-11 J. Bore



Doknr: 459550 Tinglyst: 15.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00295929	02.07.2026	203260093

Ident

2011/459550/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



SANDNES KOMMUNE

Byggesak

Arkitektkontoret STAV AS
Breitorget 4
4006 STAVANGER

Sandnes, 13.12.2010

Deres ref.:
Saksbehandler: Ole Petter Fløisand

Vår ref: 200701130-21
Arkivkode: O: : 38-946

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 38/946/0/0 Byggeadresse: ~~FJORDSYNVEIEN 37~~ *Frøyerbakken 15 og 17*
Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr: Arkitektkontoret STAV AS, Breitorget 4, 4006 STAVANGER
Tiltakshaver: Øster Hus AS

*Rettet av OPF
21.12.2010*

D-sak nr: D-sak 46/2008

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 99 / plan- og bygningslovens (pbl 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Det er ikke foretatt befaring av arbeidet.

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

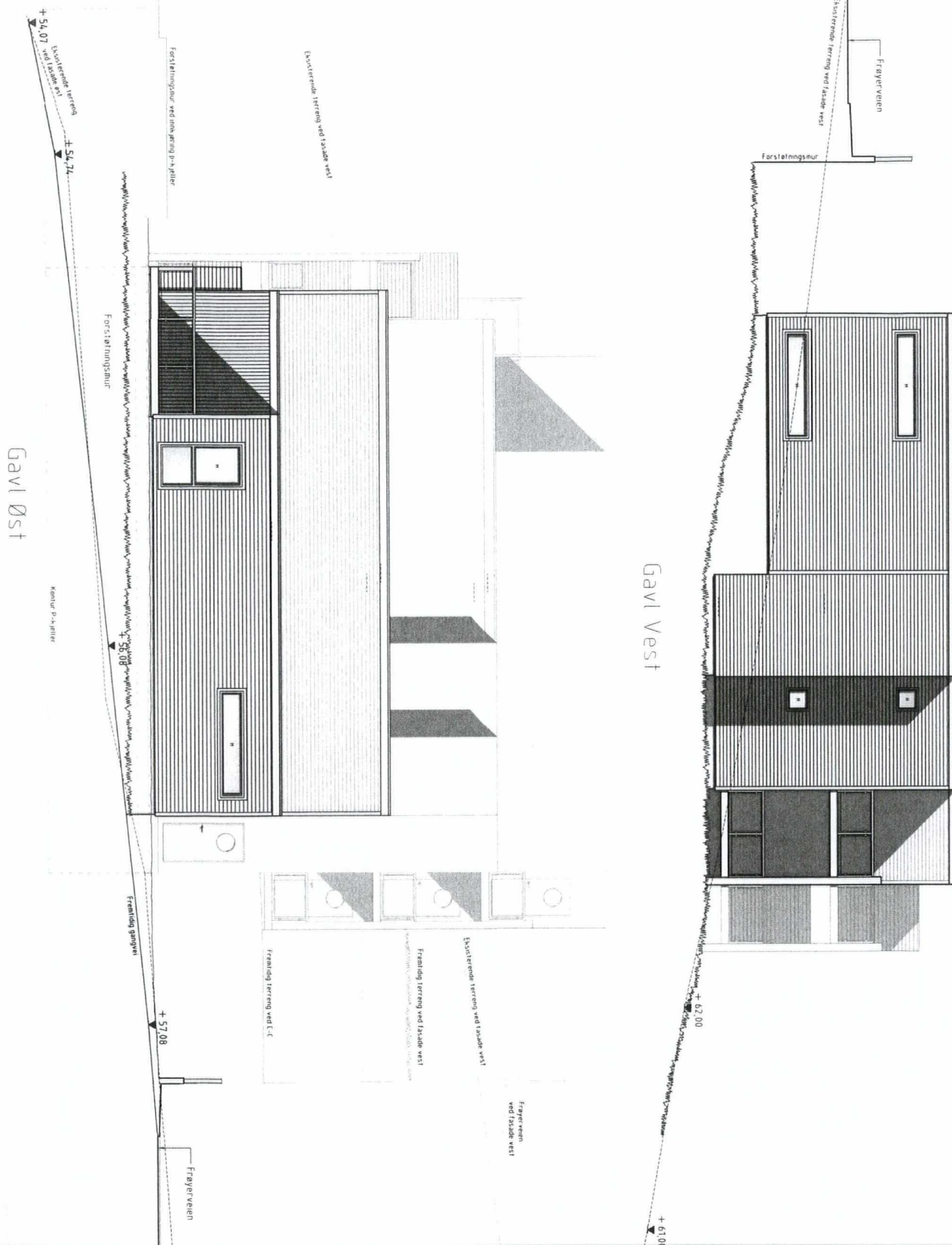
Ola T Solheim
Ola T Solheim
Bygningssjef

Ole Petter Fløisand
Ole Petter Fløisand
Saksbehandler

Kopi til: Øster Hus AS, Høylandsgaten 4, 4306 Sandnes
Oppmåling, her
Brannsjefen



Sak: 4/6/08
Godkjent av bygningsjefen i Sandnes kommune



I	-	-
H	-	-
G	-	-
F	-	-
E	-	-
D	-	-
C	21.11.07	Endret terrasse leil 1.8, P-kjeller
B	02.08.07	Rammeseknad
A	06.03.07	Nabovarsling

PROSJEKT: Lavblokk Frøyerveien Felt IV
Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune

TEGNING: Gavl

Arkitektkontoret STAV AS
STAVARK PMAA NPÅ
BREITVORDET 4, 4006 STAVANGER
Tlf: 51537490 FAX: 51537491

MÅLSTOKK: 1:100

TEGNING NR.: H0211

PERIODENR.: 2

KONTA: [Signature]

PROSJEKTNR.: 501.06

SANSØKBEHANDLER: Per Thygesen

TEGNET AV: Raymond Rohonyi

PROSJEKTNR.: 501.06

UTBYGGER:

ØSTER Hus
Bygg og bolig

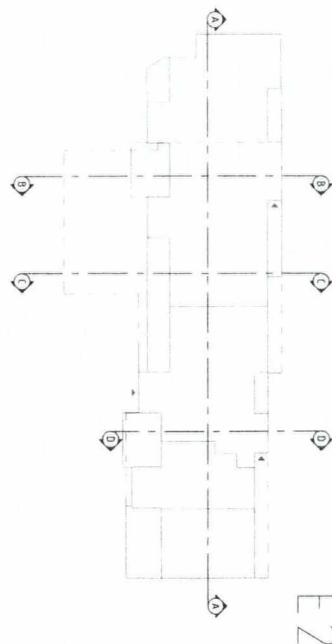
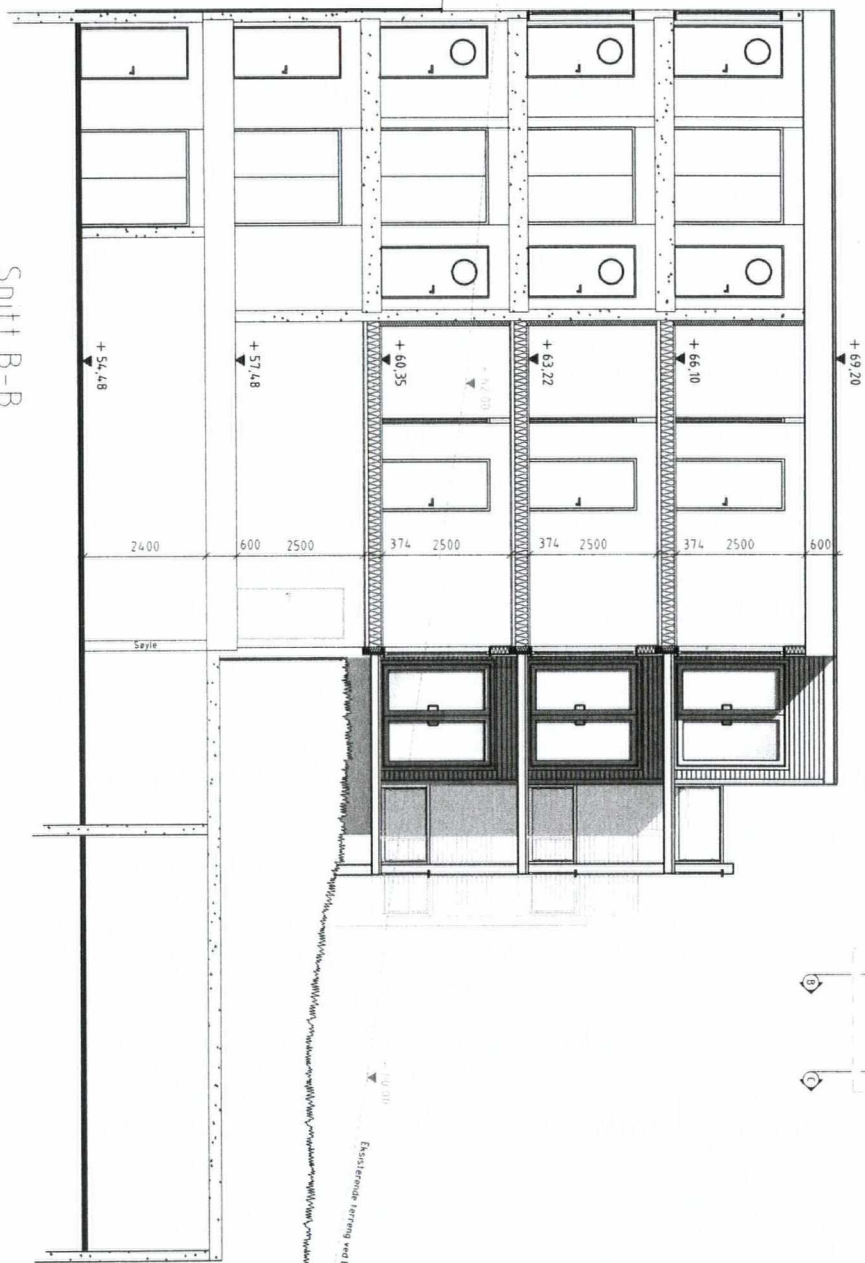
DATE: 28.08.06

Høyadsgata 4
4306 Sandnes

E11

Sak: 46/08
 Godkjent av bygningsjefen
 i Sandnes kommune

Snitt B-B

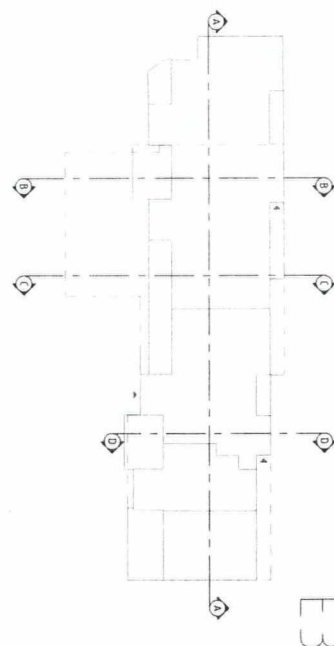
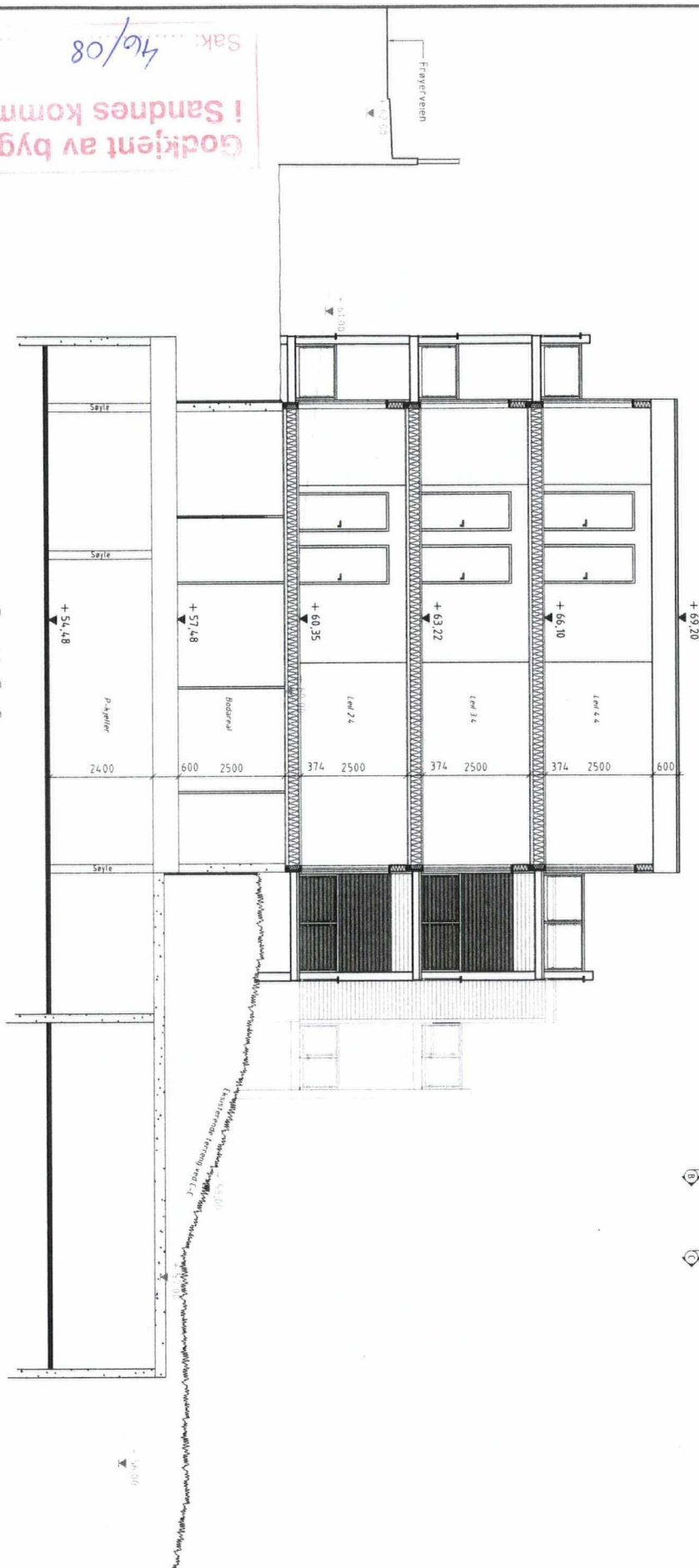


E2

I	-	-	PROSJEKT:	Lavblokk Frøyerveien Felt IV			PERIODENR:	2	SAKSBEHANDLER:	Per Thygesen	 Høyadsgata 4 4306 Sandnes
H	-	-	Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune								
G	-	-	TEIING:	Snitt D-D	HÅLESTOKK:	1:100	KONTROL:	TEIING AV:	Raymond Rohonyi		
F	-	-	 Arkitektkontoret STAV AS SIV.ARK. MNAL. NPA BREITFORGET 4, 4006 STAVANGER Tlf: 51537490 FAX: 51537491			TEIING NR.:	PROSJEKTHR.:	DATE:			
E	-	-					H0202	501.06	28.08.06		
D	-	-									
C	21.11.07	Endret P-kjeller									
B	02.08.07	Rammesøknad									
A	06.03.07	Nabovarsling									

Saks. 46/08
Godkjent av bygningsjefen i Sandnes kommune

Snitt C-C



I	-	-
H	-	-
G	-	-
F	-	-
E	-	-
D	-	-
C	21.11.07	Endret P-kjeller
B	02.08.07	Rammesøknad
A	06.03.07	Nabovarsling

PROSJEKT: Lavblokk Frøerveien Felt IV
Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune

TEGNING: Snitt C-C

Arkitektkontoret STAV AS
SIV. ARK. NIAL NPA
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537499 FAX: 51537491

PERIODENR: 2

MÅLSTOKK: 1:100

TEGNING NR.: H0203

KONTROL: [Signature]

PROSJEKTHV: 501.06

SAKSBEHANDLER: Per Thygesen

TEGNET AV: Raymond Rohonyi

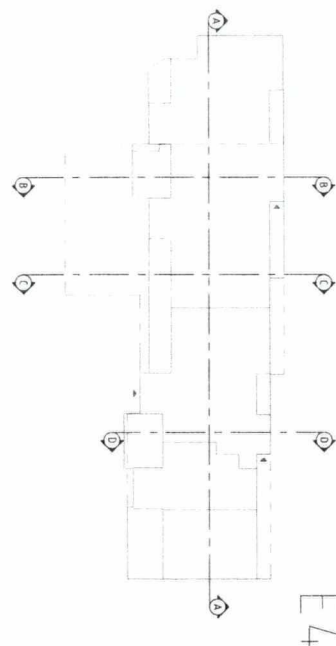
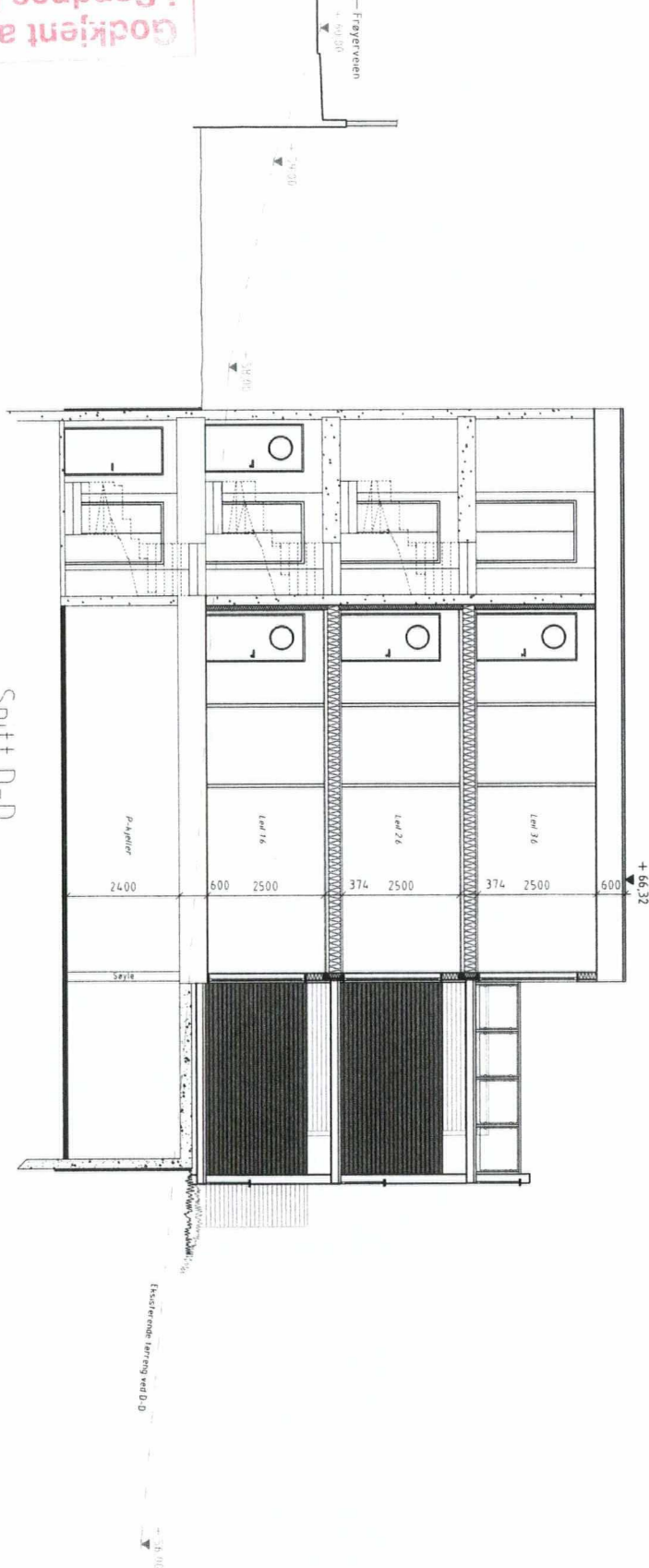
DATO: 28.08.06

ØSTER
Hus

Høyadsgata 4
4306 Sandnes

Sak: 46/08
 Godkjent av bygningsseksjonen
 i Sandnes kommune

Snitt D-D



I	-	-	PROJEKT: Lavblokk Frøyerveien Felt IV Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune	TEGNER: Snitt D-D	MALESTOR: 1:100	UTBYGGER: ØSTER Hus Høyladsgata 4 4306 Sandnes	FORSGRAD: 2	SAKSBEHANDLER: Per Thygesen	UTBYGGER: ØSTER Hus Høyladsgata 4 4306 Sandnes
H	-	-					TEGNET AV: Raymond Rohonyi		
G	-	-							
F	-	-							
E	-	-							
D	-	-							
C	21.11.07	Endret P-kjeller	Arkitektkontoret STAV AS SIV.ARK. MNAL. NPA BREITTORGET 4, 4006 STAVANGER TLF: 51537490 FAX: 51537491	TEGNER NR: H0204	PROJEKTNR: 501.06	DATE: 28.08.06			
B	02.08.07	Rammesøknad							
A	06.03.07	Nabovarslning							



Fasade Sør



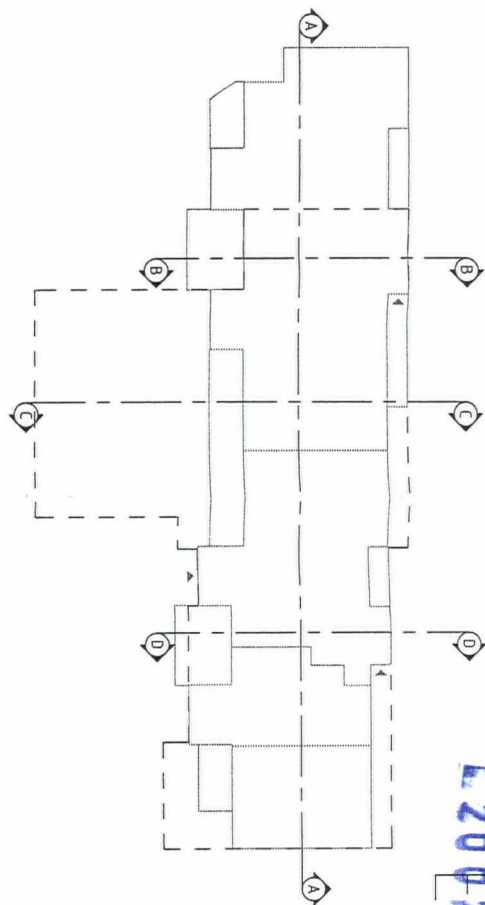
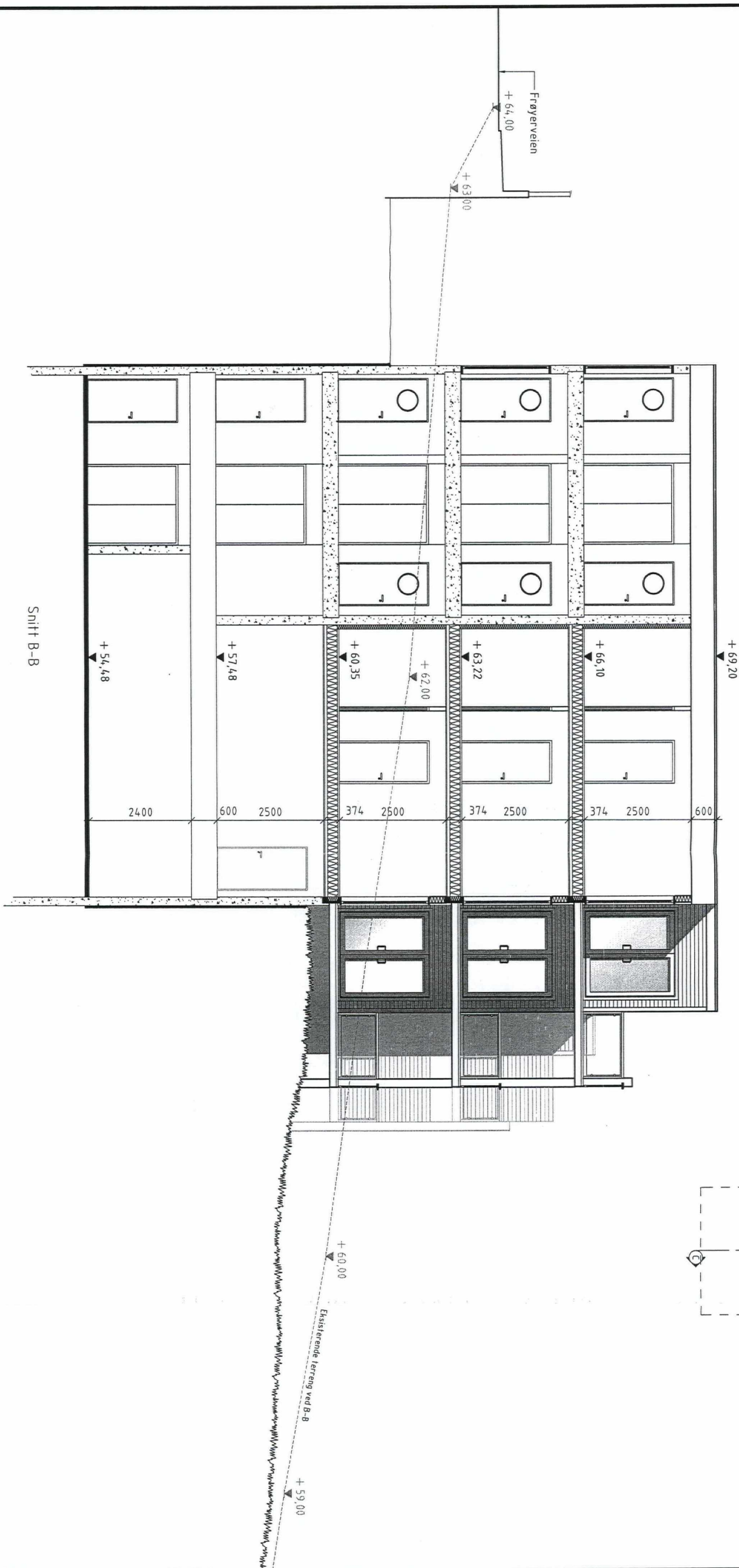
Fasade Nord

200701130-3

REV.	DATO	REVISJONEN GJELDER	SR
B	02.08.07	Rammesøknad	RR
A	06.03.07	Nabovarsling	RR
PROSJEKT:			
Lavblokk Frøyerveien Felt IV			
Sandnes Kommune			
Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl.			
TITTEL:		SKALA:	FØRINGSNØD
Snitt A-A		1:100	2
ARKITEKT:		TENET AV:	TENET AV:
Arkitektkontoret STAV AS		Raymond Rohonyi	H0210-2
SIV. ARK. PÅL N. P. A.		PROSJEKT NR.	DATO:
BREITRØGET 4, 4006 STAVANGER		501.06	28.08.06
UTBYGGER:		SARVBEREDELSE:	KONTROLLERT:
ØSTER HUS		Per Thygesen	
Høyadsgata 4			
4306 Sandnes			
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utøvelse av arbeidet som Arkitektkontoret STAV AS ikke medvirker i			

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 46/08



E 2007201130-3

Godkjent av bygningsmyndighet i Sandnes kommune
Sak: 46/08

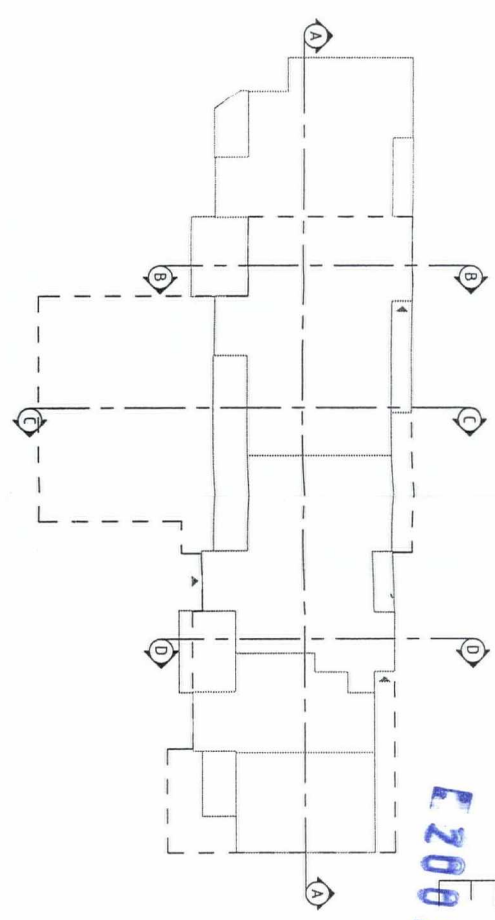
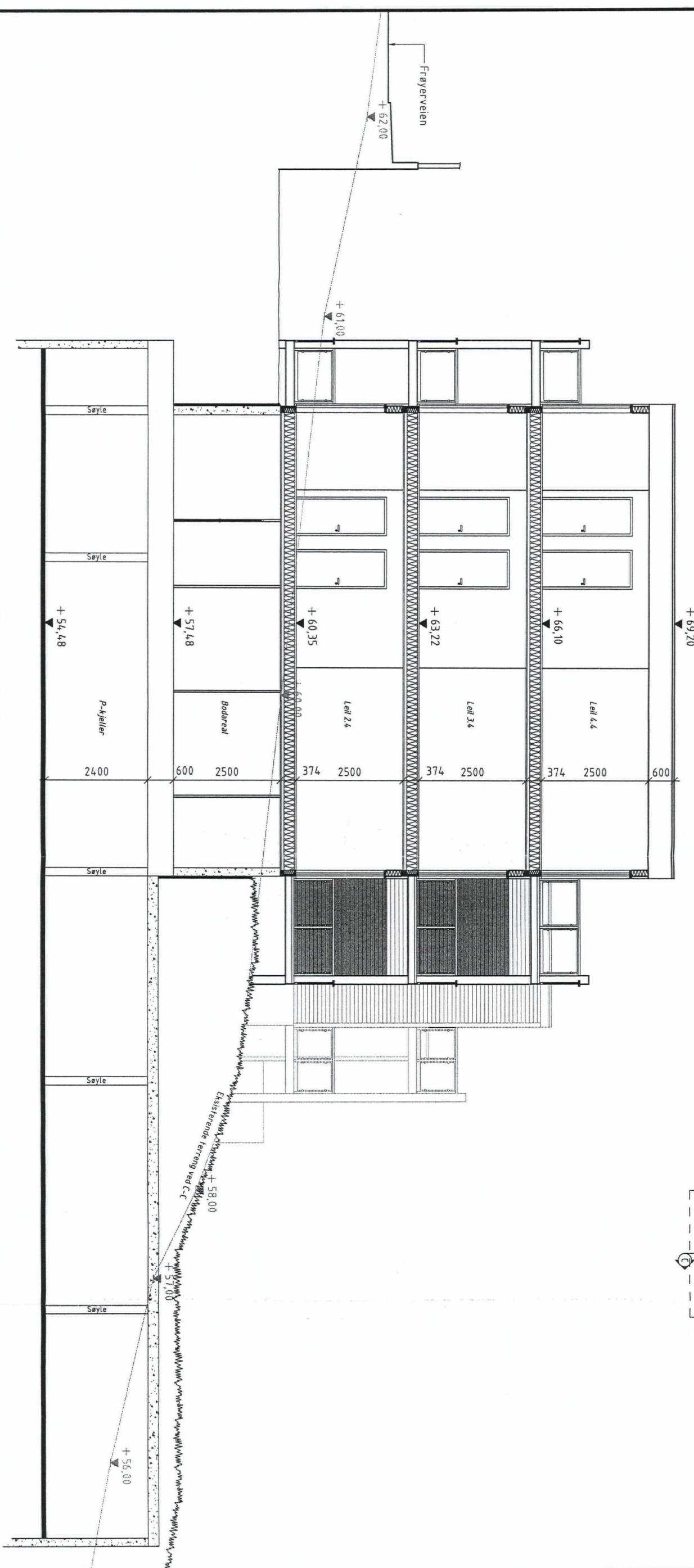
I	-	-
H	-	-
G	-	-
F	-	-
E	-	-
D	-	-
C	-	-
B	02.08.07	Rammesøknad
A	06.03.07	Nabovarsling

PROSJEKT:	Lavblokk Frøerveien Felt IV	
	Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune	
TEGNING:	Snitt D-D	
Arkitektkontoret STAV AS	SIV. ARK. MNAL NPA	TEGNING NR. H0202
	BREITTORGET 4, 4006 STAVANGER	PROSJEKTNR. 501.06
	TLF: 51537490 FAX: 51537491	501.06

FERDIGGRAD:	2	SAKSBEHANDLER:	Per Thygesen
KONTROL:	P.T.	TEGNET AV:	Raymond Rohonyi
PROSJEKTNR.	501.06	DATO:	28.08.06

ØSTER HUS Høyladsgata 4 4306 Sandnes

HJEM MED SÆRPREG



E 200701156-2

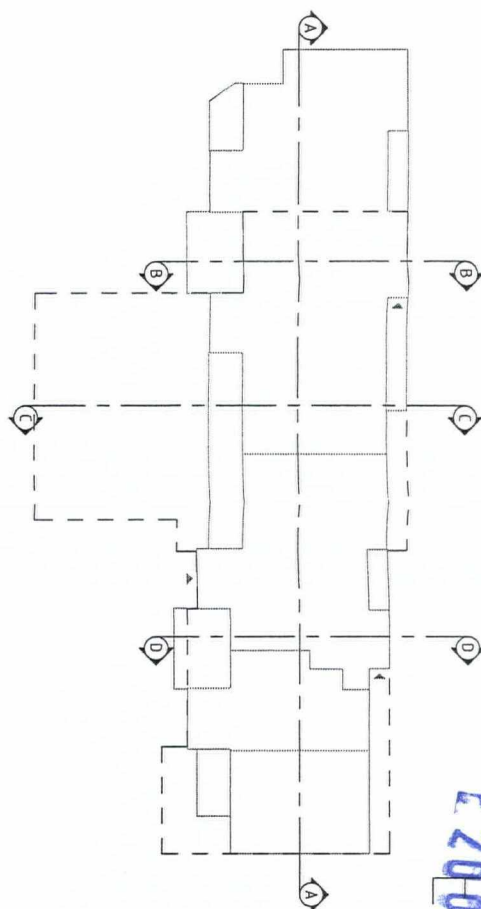
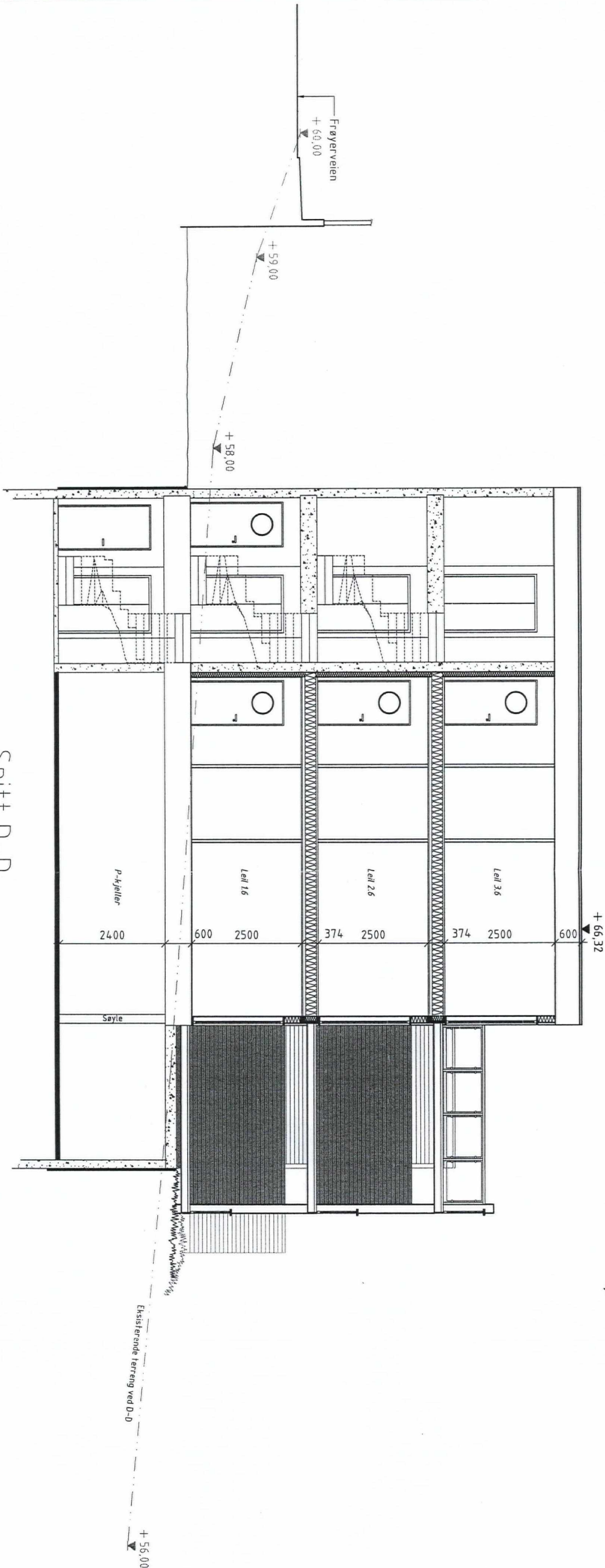
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 46/08

I	-	-
H	-	-
G	-	-
F	-	-
E	-	-
D	-	-
C	-	-
B	02.08.07	Rammesøknad
A	06.03.07	Nabovarsling

PROSJEKT: Lavblokk Frøyerveien Felt IV Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune		FERDIGGRAD: 2	SAKSBEHANDLER: Per Thygesen	UTBYGGER: ØSTER HUS Høyladsgata 4 4306 Sandnes
TEGNING: Snitt C-C		MÅLESTOROG: 1:100	TEGNET AV: Raymond Rohonyi	
Arkitektkontoret STAV AS SIV.ARK MIAL NPA BREITORGET 4, 4006 STAVANGER TLF: 51537490 FAX: 51537491		PROSJEKTNR.: 501.06	DATO: 28.08.06	

Snitt D-D



E20040119-3

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 46/08

I	-	-	PROSJEKT:	Lavblokk Frøyerveien Felt IV		FERDIGGRAD:	2	SAKSBEHANDLER:	Per Thygesen	 Høyladsgata 4 4306 Sandnes		
H	-	-	Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune									
G	-	-	TEGNING:	Snitt D-D		MÅLESTOKK:	1:100	KONTR.:	TEGNET AV:			
F	-	-	 Arkitektkontoret STAV AS		TEGNING NR.:	H0204	PROSJEKTNR.:	501.06	DATO:	28.08.06		
E	-	-									SIV.ARK MNAL NPA	
D	-	-									BREITORGET 4, 4006 STAVANGER	
C	-	-	TLF: 51537490 FAX: 51537491									
B	02.08.07	Rammesøknad										
A	06.03.07	Nabovarsling										

Høyladsgata 4
4306 Sandnes

**ØSTER
HUS**
HJEM MED SÆRPREG

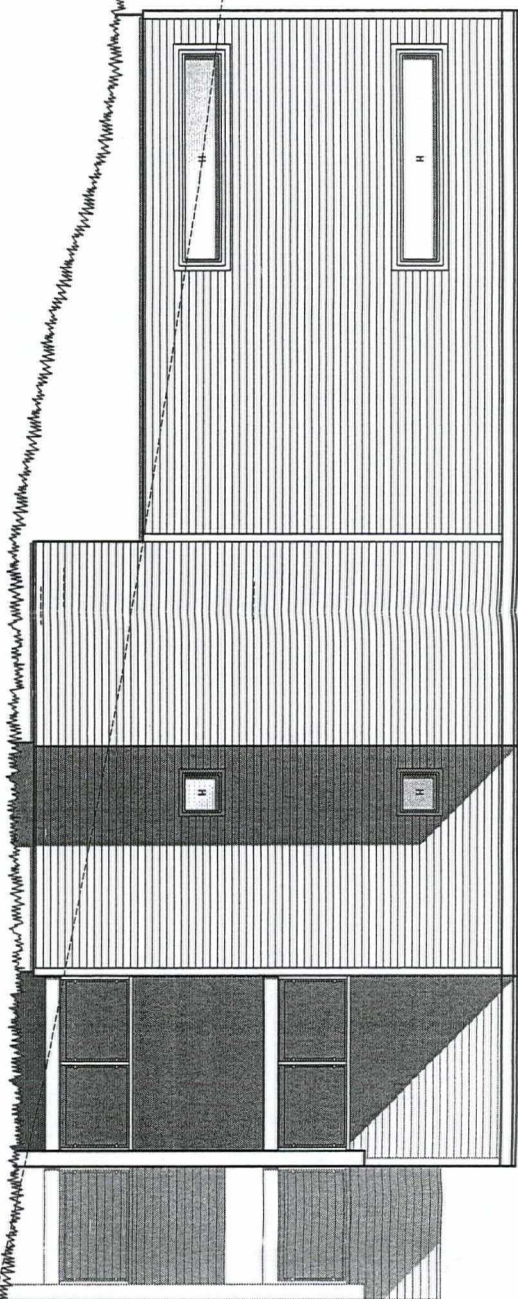
FERDIGGRAD:	SAKSBEHANDLER:
2	Per Thygesen
KONTR.:	TEGNET AV:
	Raymond Rohonyi
PROSJEKTNR.	DATO:
501.06	28.08.06

PROSJEKT: **Lavblokk Frøyerveien Felt IV**
 Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune

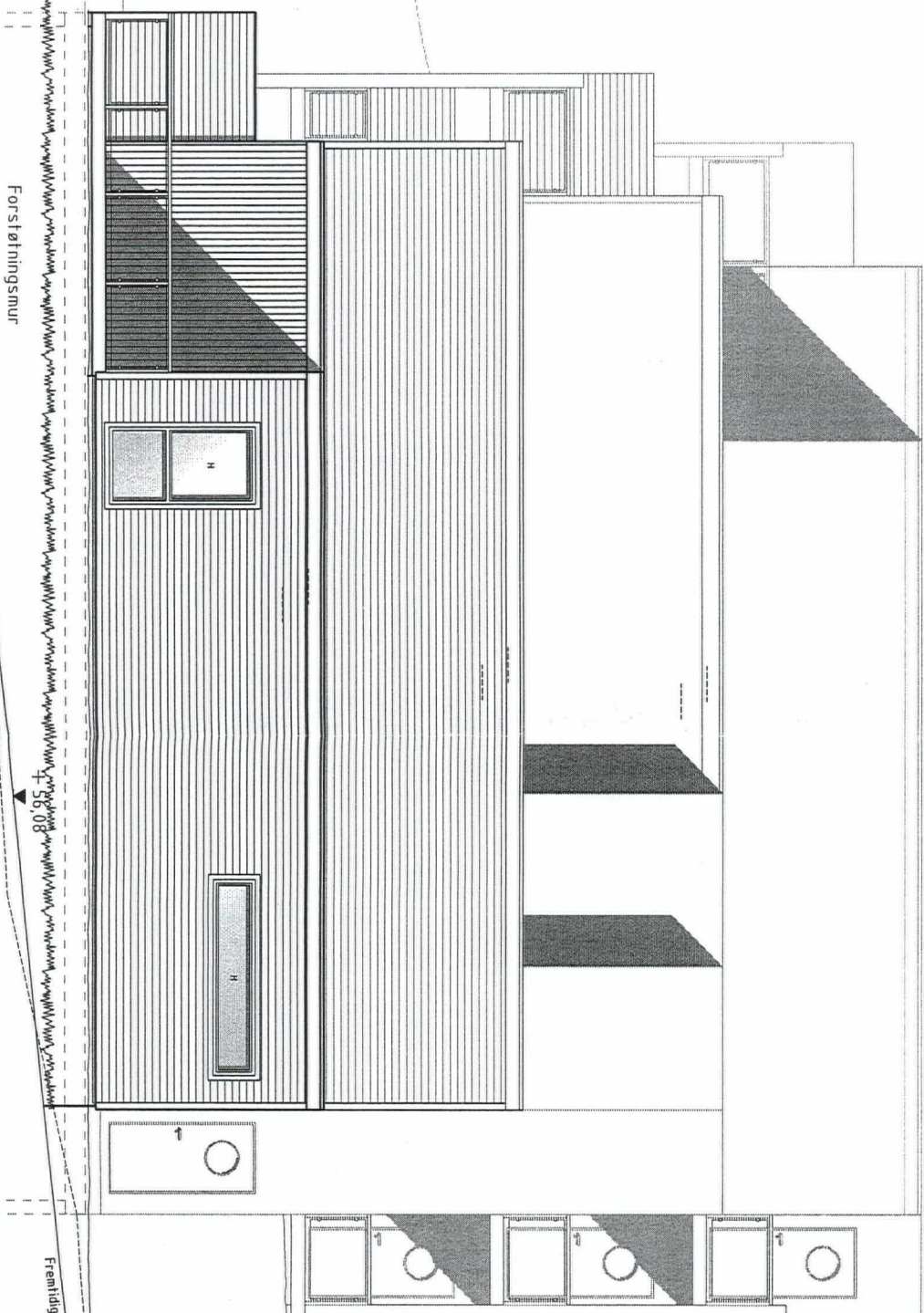
TEGNING: **Gavler**

 **Arkitektkontoret STAV AS**
 SIV.ARK MNAL NPA
 BREITRØRGET 4, 4006 STAVANGER
 TLF: 51537490 FAX: 51537491

I	-	-
H	-	-
G	-	-
F	-	-
E	-	-
D	-	-
C	-	-
B	02.08.07	Rammesøknad
A	06.03.07	Nabovarsling



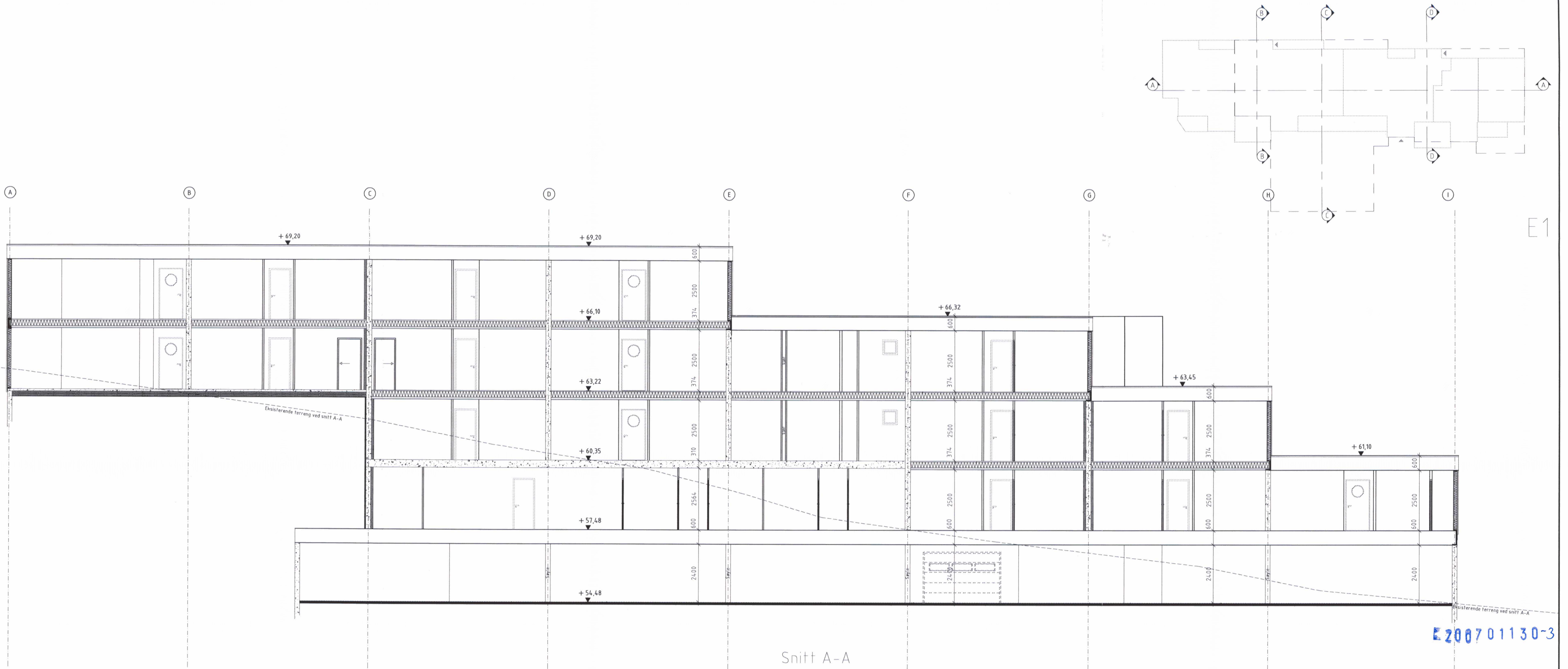
Gavl Vest



Gavl Øst

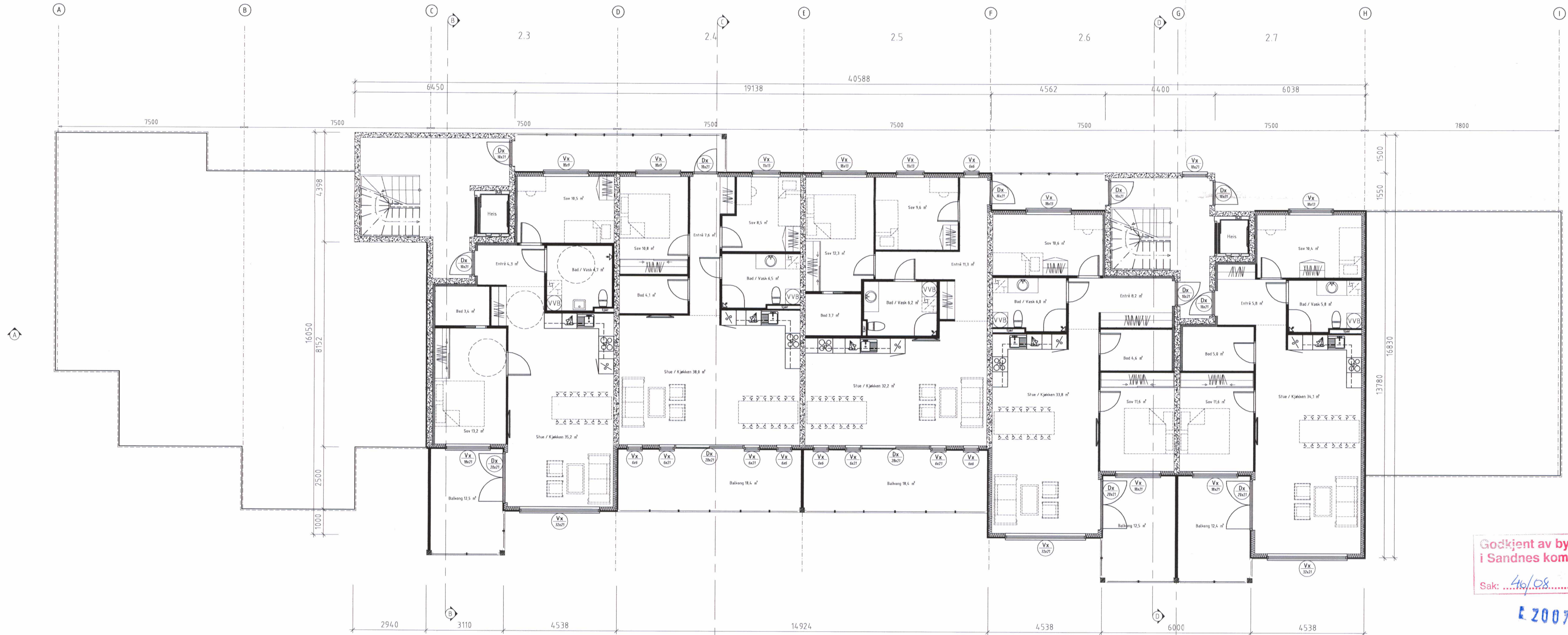
**Gokkjent av bygning
i Sandnes kommune**

Sak: 46/68



Godkjent av bygningssjef
i Sandnes kommune
Sak: 46/08

REV:	DATE:	REVISJONEN GJELDER:	DRUK:
B	02.08.07	Rammeseknad	RR
A	06.03.07	Nabovarsling	RR
PROSJEKT:			
Lavblokk Frøyerveien Felt IV Sandnes Kommune Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl.			
TITTEL:		MÅLSTOKK:	FIGURER:
Snitt A-A		1:100	2
TILBETjent AV:		TEGNER NR.:	REV.:
Arkitektkontoret STAV AS		Raymond Rohonyi	H0201-2
SIV.ARK. MNAL. NPA BREITTORGET 4, 4006 STAVANGER		PROSJEKT NR.:	DATE:
		501.06	28.08.06
UTVIRKING:		LAVBLOKKEN NR.:	
ØSTER Hus Heyladsgata 4 4306 Sandnes		Per Thygesen	
KONTROLLERT:		KONTROLLERT:	
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utformelse av arbeider som Arkitektkontoret STAV AS ikke medvirker i.			

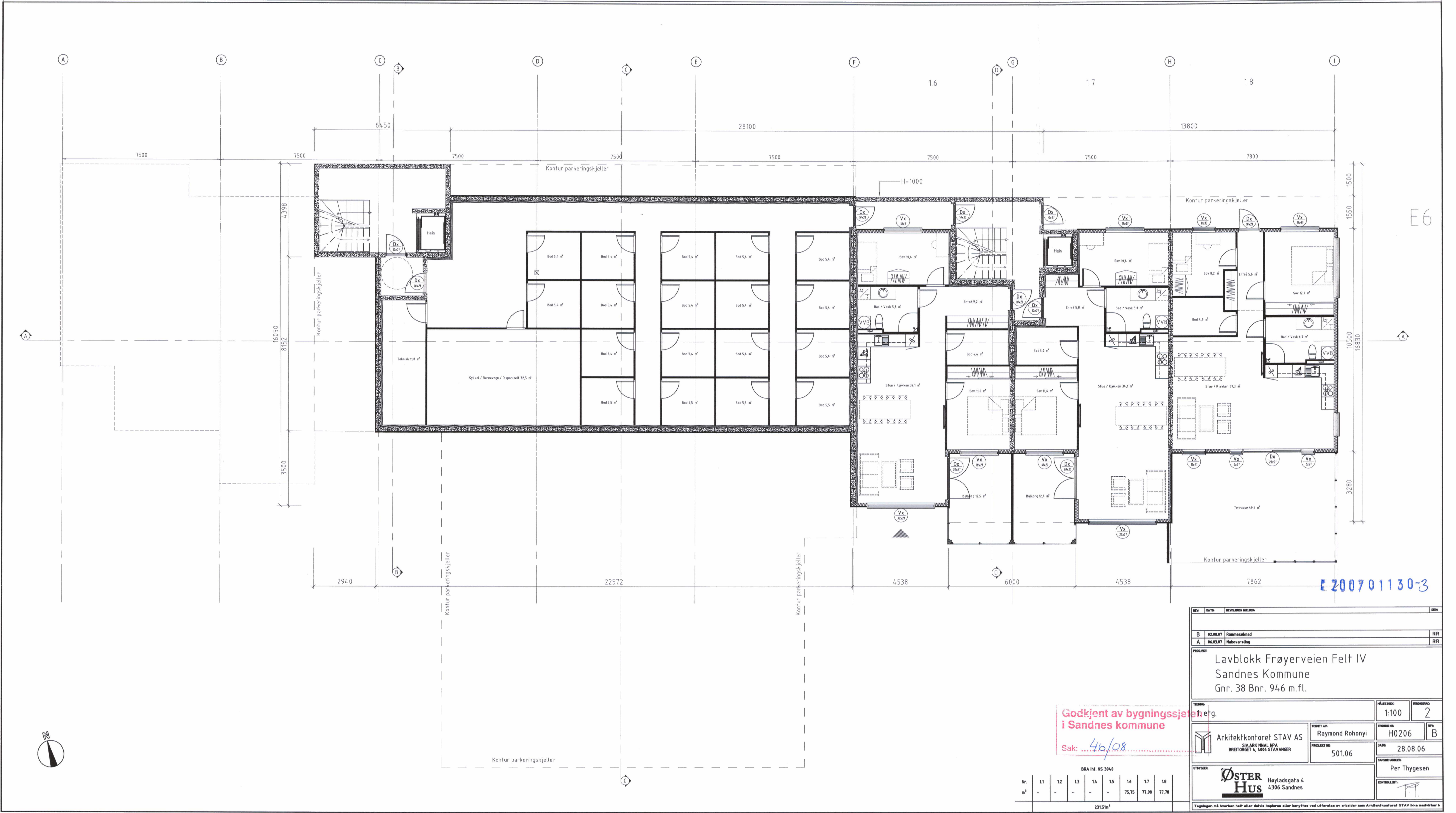


Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 46/08

E 200701130-3

REV.	DATA	REVISJONEN GJØRER	DR
B	02.08.07	Rammeseknad	RIR
A	06.03.07	Habovarsling	RIR
PROSJEKT:			
Lavblokk Frøyerveien Felt IV Sandnes Kommune Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl.			
TEGNING:		MÅLSTOKK:	PERIODEN
2. etg.		1:100	2
TEKNET AV:		TEGNET NR:	REV.
Arkitektkontoret STAV AS SIV.ARK. HVAL. NFA BREITTORGET 4, 4006 STAVANGER		Raymond Rohonyi	H0207
PROSJEKT NR:		DATA:	REV.
501.06		28.08.06	B
UTBYGGER:		KONTROLLERER:	
ØSTER HUS Høyldsgata 4 4306 Sandnes		Per Thygesen	
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Arkitektkontoret STAV AS ikke medvirker i			

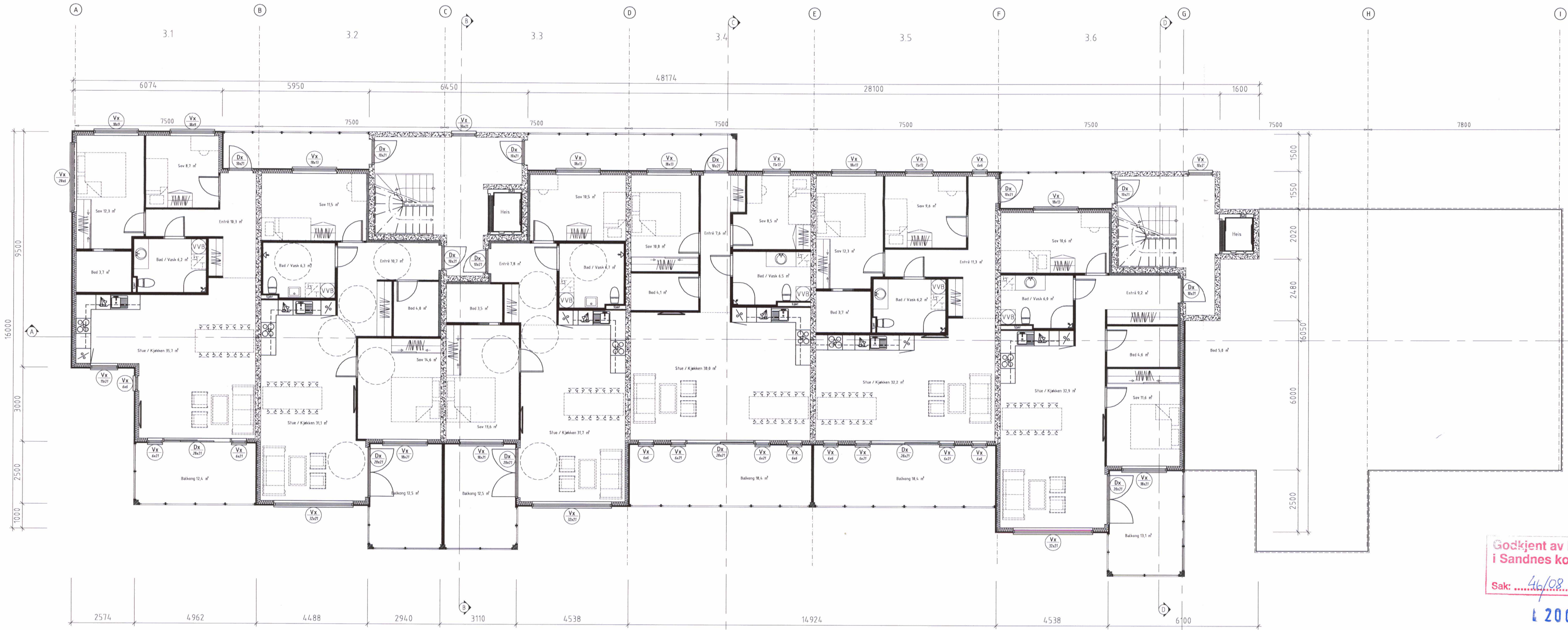
BRA iht. NS 3940								
Nr.	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
m²	-	-	75,16	77,72	77,92	77,00	77,98	-
385,78m²								



REV.	DATA	REVISJONEN GJØRTE	DRUK
B	02.08.07	Rammesøknad	RR
A	06.03.07	Nabovarsling	RR
PROSJEKT			
Lavblokk Frøyerveien Felt IV Sandnes Kommune Gnr. 38 Bnr. 94.6 m.fl.			
TILGJENG.		PROJEKTOR:	PERIODEN:
etg.		1:100	2
TILGJENG. NR.		PROJEKT NR.	REV.
Arkitektkontoret STAV AS SIV. ARK. PIRAL NPÅ BREITORGET 4, 4006 STAVANGER		501.06	B
STAVANGER		DATO: 28.08.06	
ØSTER HUS Høyadsgata 4 4306 Sandnes		SAGVEDTAKSLEDER:	
		Per Thygesen	
		KONTROLLERET:	
*Følgeligen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved offentlig av utvalgte av Arkitektkontoret STAV AS med mindre det er i			

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 46/08

BRA iht. NS 3940								
Nr.	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
m²	-	-	-	-	-	75,75	77,98	77,78
23151m²								

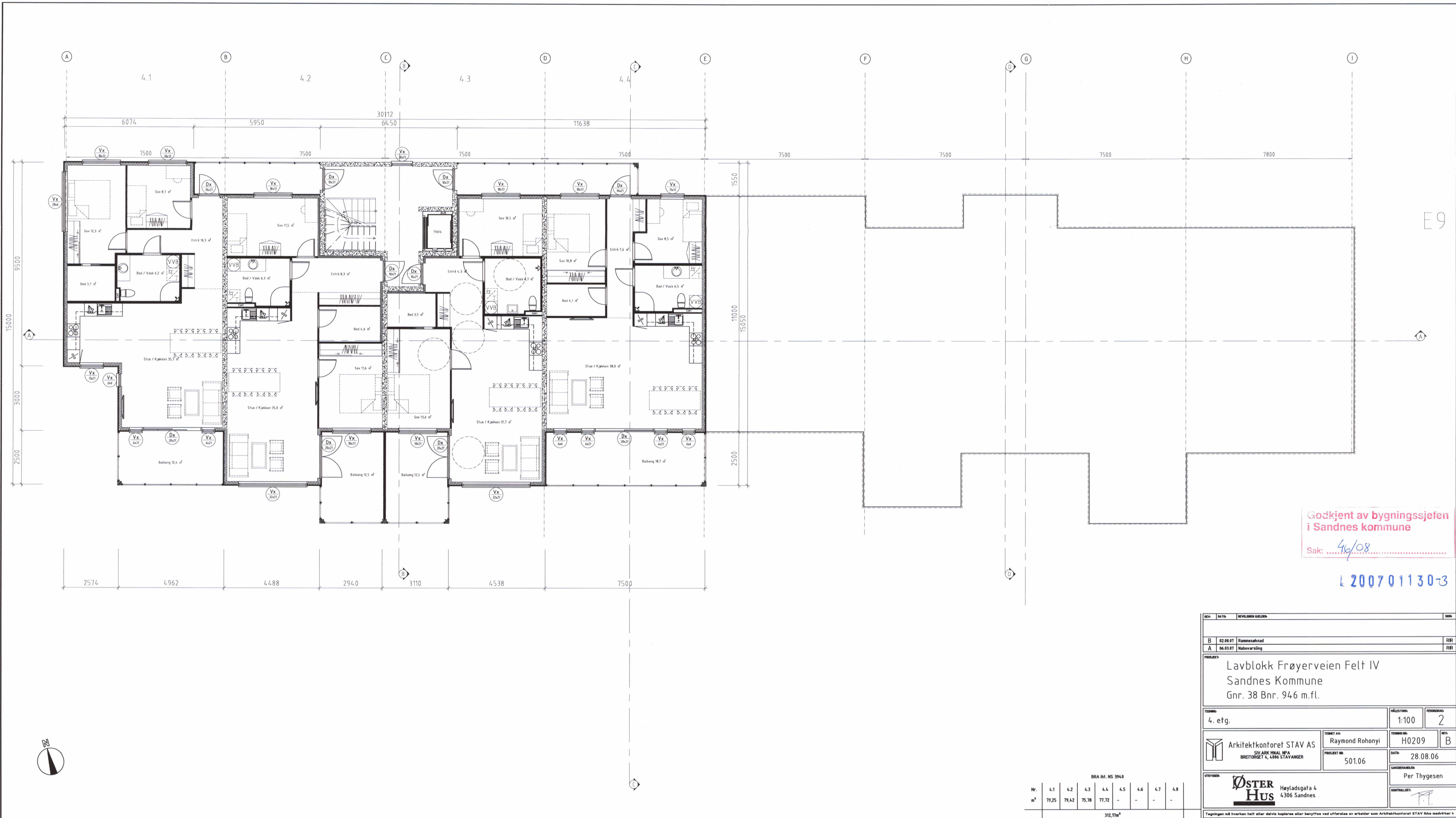


Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 46/08
200701130-3



BRA iht. NS 3940								
Nr.	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
m²	79,25	79,42	75,78	77,72	77,92	77,00	-	-
467,09m²								

REV.	DATO	REVISJONEN GJELD	SIGN.
B	02.08.07	Rammesaknad	RR
A	06.03.07	Nabovervåring	RR
PROSJEKT			
Lavblokk Frøyerveien Felt IV Sandnes Kommune Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl.			
TITTEL		MÅLSTOKK	PERIODISASJON
3. etg.		1:100	2
 Arkitektkontoret STAV AS SIV. ARK. PIRAL NPFA BREITTORGET 4, 4006 STAVANGER	TORNET ARK.	Raymond Rohonyi	H0208
	PROSJEKT NR.	501.06	DATO
UTBYGGER		SARVESHANDLER	Per Thygesen
ØSTER HUS Heyladsgata 4 4306 Sandnes		KONTROLLERT	
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferelse av arbeider som Arkitektkontoret STAV AS ikke medvirker i.			



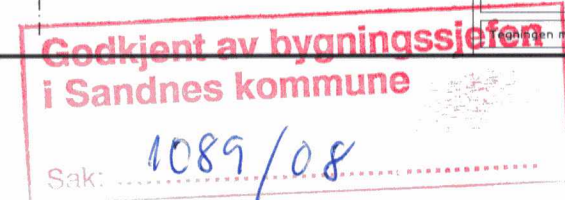
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

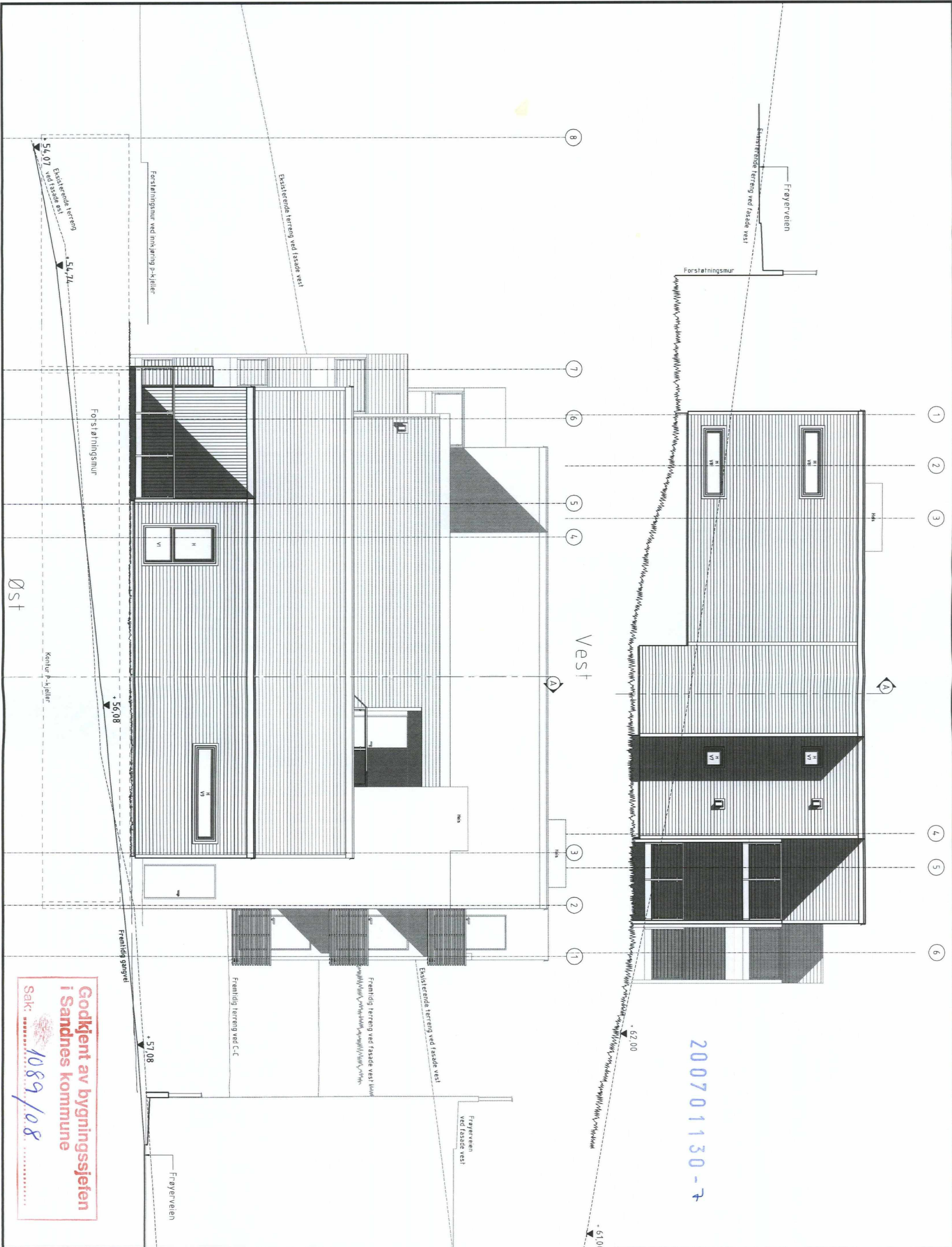
Sak: 46/08

L 200701130-3

REV.	DATE	REVISJONEN GJELDER	SR
B	02.08.07	Rammesøknad	RR
A	06.03.07	Nabovarsling	RR
PROSJEKT			
Lavblokk Frøyerveien Felt IV Sandnes Kommune Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl.			
TEGNET		PÅLESTYR	PERIODISERING
4. etg.		1:100	2
Arkitektkontoret STAV AS SV ARK MNAL NFA BREITORGET 4, 4066 STAVANGER		TEGNET AV Raymond Rohonyi	TEGNET NR. H0209
501.06		PROSJEKT NR.	REVISJON B
ØSTER HUS Høyldsgata 4 4306 Sandnes		DATE 28.08.06	LANDSDEKSEL Per Thygesen
UTVIRKINGEN		UTVIRKINGEN	UTVIRKINGEN
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse av arbeider som Arkitektkontoret STAV AS ikke medvirker i.			

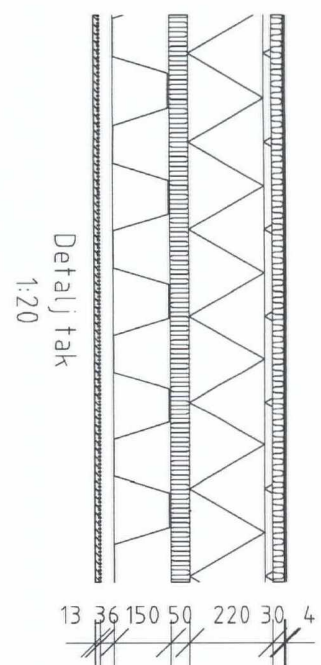
BRA iht. NS 3940								
Nr.	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8
m²	79,25	79,42	75,78	77,72	-	-	-	-
312,71m²								





I	-	-	PROSJEKT:	Lavblokk Frøyerveien Felt IV		FERDIGGRAD:	4	SAKSBEHANDLER:	Per Thygesen	TOMTE UTVIKLING ØSTER HUS HJEM MED SÆRPREG Maskinv. 2 4033 Stavanger Høyladsgata 4 4306 Sandnes	
H	-	-	Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune								
G	-	-	TEGNING:	Gavler	MÅLESTOKK:	1:100	KONTR.:	TEGNET AV:			
F	-	-	 Arkitektkontoret STAV AS SIV.ARK MNAL NPA BREITORGET 4, 4006 STAVANGER TLF: 51537490 FAX: 51537491 post@stavark.no		TEGNING NR.:	H0411	PROSJEKTNR.:	501.06	DATO:		28.08.06
E	01.10.08	Søknad om inngangsettingstillatelse									
D	19.08.08	Salgstegninger									
C	21.11.07	Endret terrasse leil 1.8, P-kjeller									
B	02.08.07	Rammesøknad									
A	06.03.07	Nabovarsling									

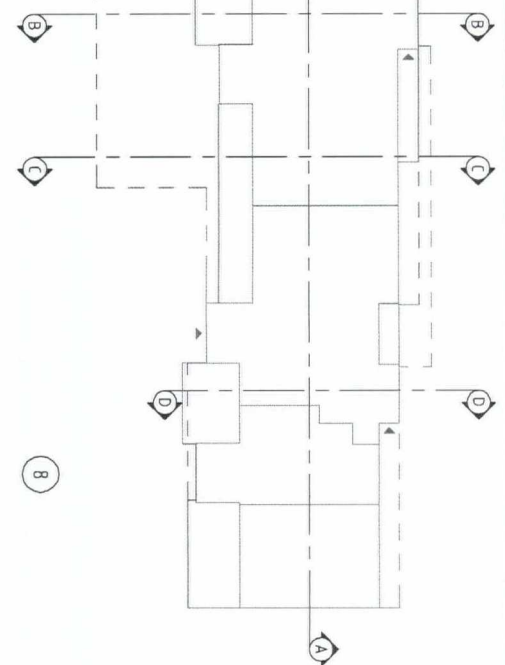
503



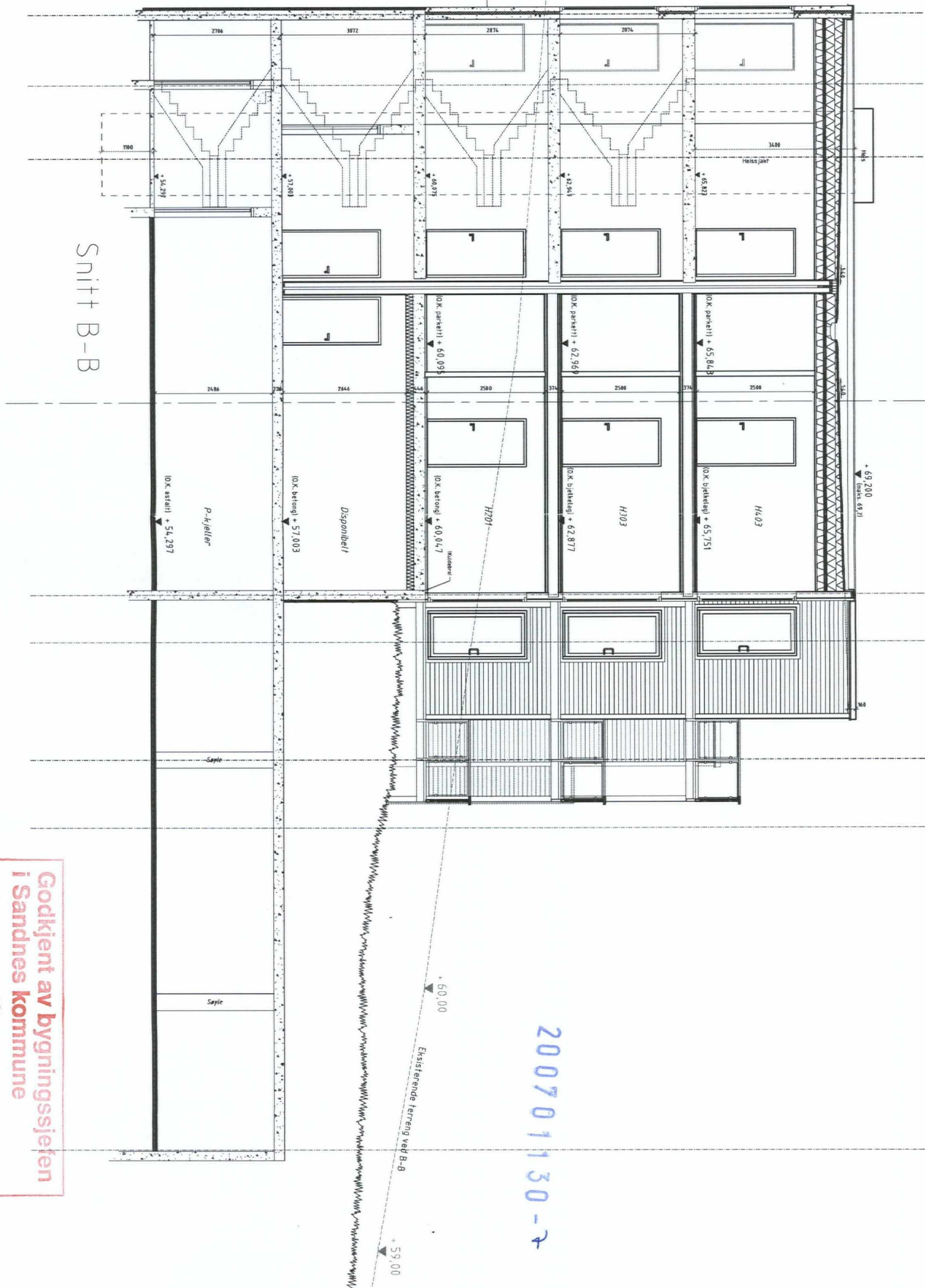
Detalj tak
1:20

- 4mm isola mestertekk
- 50mm stjernull
- 220mm skråskåret EPS (300mm g./snitt)
- 50mm stjernull
- 150mm korrigert stålpjlat
- 36mm lett (36x48) dampsperre
- 13mm gips

1 2 3 4 5 6 7 8



Snitt B-B

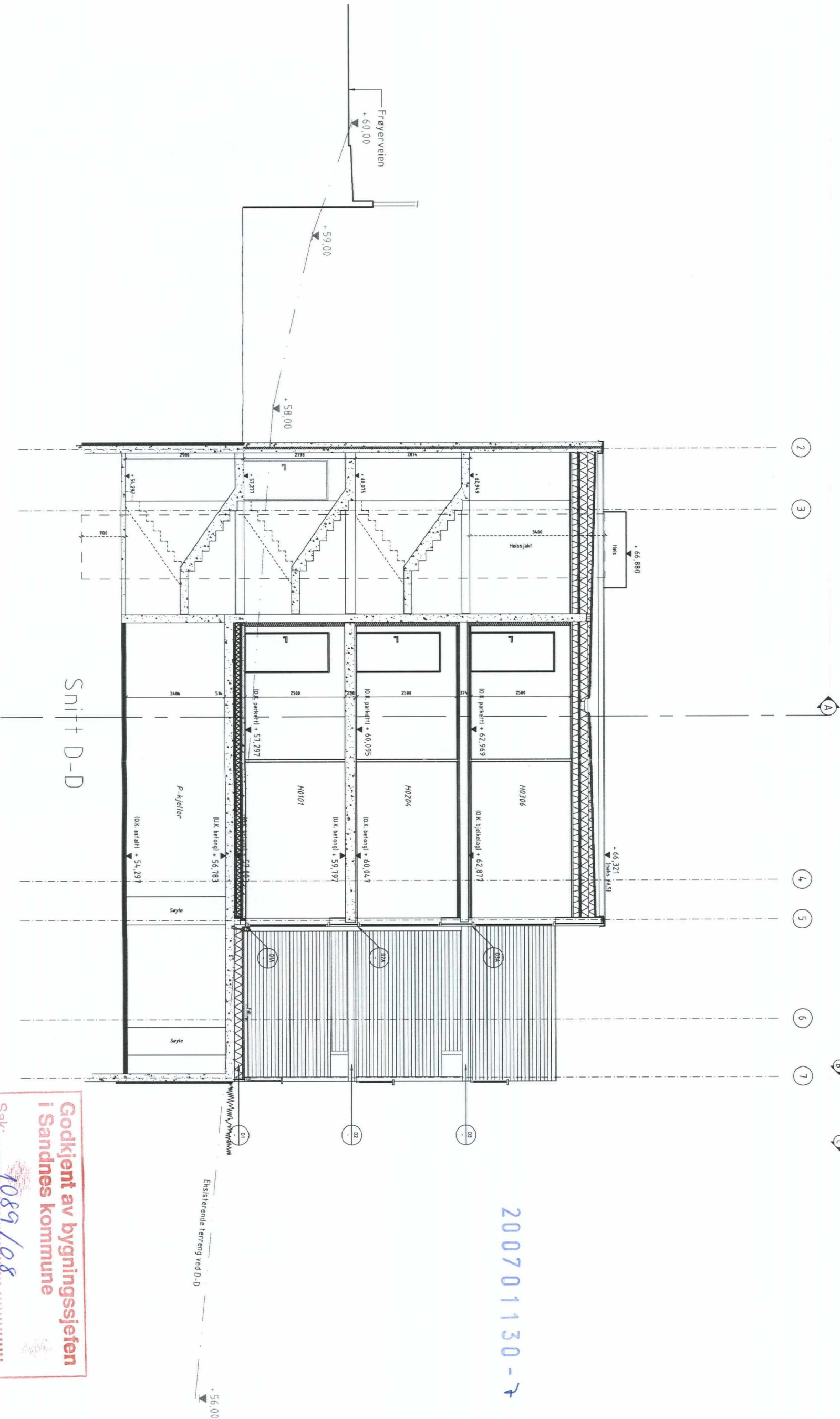
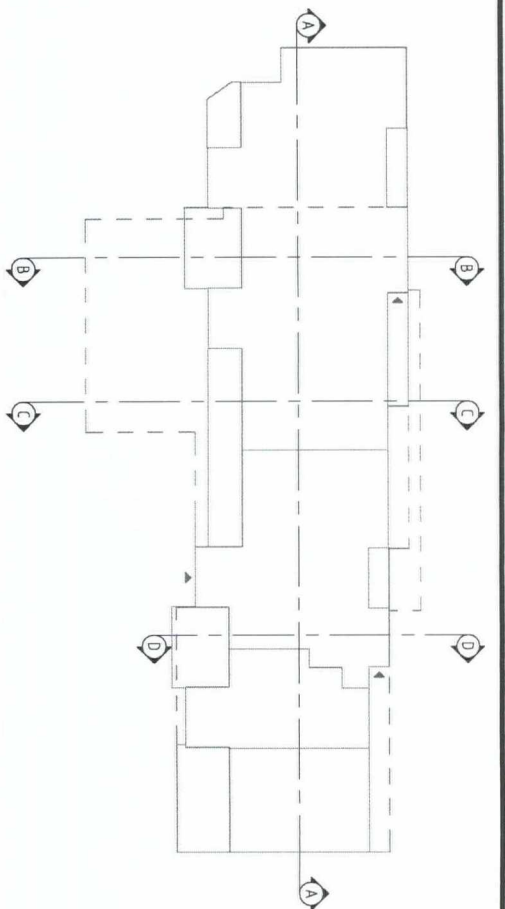


200701130-2

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1089/08

I	-	-
H	-	-
G	-	-
F	01.10.08	Søknad om igangsettningstillatelse
E	10.07.08	Endret tak, korrigert høyder
D	18.04.08	Korrigert dekker, høyder
C	21.11.07	Endret parkeringskjeller
B	02.08.07	Rammesøknad
A	06.03.07	Nabovarsling

PROSJEKT: Lavblokk Frøyerveien Felt IV Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune		FERDIGGRAD: 4	SAKSBEHANDLER: Per Thygesen	TOMTE -UTVIKLING	ØSTER Hus HJEM MED SÆRPREG	
TEGNING: Snitt B-B		MÅLESTOKK: 1:100	KONTR.: <i>P.T.</i>			TEGNET AV: Raymond Rohonyi
Arkitektkontoret STAV AS SIV.ARK. MNAL NPA BREITORGET 4, 4006 STAVANGER TLF: 51537490 FAX: 51537491 post@stavark.no		PROSJEKTNR.: 501.06	DATO: 28.08.06			Maskinv. 2 4033 Stavanger
		TEGNING NR.: H0402				Høyladsgata 4 4306 Sandnes



200701130-7

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 1089/08

I	-	-
H	-	-
G	-	-
F	01.10.08	Søknad om igangsettningstillatelse
E	10.07.08	Endret tak, korrigert høyder
D	18.04.08	Korrigert dekker, høyder
C	21.11.07	Endret parkeringskjeller
B	02.08.07	Rammesøknad
A	06.03.07	Nabovarsling

PROSJEKT: Lavblokk Frøyerveien Felt IV
Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune

TEGNING: Snitt D-D



Arkitektkontoret STAV AS
SIV.ARK MNAL NPA
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAX: 51537491
post@stavark.no

MÅLESTOKK:

1:100

TEGNING NR:

H0404

FERDIGGRAD:

4

KONTR.:

P.T.

PROSJEKTR.

501.06

SAKSBEHANDLER:

Per Thygesen

TEGNET AV:

Raymond Rohonyi

DATO:

28.08.06

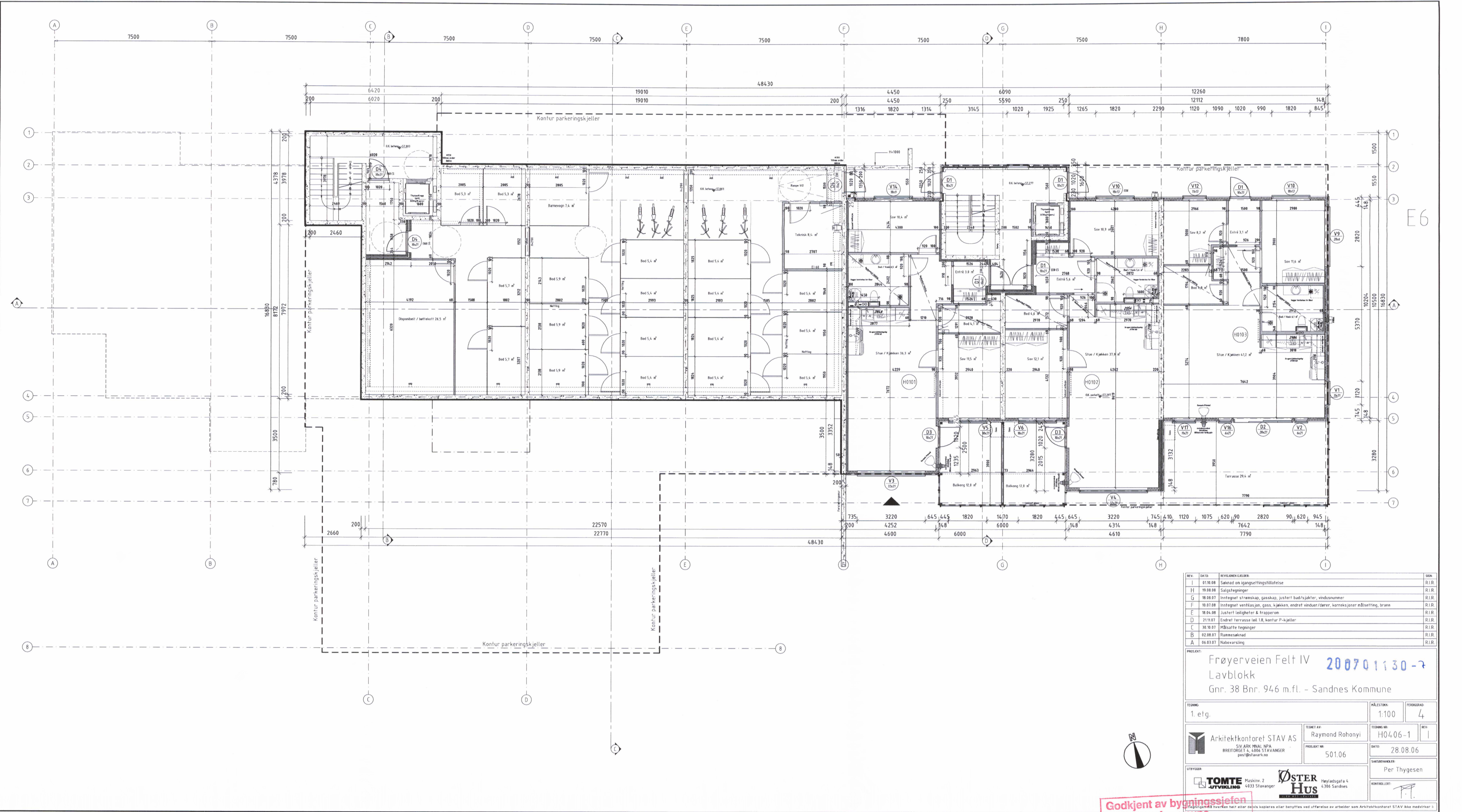
UTBYGGER:



Maskinv. 2
4033 Stavanger



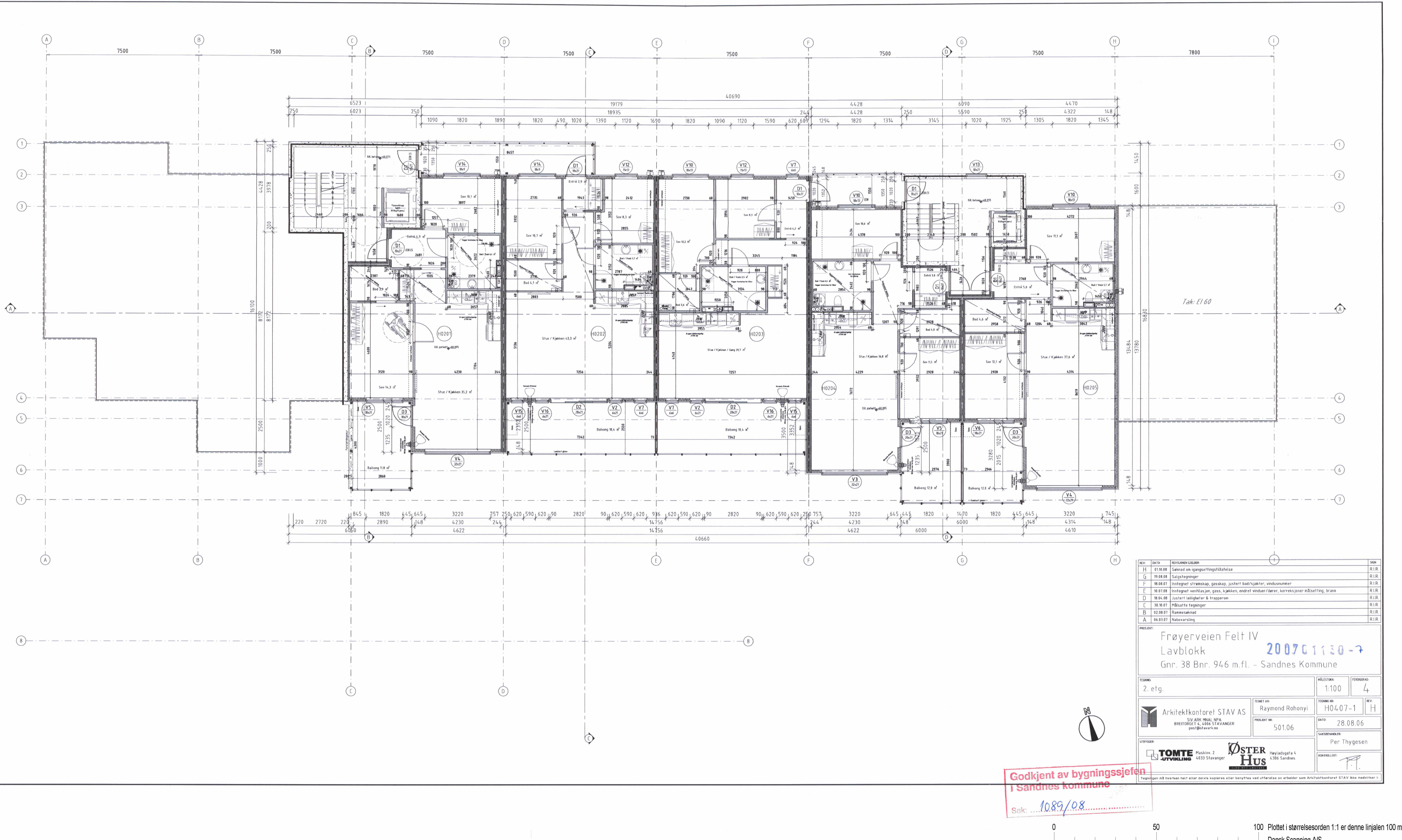
Høyladsgata 4
4306 Sandnes



REV.	DATE	REVISJONEN GJØRER	SEM
I	01.10.08	Søknad om igangsettelingsattest	R.I.R.
H	19.08.08	Salgs tegninger	R.I.R.
G	18.08.07	Integret strømskap, gasskap, justert bad/sjakter, vindusnummer	R.I.R.
F	10.07.08	Integret ventilasjon, gass, kjøkken, endret vinduer/derer, korreksjoner målsetting, brann	R.I.R.
E	18.04.08	Justert leiligheter & trapperom	R.I.R.
D	21.11.07	Endret terrasse leil 1.8, kontur P-kjeller	R.I.R.
C	30.10.07	Målsetting tegninger	R.I.R.
B	02.08.07	Rammesøknad	R.I.R.
A	06.03.07	Nabovarsling	R.I.R.

PROSJEKT:		Frøerveien Felt IV 200701130-7	
Lavblokk			
Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune			
TEKNIK:	1. etg.	MÅLSTOKK:	1:100
TEKNET AV:	Raymond Rohonyi	PERIODENR:	4
TEKNET NO:	501.06	REV:	1
UTBYGGER:	Arkitektkontoret STAV AS		
SIV.ARK. MÅL. NPA BREITDORGE 4, 4006 STAVANGER post@stavang.no			
UTBYGGER:	TOMTE-UTVIKLING Maskinv. 2 6033 Stavanger		
ØSTER HUS		Høyfjellsvei 4 4306 Sandnes	
Saksbehandler:		Per Thygesen	
Kontrollert:			

Godkjent av bygningsseksjonen
i Sandnes kommune
Sak: 1089/08



REV.	DATE	REVISJONEN GJELDER:	SKR.
H	01.10.08	Søknad om igangsettingstillatelse	R.I.R.
G	19.08.08	Salgs-tegninger	R.I.R.
F	18.08.07	Integnet strømskap, gasskap, justert bad/sjakter, vindusnummer	R.I.R.
E	10.07.08	Integnet ventilasjon, gass, kjøkken, endrer vinduer/dører, korreksjoner målsetting, brann	R.I.R.
D	18.04.08	Justert leiligheter & trapperom	R.I.R.
C	30.10.07	Målsetting-tegninger	R.I.R.
B	02.08.07	Rammesøknad	R.I.R.
A	06.03.07	Nabovarsling	R.I.R.

PROSJEKT:		
Frøerveien Felt IV		
Lavblokk		
Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune		
200701130-7		

TEGNER:	MÅLSTOKK:	PERIODER:
2. etg.	1:100	4

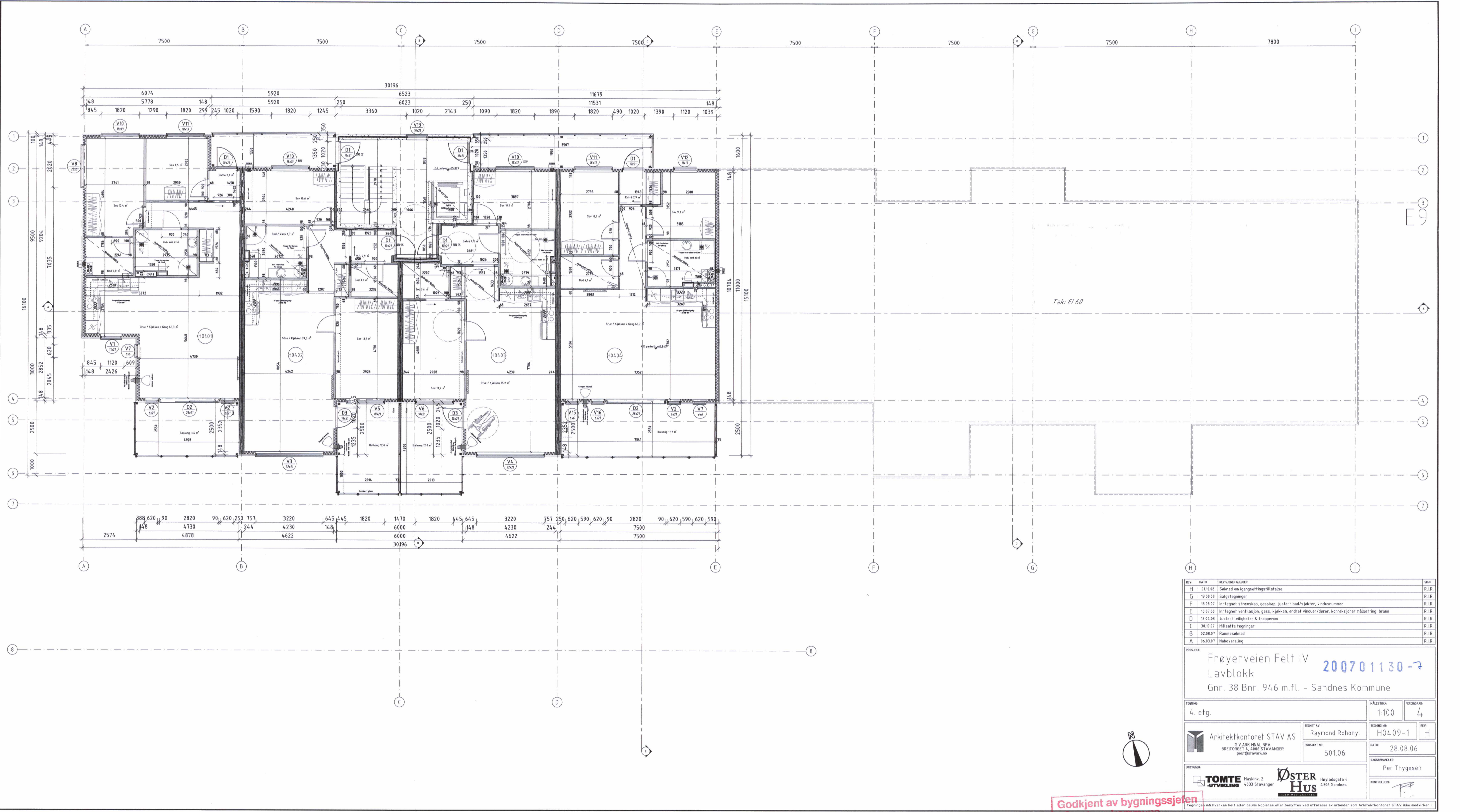
Arkitektkontoret STAV AS	TEGNET AV:	TEGNET NR:	REV.
SIV.ARK. HVAL NPA BREITRØRGET 4, 4006 STAVANGER post@stavark.no	Raymond Rohonyi	H04.07-1	H
PROSJEKT NR:		DATE:	REV.
501.06		28.08.06	
Saksbehandler:		Kontrollert:	
Per Thygesen			

UTBYGGER:	ØSTER HUS	
TOMTE	Maskinv. 2	Høydegata 4
UTVIKLING	4033 Stavanger	4306 Sandnes

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Arkitektkontoret STAV AS ikke medvirker i.

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

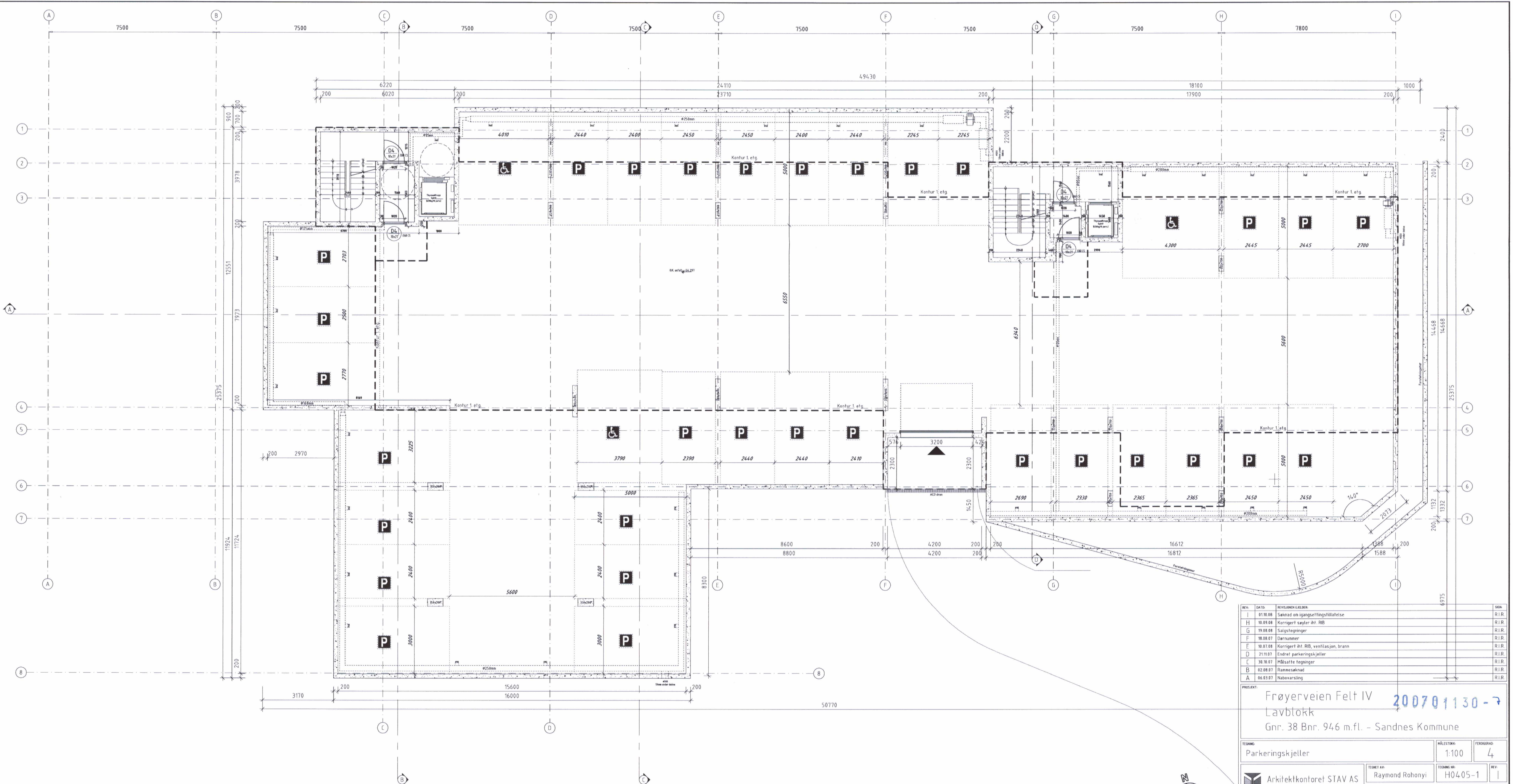
Sak: 1089/08



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1089/08

REV	DATE	REVISJONEN GJELDER	SKED
H	01.10.08	Seknad om igangsettingsattest	R.I.R.
G	19.08.08	Salgstegninger	R.I.R.
F	18.08.07	Integnet strømskap, gasskap, justert bad/sjakter, vindusnummer	R.I.R.
E	10.07.08	Integnet ventilasjon, gass, kjøkken, endret vinduer/dører, korreksjoner målsetting, brann	R.I.R.
D	18.04.08	Justert løytheter & trapperom	R.I.R.
C	28.10.07	Målatte tegninger	R.I.R.
B	02.08.07	Rammeseknad	R.I.R.
A	06.03.07	Nabovarsling	R.I.R.

PROSJEKT:		Frøyerveien Felt IV Lavblokk Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune	
TEGNER:		MÅLSTOR:	PERIODEN:
4. etg.		1:100	4
TEGNET AV:		TEGNET NR:	REV:
Arkitektkontoret STAV AS SIV.ARK. MVAL NPA BREITTORGET 4, 4006 STAVANGER post@stav.no		Raymond Rohonyi H0409-1	H
UTBYGGER:		PROSJEKT NR:	DATE:
TOMTE UTVIKLING Maskinv. 2 4833 Stavanger		501.06	28.08.06
ØSTER Hus Høyadsgata 4 4366 Sandnes		SAKSBEHANDLER:	KONTROLLER:
		Per Thygesen	



REV.	DATE	REVISJONEN GJØRER	SIGN.
I	01.10.08	Søknad om igangsettelstilsatelse	R.I.R.
H	10.09.08	Korrigert søyler iht. RIB	R.I.R.
G	19.08.08	Salgstegninger	R.I.R.
F	18.08.07	Dørnummer	R.I.R.
E	10.07.08	Korrigert iht. RIB, ventilasjon, brann	R.I.R.
D	21.11.07	Endret parkeringskjeller	R.I.R.
C	30.10.07	Målsatte tegninger	R.I.R.
B	02.08.07	Rammesøknad	R.I.R.
A	06.03.07	Nabovarsling	R.I.R.

PROSJEKT:		
Frøerveien Felt IV		
Lavblokk		
Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune		

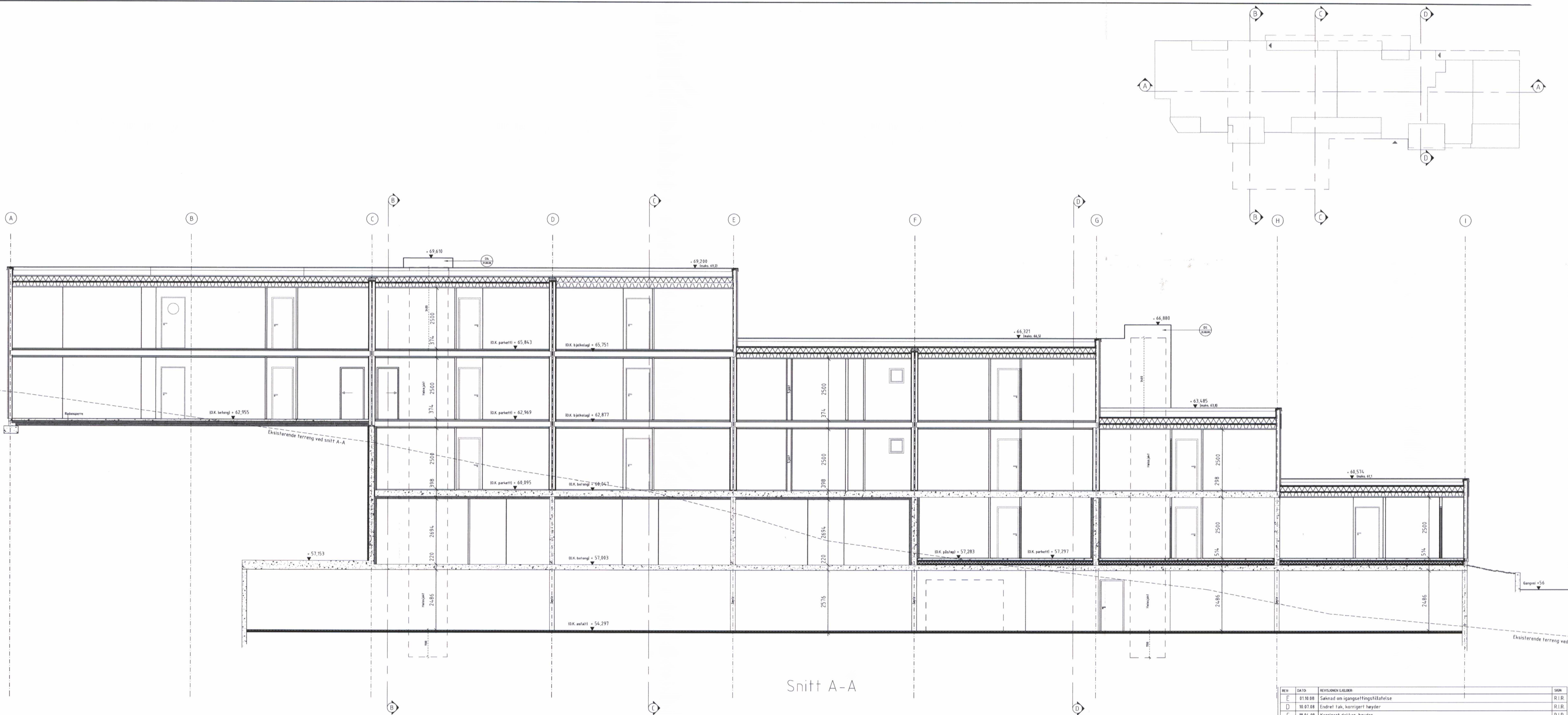
TEGNING:		MÅLSTOKK:	FERDIGDAG:
Parkeringskjeller		1:100	4

UTRYSKER:		TIDRET AV:	TEGNING NR.:	REV.:
Arkitektkontoret STAV AS SIV. ARK. MNAL. NPA BREITØRGET 4, 4006 STAVANGER post@stavark.no		Raymond Rohonyi	H0405-1	I

UTRYSKER:		PROSJEKT NR.:	DATE:	SAKSBEHANDLER:
TOMTE UTVIKLING		501.06	28.08.06	Per Thygesen

UTRYSKER:		KONTROLLERER:
ØSTER HUS		[Signature]

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1089/08



Snitt A-A

REV.	DATE	REVISJONEN GJELDER	SRG.
E	01.10.08	Søknad om igangsettelingsstillatelse	R.I.R.
D	10.07.08	Endret tak, korrigert høyder	R.I.R.
C	08.04.08	Korrigert dekker, høyder	R.I.R.
B	02.08.07	Rammesøknad	R.I.R.
A	06.03.07	Nabovarsling	R.I.R.

PROSJEKT:		Frøyerveien Felt IV Lavblokk Gnr. 38 Bnr. 946 m.fl. - Sandnes Kommune	
TEGNING:		MÅLSTOKK:	FERDIGGJØR:
Snitt A-A		1:50	4
TEGNET AV:		TEGNING NR.:	REV.:
Raymond Rohonyi		H04.01-2	E
PROSJEKT NR.:		DATE:	
501.06		28.08.06	
SARSREVISJONER:		KONTROLLERT:	
Per Thygesen		[Signature]	

	TOMTE-UTVIKLING Maskinv. 2 4033 Stavanger		ØSTER HUS Høylydsgata 4 4386 Sandnes
--	--	--	---

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1089/08

Sameiet Frøyerbakken

17



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Frøyerbakken 17.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

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

Onsdag 20.05.2026, kl. 18:00

Frøyerbakken 17, leilighet 0401, hos styreleder

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for to år
- 5.2 Valg av styremedlem for to år
- 5.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av
- 5.5 Valg av valgkomité

Styret
Sameiet Frøyerbakken 17

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 50.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

John Hagli

Forslag til vedtak: John H. Har blitt forespurt av styret og har takket ja til dette.

5.2 Valg av styremedlem for to år

1. Beth Seglem

2. Lars Østråt

Forslag til vedtak: Beth Seglem har takket ja til å være styremedlem

Lars Østråt har også takket ja

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

1. Bodil Norberg

2. Ingun Sandanger

Forslag til vedtak: Bodil Norberg har sagt ja til et år til

Ingun Sandanger har takket ja og er ny som varamedlem

5.5 Valg av valgkomité

1400 Sameiet Frøyerbakken 17

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		605 076	526 164	626 250
Leieinntekt garasje		19 600	13 000	19 600
Leieinntekt lokaler		0	9 000	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		47 304	47 304	51 624
Andre driftsinntekter	1	22 200	28 800	19 200
Lading el-bil		15 693	11 813	12 500
Sum inntekter		709 873	636 081	729 174
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	57 050	57 050	57 050
Avskrivninger	5	23 485	23 485	6 380
Forretningsførerhonorar		22 128	21 252	22 950
Tilleggstjenester forretningsfører		4 275	3 751	5 000
Vaktmestertjenester		8 481	31 788	23 000
Drift og vedlikehold	3	440 970	353 156	316 900
TV og/eller internett		50 184	46 584	51 624
Forsikringer		73 427	66 730	84 000
Energi/strøm		57 162	59 585	55 000
Administrasjonskostnader		13 674	15 835	12 200
Sum kostnader		750 836	679 215	634 104
Driftsresultat		-40 963	-43 134	95 070
Finansielle poster				
Renteinntekter		3 477	6 973	2 000
Netto finanskostnader		-3 477	-6 973	-2 000
Resultat	4	-37 486	-36 161	97 070

1400 Sameiet Frøyerbakken 17

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	6 380	29 865
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 380	29 865
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 827
Forskuddsbetalte kostnader		79 915	83 228
Andre fordringer		400	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		196 126	215 587
Sum omløpsmidler		276 441	302 642
SUM EIENDELER		282 821	332 507

1400 Sameiet Frøyerbakken 17

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		192 254	229 740
Sum egenkapital	6	192 254	229 740
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		400	0
Leverandørgjeld		89 667	98 719
Annen kortsiktig gjeld		500	4 047
Sum kortsiktig gjeld		90 567	102 767
Sum gjeld		90 567	102 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		282 821	332 507

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Beth Elise Seglem
Styreleder

Bjørnar Haaland
Styremedlem

John Hauge Hagli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3299 Fellesutgifter uteareal	19 200	22 800
3601 Leieinntekter garasjer	19 600	13 000
3605 Leieinntekter, parkeringsplass beboer	0	9 000
3299 Lader	3 000	6 000
Sum	41 800	50 800

Etter avtale med styreleder er innbetalinger for felles uteområde, garasjeleie til andre blokker og garasjeleie til beboer bokført på separate inntektskontoer fra og med 2021.

Høyere inntekter i 2024 fordi innbetaling fra det ene nabosameiet fra halve 2023 ikke ble inntektsført før i 2024.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum personalkostnader	57 050	57 050

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	62 162	62 566
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	294 982	184 758
6630 Vedlikehold uteområde	0	43 304
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	12 641	17 216
6780 Drifts- og serviceavtaler	67 598	41 724
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	440 970	353 156

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	-37 486	-36 161
Tilbakeføring av avskrivning	23 485	23 485
Endring arbeidskapital	-14 001	-12 676
Omløpsmidler	276 441	302 642
Kortsiktig gjeld	90 567	102 767
Arbeidskapital	185 874	199 875

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Robotgressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 125	49 300
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 125	49 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	65 854	45 191
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 271	4 109
Årets avskrivninger :	13 625	9 860
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :	5	5

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	192 254	-37 486	229 740
Sum Egenkapital	192 254	-37 486	229 740

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frøyerbakken 17.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frøyerbakken 17

Styreleder	Beth Elise Seglem (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	John Hauge Hagli (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Bjørnar Haaland (sign.)	14.04.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Frøyerbakken 17

Sameiet Frøyerbakken 17 ligger i Sandnes kommune og består av 18 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 897296632.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Beth Elise Seglem

Styremedlem, John Hauge Hagli

Styremedlem, Bjørnar Haaland

Varamedlem, Bodil Johanne Norberg

Varamedlem, Lars Østråt

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 3 styremøter og behandlet 20 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker:

1. Vi har skiftet til LED lys i begge oppganger med lys og bevegelsessensorer, noe vi er veldig fornøyd med. Arbeidet ble utført av Carlsens elektriske.

2. Det er nå lov å installere varmpumper (dette er endret i ordensreglene)

3. Fjerne møbler som er brennbare fra fellesområdene.

Vi har hatt en gjennomgang med beboere og disse er fjernet. (Dette er også endret i ordensreglene)

4. Etter mye unødvendig sykling på fellesområdet og akebakke, ble gresset og akebakken ganske ødelagt. For å unngå mer skade på plen og område, ble styret enige om å sette opp et gjerde opp mot Frøyerveien. Vaktmesteren utførte jobben. Vi har også satt opp skilt på gjerdet om fri ferdsel, sykling forbudt. Dette har hjulpet.

5. Vi har gjort en del undersøkelser om å installere en automatisk døråpner ved oppgang A, slik at det blir lettere for alle.

Vi har vært i kontakt med kommunen, or som viste seg å bli vanskelig, og har da konkludert med at det er best å ta denne kosten selv. Vi har vært i dialog med Rubicon om å utføre dette, men ting tar tid og med flere justeringer underveis, ble ikke dette ferdigstilt i 2025.

- Vi sa opp avtalen med Storebrand i des. og gikk igjen tilbake til If.

Arrangementer: Ingen arrangement

HMS-arbeid:

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

Styret må få innarbeidet gode rutiner på brannsikkerhet og brannøvelser.

Styrets planer fremover

- Planen er å få installert en automatisk døråpner i inngang A.
- En felles dugnad med maling i begge oppganger i løpet av våren
- Service på ventilasjon i leilighetene
- Brannøvelse
- Sosialt samvær på våren
- Sørge for at alle trives og føler seg trygge

Forsikringsavtale

Sameiet Frøyerbakken 17 er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenummer 6492803.

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

Styret besluttet å si opp avtalen med Storebrand og gå tilbake til If fra Jan. 26

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.01.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato
------	------

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FRØYERBAKKEN 17

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

Innhold

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

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

1 Navn

1-1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Frøyebakken 17. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15. juni 2011.

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen på gnr. 38 bnr. 1869 med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 18 boligseksjoner.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

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

4 Parkering

4-1 Organisering

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasje plassene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Alle seksjonene har midlertidig enerett til parkering på oppmerket plass i underetasjen. Midlertidig enerett gjelder i 30 etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

(10))Innglassing av terrasser og inngangsparti må være godkjent av Sandnes kommune og sameiets styre. Innglassingen må gjennomføres etter retningslinjer som er fastsatt av styret.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Styret utarbeider årlig budsjett for fellesutgifter, herunder tar stilling til om utgiftene skal fordeles etter sameiebrøk, jf. forrige avsnitt.

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

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

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer og to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styremøtene ledes av styreledere. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

8-3 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8-4 Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

(3) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

(4) Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet, og rett til å uttale seg.

(5) Seksjonseiere kan ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- Sameiet har færre enn 21 seksjoner, og er ikke pålagt å ha autorisert revisor. Sameiets revisor velge evt. av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

10 Ugildhet og mindretallsvern

10-1 Ugildhet

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

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

10-2 Mindretallsvern

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

Ordensregler for Sameiet Frøyerbakken 17.

Revidert, 18.04.2013. Revidert 30.04.2015 (\$6)

1. Formål

Seksjonseier er ansvarlig for å følge bestemmelsene i ordensreglene og er ansvarlig for at de blir overholdt både av husstanden og andre som gis tilgang til leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig for å gjøre ordensreglene kjent for leietakere.

Ordensreglene skal hjelpe til med å fremme gode forhold for- og mellom beboerne. Det oppfordres til løsningsorientert dialog dersom det oppstår motstridende interesser mellom beboerne.

Den enkelte beboer skal ivareta at Frøyerbakken 17 står fram med et fint, estetisk totalinntrykk.

2. Ro

Det er god skikk å informere naboene om en fest eller annet som kan medføre forstyrrelser.

Man skal spesielt ikke være til sjenanse for naboene mellom kl 23.00 og kl 06.00 (00.00-08.00 lørdag/søndag).

Minner ellers om alminnelig ro og orden!

3. Avfallshåndtering

Frøyerbakken 17 har nedsenkbare avfallsdunker. De er elektronisk styrt og vil av og til oppdatere datasystemet. De vil da for en kort periode ikke være mulig å åpne. Datasystemet kan også ligge nede av andre årsaker som også kan medføre at de ikke kan åpnes. Avfall plasseres da på henvist plass i garasjen inntil avfallsdunker igjen er operative. Gi beskjed til Styret hvis dere oppdager feil på avfallsdunker.

Ekstra brikker til å åpne avfallsdunker kan fås hos Sandnes Kommune.

Beboerne skal sørge for at papir og annet avfall ikke ødelegger et ellers godt inntrykk. Plukk opp og kast i nærmeste avfallskorg.

4. Balkonger/terrasser

Avløpsrenner på balkonger /terrasser/svalgang må til enhver tid holdes åpne slik at vannet får fritt avløp.

Lufting/tørking på balkonger/terrasser må bare skje på en slik måte at det ikke virker skjemmende og sjenerende for andre.

Grilling med tennvæske og trekull er forbudt av sikkerhetsmessige årsaker. Elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Fasadeendring, oppsetting av markiser, vindskjerm, glassvegger og lignende, krever samtykke fra sameiets styre.

5. Fellesareal

Beboerne må vise hensyn ved bruk av fellesarealene, og sørge for at de etterlates i god stand.

Personlige eiendeler skal ikke plasseres på fellesområder eller i oppganger slik at det er til sjenanse for naboer. Eventuell ”møblering” i ganger avtales med andre beboere i gangen. Møblering i gangene må ikke stenge rømningsveier.

Området er beplantet ifølge utendørsplan. Vern om beplantningen, og meld fra til styret om defekter på planter, lekeapparater etc.

6. Husdyrhold

Beboere som har husdyr skal gi beskjed om dette til styret. Dersom et dyr er til ulempe for noen av beboerne, er det god praksis å ta dette opp med eieren av dyret for å forsøke å komme fram til en løsning før en eventuelt melder fra til styret. Ekskrementer fjernes selvfølgelig umiddelbart. Vi vet likevel at også andre hunde-eiere bruker våre fellesområder til lufting av hund og det er mange katter i nabolaget. Det kan derfor likevel ligge ekskrementer på fellesområder. De som har dyr plukker også opp dette.

7. Parkering/biler

§7 Garasje

Det er ikke tillatt å oppbevare skrot og brennbart materiale i garasjen, det tillates kun oppbevaring av bildekk. Man kan sette opp et stålskap med låsbare dører såfremt dette ikke er til sjenanse ved at det tar for stor plass. Dette er også for å forhindre skadedyr. Oppbevaring

av gassflasker og fossilt brennstoff (bensin) i garasje, bod eller andre steder innendørs er ikke tillatt.

Det er KUN en parkeringsplass pr. leilighet.

Det kan også være aktuelt å leie en p-plass av beboere som ikke har bil. Ved utleie av parkeringsplass, skal styret orienteres og leietakers navn oppgis. Parkeringsplassen i garasje skal holdes ren og ryddig. Tildelt p-plass må ikke fylles opp på en slik måte at bilen ikke kan parkeres skikkelig inn i båsen.

Biler med oljelekkasje må ikke bli stående inne i garasjen å tilsmusse garasjegulvet.

Felles strømuttak i garasje kan brukes til støvsuging, ladning o. l, men ikke til motorvarmere, cupevarmer og lignende. Det er IKKE tillatt å lade EL-bil.

Bilvask kan utføres på utsiden av garasjen ved vannpost og ved inngang A/boder ved vannpost men ikke når det er fare for at vann på fryser på bakken.

8. Dugnad

Det blir felles dugnader vår og høst.

Hensikten er å holde det rent, ryddig og trivelig. Det vil styrke samholdet om hver leilighet stiller med minst 1 person.

Dugnadene blir satt opp med minst 14 dagers varsel.

9. Nøkler/portåpner

Seksjonseier er ansvarlig for nøkler. Husk at den nøkkelen som passer deres leilighet også passer alle fellesdører. Mister man nøkler skal man straks gi beskjed til Styret som da må vurdere å skifte sylinder på fellesdører. Ved bestilling av ekstra nøkler MÅ styret kontaktes. Seksjonseier henter og betaler nøkkel selv.

For å åpne garasjeport bruker sameiet utelukkende mobiltelefon..

Hvis Seksjonseier ønsker ekstra mobiltlf.nr registrert må styret kontaktes.

10. Branninstruks

Se eget vedlegg.

11. Diverse

Eventuelle brudd på ordensregler eller annen sjenerende oppførsel bør fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke hjelper kan Styret kontaktes. Alle saker som ønskes tatt opp av styret må være skriftlig. Forslag til endring av ordensregler behandles av styret og godkjennes med simpelt flertall i lovlig innkalt sameiemøte.

Oppdages mangler eller skader på felles eiendom, meldes det fra til styret.

Alle utvendige endringer er forbudt uten sameiets samtykke. Dette gjelder også maling og lignende.

Vesentlige innvendige forandringer og ombygginger skal meldes til styret for å forebygge skader på bygningen.

Sameiet er tilknyttet Lyses fibernett. Det er ikke tillatt å sette opp egne antenner på tak eller balkonger.

12. Gyldighet

I henhold til vedtak på Årsmøte.

Sandnes, Dato:

Grunnkart



SANDNES
KOMMUNE



Adresse:

Gnr/Bnr: 38/1869/0/2

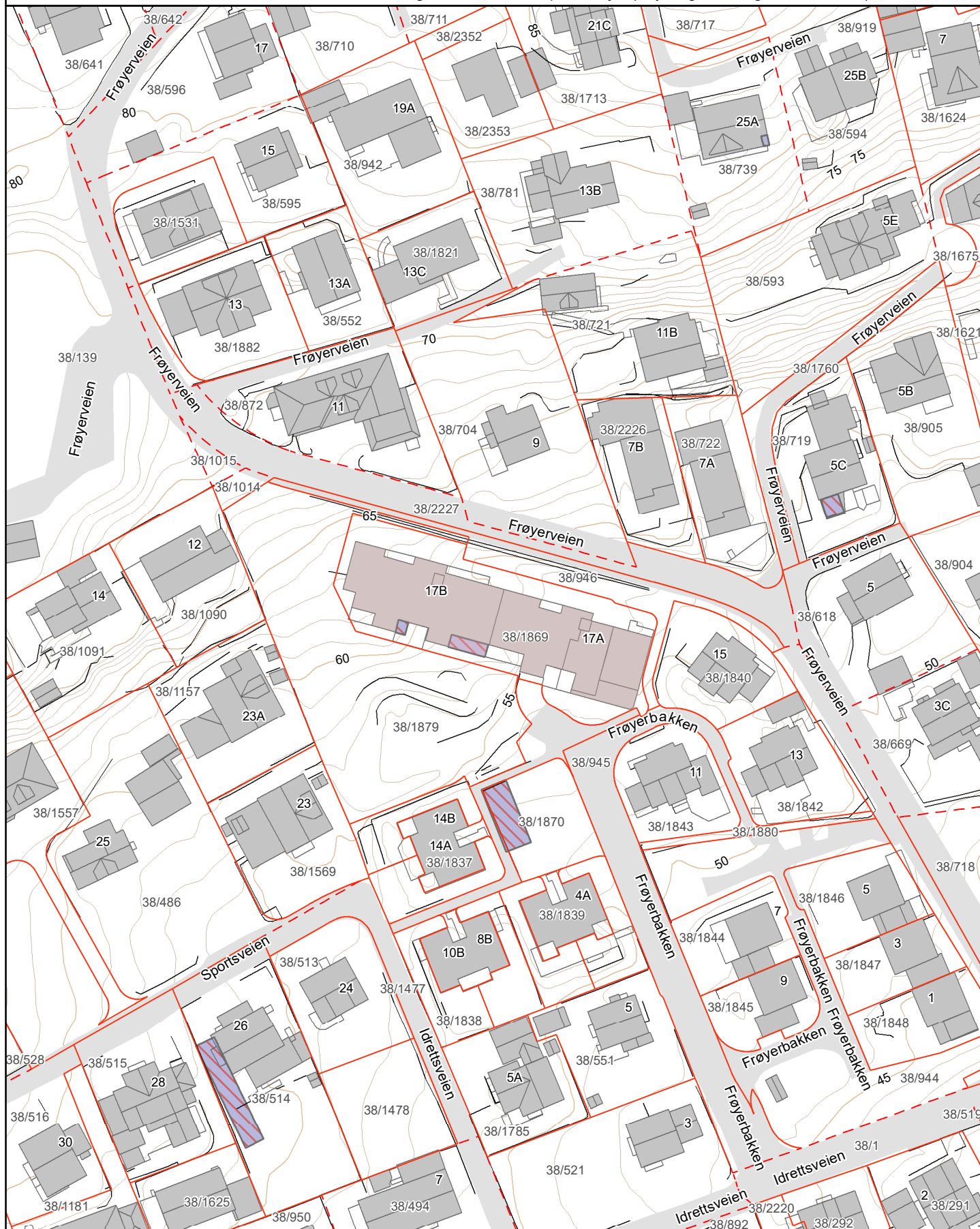
Dato: 2026-07-02

Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Grunnkart



SANDNES
KOMMUNE



Adresse:

Gnr/Bnr: 38/1869/0/2

Dato: 2026-07-02

Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Vann- og avløpskart



SANDNES
KOMMUNE



Adresse:

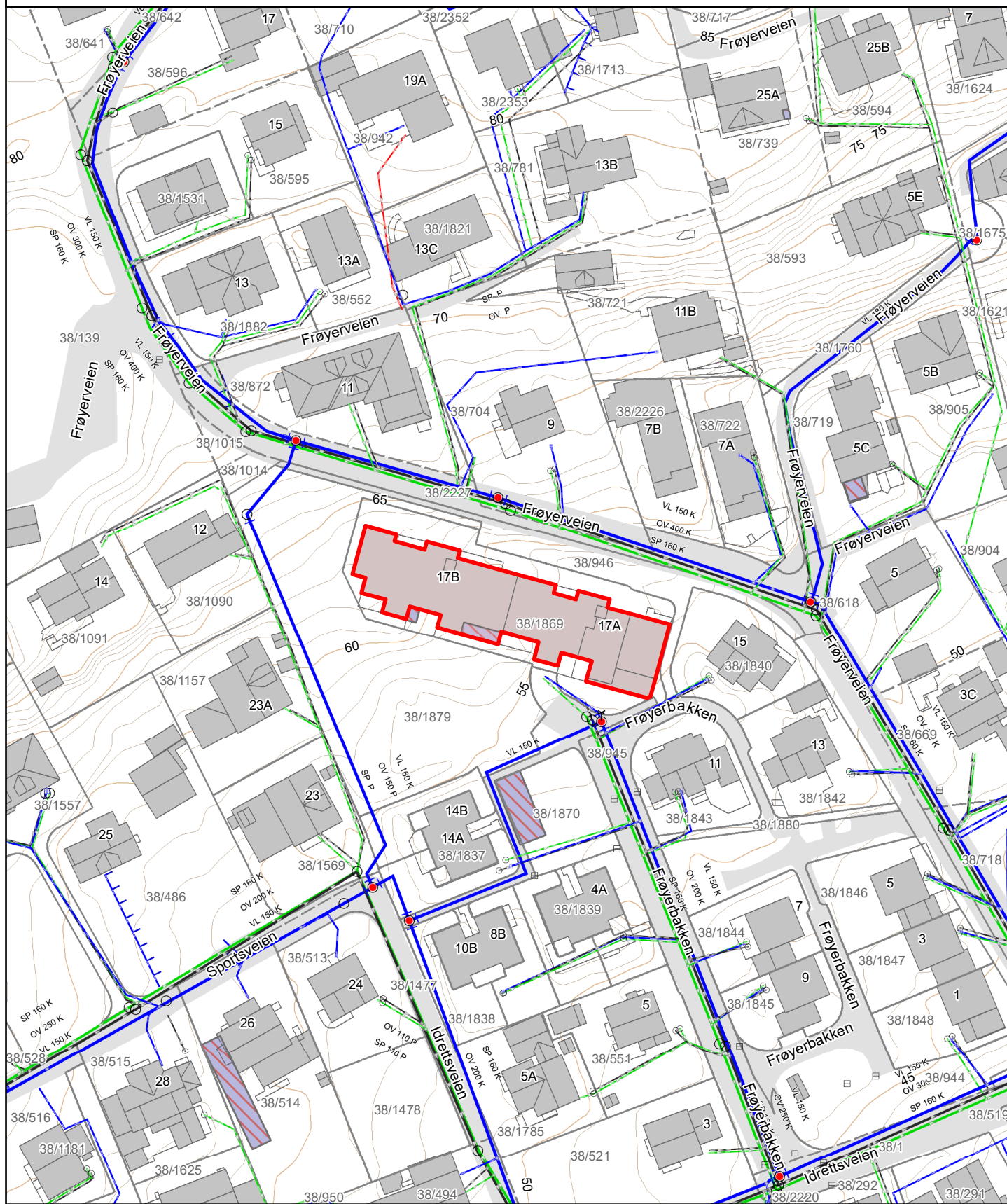
Gnr/Bnr: 38/1869/0/2

Dato: 2026-07-02

Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes.

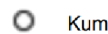
Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



— Vannledning



— Overvannsledning



Kum

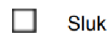


Hydrant

- - - Spillvannsledning



- - - Avløp felles



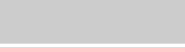
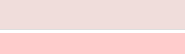
Sluk

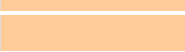
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

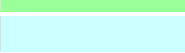
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjørveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	

3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frømråde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

4. Forsvaret

Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsmål	
Reindriftsmål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

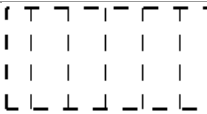
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

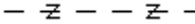
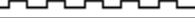
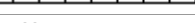
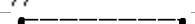
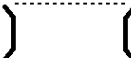
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner

Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringsSone	(PlanId)

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

	BYGGEOMRÅDER
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garasjer i boligområder
	Områder for forretning
	Områder for kontor
	Områder for industri / lager
	Områder for fritidsbebyggelse
	Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrative bygg
	Område for særskilt angitt allmennytig formål
	Allmennytig barnehage
	Allmennytig undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmennytig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmennytig kirke
	Allmennytig forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Allmennytig administrasjon
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Bevertning
	Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjoner
	Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

	LANDBRUKSOMRÅDER
	Område for jord- og skogbruk
	Område for reindrift
	Område for gartneri
	Område for parselhager
	Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
	Kjørevei
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang- / sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg

	Gatetun
	Torg
	Rasteplass
	Parkeringsplass
	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
	Bussterminal
	Bussholdeplass
	Drosjeholdeplass
	Jernbane
	Sporvei / forstadsbane
	Flyplass med administrasjonsbygninger
	Flyplass / taxebane
	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipsled
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

	FRIOMRÅDER
	Park
	Turveg
	Skiløype
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Regattabane
	Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

	FAREOMRÅDER
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Skytebane
	Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
	Område med rasfare
	Område med flomfare
	Område med særskilt angitt annen fare

SPEKIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

	SPEKIALOMRÅDER
	Privat vei
	Parkbelte i industristrek

	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåtanlegg (land)
	Privat småbåtanlegg (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Drikkevannsmagasin
	Vann- og avløpsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
	Fiskebruk
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
	Frisiktsone ved vei
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Grunnvannsmagasin
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Klimavernsone
	Bevaringsområde for bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Område for steinbrudd og masseuttak
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Område for reindrift
	Pelsdyranlegg
	Handelsgartneri
	Område for særskilt anlegg
	Taubane
	Fornøyelsespark
	Vindkraft
	Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

	FELLESOMRÅDER
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
	Felles areal for garasjer
	Felles grøntareal
	Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)
 FORNYESESOMRÅDER
KOMBINERTE FORMÅL

	KOMBINERTE FORMÅL
	Bolig / Forretning
	Bolig / Forretning / Kontor
	Bolig / Kontor
	Bolig / Offentlig
	Forretning / Kontor
	Forretning / Kontor / Industri
	Forretning / Industri
	Forretning / Kontor / Offentlig
	Forretning / Offentlig
	Kontor / Industri
	Kontor / Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig / Allmennytig
	Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
	Annet kombinert formål
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde
	Unyansert formål

Begrensninger grense

	Reguleringsplan faregrense
	Reguleringsplan restriksjonsgrense
	Reguleringsplan bevaringsgrense
	Reguleringsplan fornyelsesgrense
	Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

	500 - Fareområde
	510 - Høyspenningsanlegg
	520 - Skytebane
	530 - Ildsfarlig opplag ol
	540 - Rasfare
	550 - Flomfare
	590 - Særskilt angitt fare
	640 - Frisiktsone
	641 - Restriksjonsområde flyplass
	645 - Grunnvannsmagasin
	646 - Nedslagsfelt for drikkevann
	660 - Bevaringsområder
	661 - Bevaring av bygninger
	662 - Bevaring av anlegg
	663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
	800 - Fornylesområder
	991 - Formålsrekkefølge
	992 - Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan under behandling

Adresse:

Gnr/Bnr: 38/1869/0/2

Dato: 2026-07-02

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202014

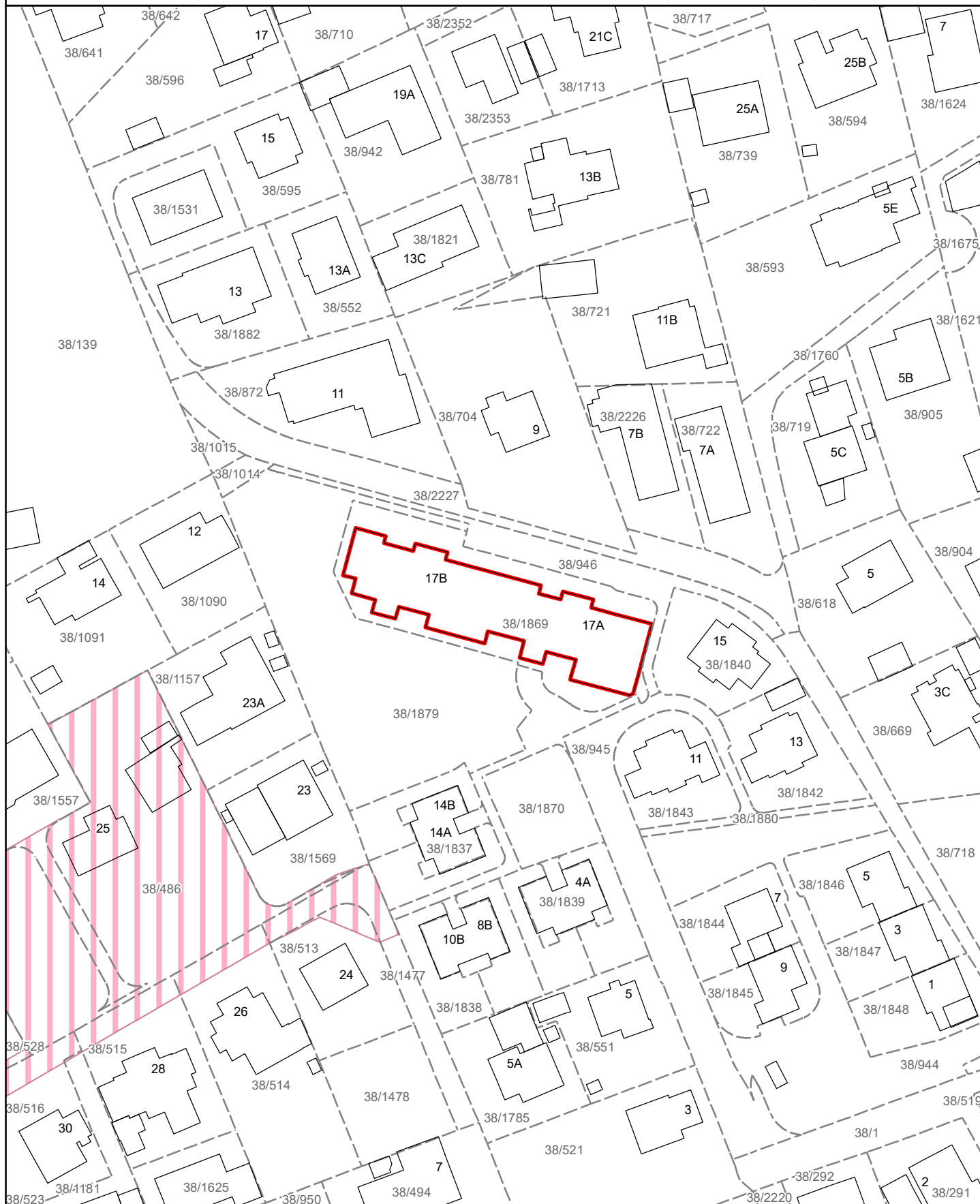
Ikrafttredelsesdato:



SANDNES
KOMMUNE



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



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 38/1869/0/2

Dato: 2026-07-02

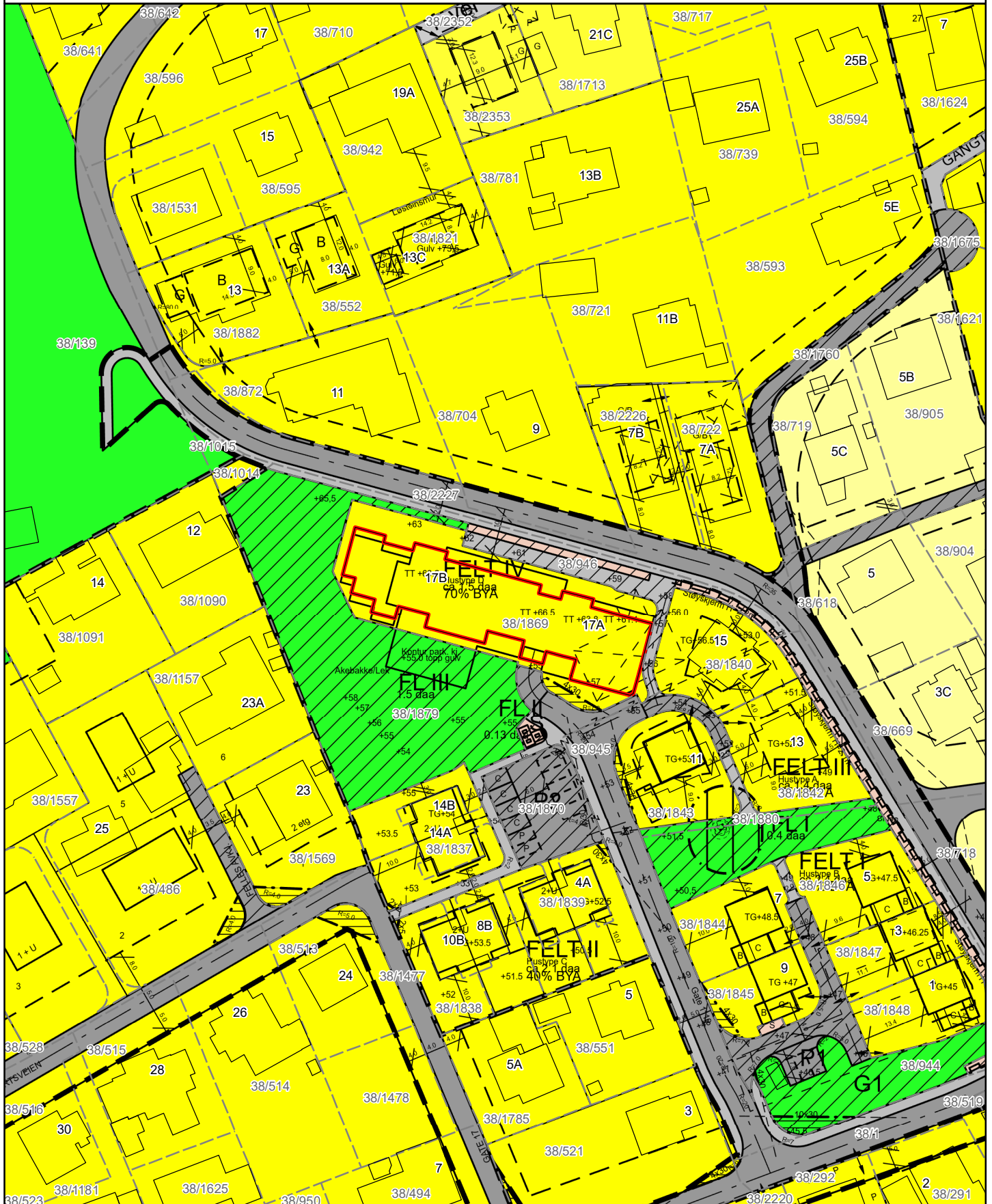
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2000114

Ikrafttredelsesdato: 21.3.2006

SANDNES
KOMMUNE

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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 garderobebehyller 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. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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