Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Turkisveien 46B
4318 SANDNES
Gnr./Bnr.: 61/39
Seksjonsnr. : 4
Sandnes kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 69 m²
Utebod

Bruksareal: 6 m²

Totalt bruksareal (BRA): 75 m²

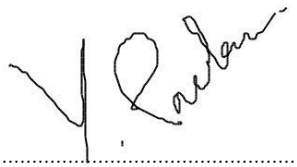
Befaring

Befaringsdato: 11.02.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.02.2025
Referansenummer	15066802
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-24-0060
Hjemmelshaver/selger	Randi Midthun
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Randi Midthun
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	12.02.2025 21:20

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Turkisveien 46B
Postnummer/sted	4318 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	61/39
Seksjonsnr.	4
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2016		
Utebod	2016		

Byggemåte

Leilighet.
Tomt opparbeidet med asfaltert vei, steinheller, belegningsstein, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass, og sittegrupper. Felles trappeoppgang med egen inngang. Leiligheten disponerer parkeringsmulighet i felles garasje.

Leilighetsbygg oppført i 2016
Leilighet beliggende i byggets 2 etasje. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
		Innredning	8	
Øvrige rom		Innerdører	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje	69			69	6
	Gang, bad, bod, kjøkken/stue, 2 soverom				Balkong
SUM	69			69	6
	Total bruksareal: 69 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Utebod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje		6		6	
		Bod			
SUM		6		6	
	Total bruksareal: 6 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 66 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Våtromsplater på vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
2 sluk.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 45,7 %, temperatur 23,7 grader C og duggpunkt 11,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater gulv	Det er observert fugeglippe mellom gulv og veggfliser i dusjsonen i et omfang som gjør at det ikke kan utelukkes fuktinntrengning i konstruksjon. Utbedring anbefales.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør

TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Ulyd i ventilator. Årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Innredning	Møbeldør til kjøl/fryseskap er defekt. Reparasjon/utskifting anbefales.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og veggplater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Fjernvarme i stue.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon

TG 2 | Innerdører | Listverk rundt innerdører på stort soverom har skader/slitasje. Overflatebehandling kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 2 etasje

Etasjeskille av betong.
Følgende rom er målt: Stue og gang.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.
Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme tilkoblet varmesentral.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) - Ventilasjon

TGIU | Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

TGIU | Radon | Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn på termiske skader:nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei
Forekommer det at sikringer løses ut: nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget:nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen:ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang

TG 2 | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).
Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30.
Vinduer med karmer av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Terrassedør med karmer av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører

TG 2 | Vinduer

Vindu over kjøkkenbenk har skade på karm. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon ikke fungerte som forventet.
Det anbefales at vinduet justeres og overflate behandles

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong

Utgang fra stue til balkong på ca 6 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,05 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Kun av kosmetiske karakter. Tiltak utføres ved behov.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr:ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner:nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier:ja

Rom for varig opphold

I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,38 meter og på bad er takhøyden målt til 2,38 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 05.05.2020, arbeidene gjelder målerbytte
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 04.02.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

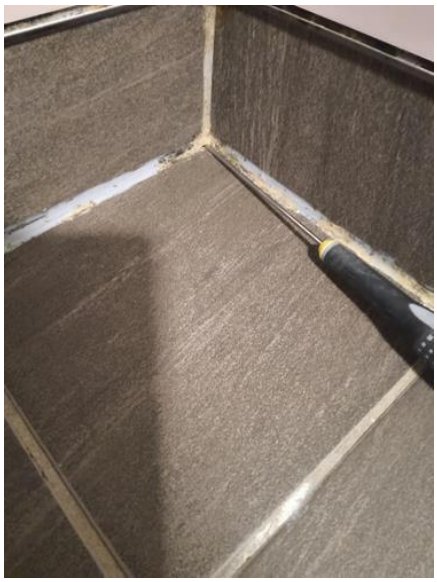
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - [Sluk ved vaskemaskin]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluk i dusjsonen]



Overflater gulv - [Fliser i dusjsonen]



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling]



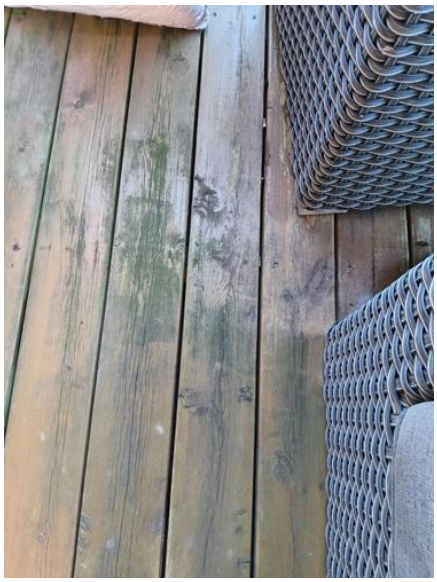
Innredning - [Møbeldør kjøleskap]



Innerdører - [List dør soverom]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Gulvoverflater balkong]



Vinduer - [Vinduer kjøkken]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Sandnes AS	Oppdragsnr.	203240060		
Adresse	Turkisveien 46B				
Postnr.	4318	Sted	SANDNES		
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		IF Skadeforsikring	Polise/avtalenr	SP1265494	
Selger 1 Fornavn	Randi	Etternavn	Midthun		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 04/02/2025 09:45:49 (EES-versjon: 2)

Boligopplysninger:

Sameiet Turkisveien 46
Turkisveien 46 B
4318 SANDNES

Vår ref.: 1632/4
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Randi Midthun

Organisasjonsnr: 817 031 382 **Seksjonsnr:** 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 648**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 535
	Felleskostnader garasje	450
Tilleggsytelser:	TV og Internett	517
	Velforening	146

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Øystein Traskjær
Adresse: Turkisveien 46 D
Postnr/-sted: 4318 SANDNES
Telefon: Mob.: 94841388
E-post: traskjaer@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 690
Annen formue:	58 682	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2016
Gårds/bruksnr: 61/39
Bygningstype: Blokk uten heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP1265494

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.2016		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 69

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Turkisveien 46
Turkisveien 46 B
4318 SANDNES

Vår ref.: 1632/4
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Randi Midthun

Organisasjonsnr: 817 031 382

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameie bestående av fire leiligheter i firemannsbolig.
- fjernvarme - hver enkelt boenhet faktureres med en abonnementskostnad pr år i tillegg til forbruk - Nærenergi
- kollektiv TV og internett avtale med Telia Norge - betales i tillegg til fellesutgifter drift
- Tilknyttet Garasjeanlegg, Asheimtunet F-BG.
- kontingent til Velforening er inkludert felleskostnadene. 900 kroner i 2018, kreves inn med 150 kroner i måneden januar til og med juni.
- lagt til rette for montering av løfte-plattform - belastes 2.etasje hvis montering og tatt i bruk
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Turkisveien 46B

Nabolaget Sandve vestre - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Gand kirke Linje 24, 25, X40	9 min 0.7 km
Ganddal stasjon Linje L5	7 min 3.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 17.2 km
Stavanger Sola	18 min

Skoler

Sandved skole (1-7 kl.) 673 elever, 45 klasser	15 min 1.1 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 493 elever, 33 klasser	22 min 1.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 2.8 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	7 min 3.2 km

«Veletablert villastrøk i fredelige omgivelser med god utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

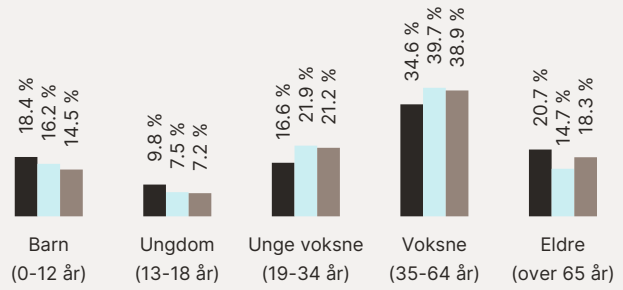
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandve vestre	1 396	536
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandved barnehage (0-5 år) 63 barn	11 min 0.9 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	13 min 1 km
Espira Krystallveien barnehage (0-5 ... 129 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Helgø Meny Sandved	17 min
Joker Sandved Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min 1.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 94/100

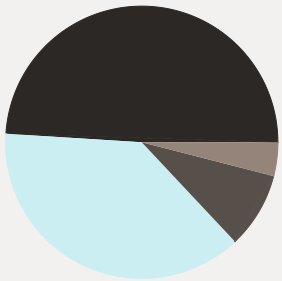
Gateparkering
Lett 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Sport

Tjeldeveien balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
Sandved skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	12 min 0.9 km
EVO Sandnes	6 min
SATS Sandnes	7 min

Boligmasse



- 49% enebolig
- 38% rekkehus
- 4% blokk
- 9% annet

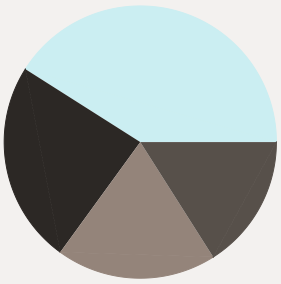
«Rolig område med en blanding av alder på de som bor der. Tomter med gode hager som gjør at det ikke blir for tett.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

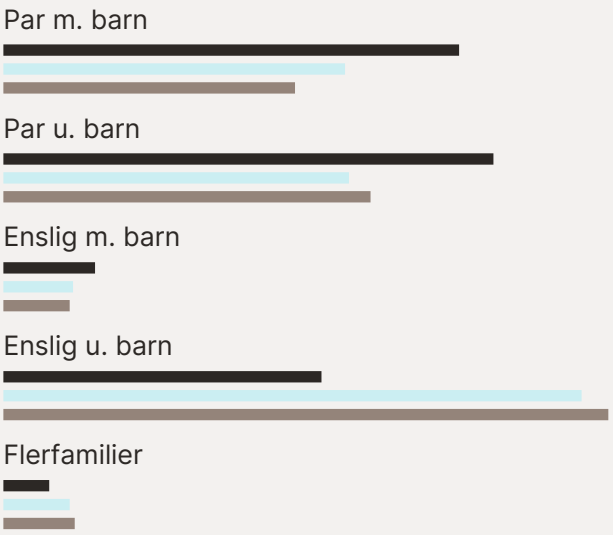
Bystasjonen Sandnes	7 min
Vitusapotek Sandve	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

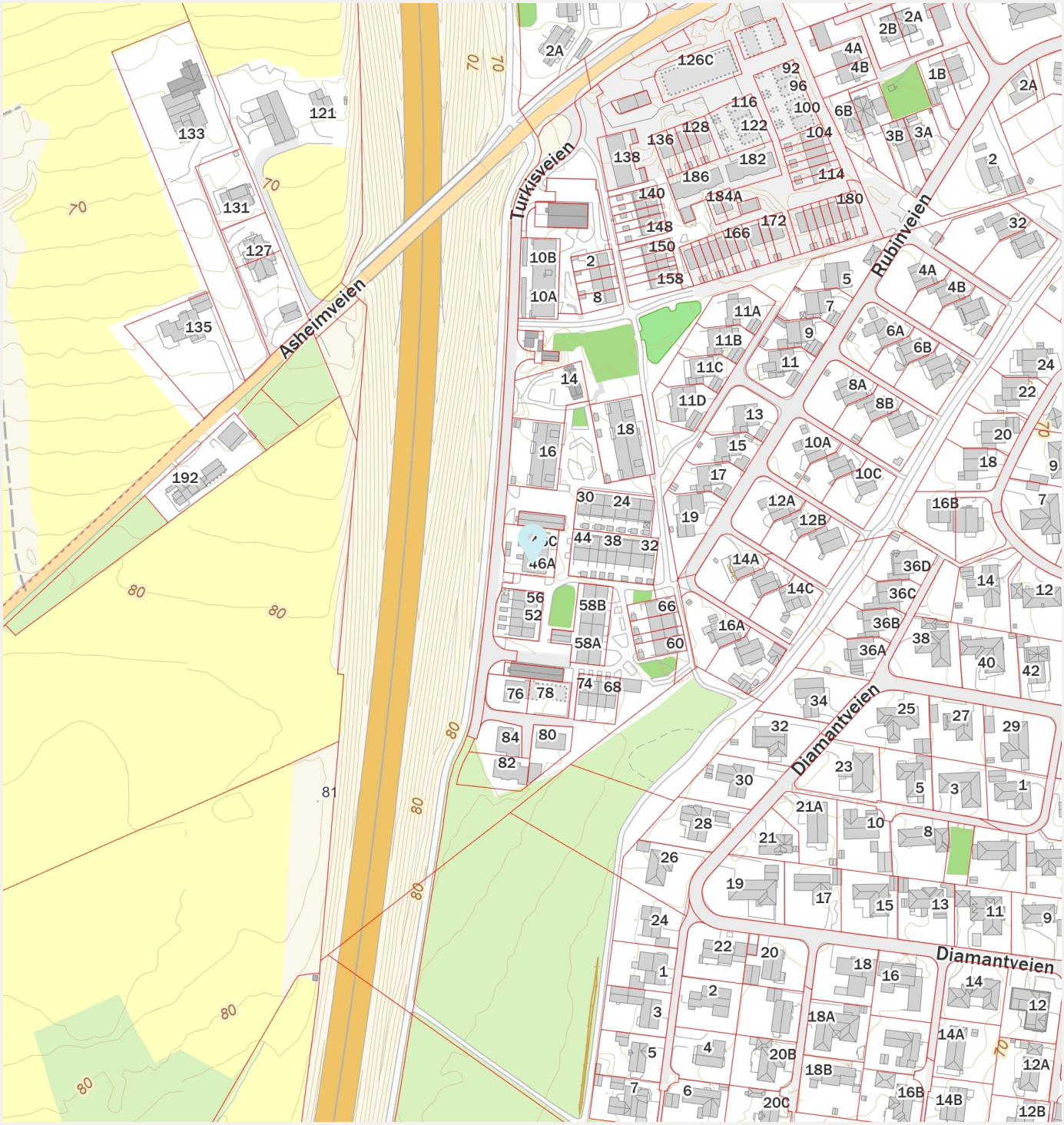


Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke **Hus**

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Leilighet**

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Hytte**

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner.** Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, 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 Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

VEDTEKTER

for

Sameiet Turkisveien 46

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 06.04.2016.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Turkisveien 46. Sameiet består av 4 boligseksjoner av eiendommen gnr. 61, bnr. 39 i Sandnes kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.03.16.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier 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.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier 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. Sameiere med leilighet i 1. etg. har i tillegg enerett til bruk av uteareal i henhold til vedlagt kart over bruksrettsgrense datert 22.02.2016.

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

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

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet 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. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask,

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(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) Sameieren 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader knyttet til løfteplattform/heis belastes leiligheter i 2 etg.

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer.

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

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

7-2 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 vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser 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.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte 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/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak 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 sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet 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 §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forsikring

10-1 Felles sameieforsikring
Eiendommen med boliger er fullverdiforsikret gjennom sameiets felles forsikring. Forsikringspremien betales gjennom fellesutgiftene til sameiet. Hver enkelt seksjonseier må selv forsikre innbo og løsøre.

10-2 Egenandel
(1) Den enkelte seksjonseier må selv betale gjeldende egenandel ved et skadeoppgjør med forsikringsselskapet.

(2) Dersom skaden er på sameiets fellesområde eler fellesanlegg betaler sameiet egenandelen.

11. Endringer av seksjonens ytre utseende
(1) Utvendig maling av seksjonene skal skjer i samsvar med gjeldene formingsveileder for Asheimtunet og i samsvar med eventuelle vedtatte fargeplaner av sameiermøtet.

(2) Tilbygg/påbygg/endringer av betydning for seksjonens ytre utseende, som ikke skal meldes til bygningsmyndighetene, skal meldes til styret senest 3 uker før de kan foretas. Eksempler er endring av fasadekledning, endring av utvendig farge, oppsetting av markiser, oppsetting av hundegård m.fl. Dersom styret oppfatter at endringen vil være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, kan det fremlegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse om endringen skal tillates.

12. Overdragelse av andeler
(1) Ved overdragelse av sameieandel plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder sameieavtalen med vedtekter, som skal vedtas av eventuelle nye eiere.

(2) Sameiet kan nekte overdragelse dersom nye eiere ikke vedtar sameieavtalen med vedtekter.

13. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

VEDTEKTER
for
Sameiet Garasjeanlegg Asheimtunet f_BG4

fastsatt på konstituerende sameiermøte 06 / 04 - 2016

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er **Sameiet Garasjeanlegg Asheimtunet f_BG4**.
Sameiet er opprettet som blandingssameie mellom andelseierne.

Blandingssameie er en felles definisjon på sameiet som består av et realsameie og et personlig sameie. Realsameie er andeler i blandingssameiet som ligger som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4, 2 ledd bokstav d til eiendommer som har rett til en p-plass i garasjeanlegget. Personlig sameie er de andeler (frie p-plasser) som fritt kan omsettes internt på boligfeltet iht. gjeldende vedtekter.

Sameiet har til formål å ivareta sameiets felles interesser og virke til beste for eiendommen.
Sameiet registreres i Brønnøysundregisteret, enhetsregister. Org.nr. er_____

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 23 andeler i eiendommen gnr. 61 bnr. 50 i Sandnes Kommune hvorpå 21 andeler er i realsameie og er knyttet opp til hver sin boenhet i delfelt BB17, BB19, BK20 og BB21 på Asheimtunet, ref reguleringsplan nr. 2011109. Den enkelte andelseier har en sameieandel i eiendommen med rett til parkering på anvist plass iht. vedlagt andelskart.

De to resterende andelene av totalt 23 er i personlig sameie og er p-plasser som fritt kan omsettes til hjemmelshavere til boenheter som omfattes av reg. plan nr. 2011109 definert som Asheimtunet eksklusiv hjemmelshavere til eneboligtomtene på delfeltene B27 og B28.

Nummerert andelskart vedlagt vedtektene. Dette viser plassering av andelene i eiendommen. Forretningsfører besitter navneliste med andelshavere knyttet til andelsnummer. Hjemmelshaver til boenhet som har andel i realsameie og som i tillegg har andel i personlig sameie (omsettelig p-plass) kan fritt bestemme hvilken av sine p-plasser som skal tilhøre den fritt omsettelige andelen. Det plikter andelseier å varsle forretningsfører for oppdatering av andelskart hvis plass omfordeles.

§ 3 Formål

Andeler i anlegget skal benyttes ihht reguleringsformål, parkering.

§ 4 Fysisk bruk av eiendommen

Den enkelte andelseier har enerett til bruk av sin/e andel/er ihht andelskart. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes, vedlikeholdes osv. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

§ 5 Rettslig rådighet over andeler

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av sameieloven, har

andelseierne full rettslig rådighet over sin/e andel/er. Andelseierne kan ikke pantsette, eller selge ut sine andeler som er knyttet opp til en boenhet på felt BB17, BB19, BK20 og BB21.

Frie p-plasser (2 av 23 andeler) kan fritt omsettes til hjemmelshavere til boenheter som omfattes av reg. plan nr. 2011103 definert som Asheimtunet eksklusiv hjemmelshavere til eneboligtomtene på delfeltene B27 og B28.

Enhver avtale om bortleie av andel skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle andelseiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett.

Andelseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En andelseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller 1/10 av andelseierne krever det.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver andel gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves 2/3 dels flertall i sameiermøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging eller endring av fellesarealene som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de andelseierne det gjelder:

a) at eierne av bestemte andeler skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over andeler,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 personer fra eiendommene som har andeler i parkeringsanlegget.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av fellesarealene, og ellers sørge for forvaltningen av andelseiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres eventuelle lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst ½ av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer andelseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder andelseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet ved enstemmig vedtak.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte andelseier skal for egen regning holde sin andel forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også eventuelle elektrisk opplegg i andelen.

Fellesarealene vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like.

Vedlikehold av stamledningsnettet for vann og avløp og for elektrisitet fram til avgreiningspunktene er også fellesanlegg og skal vedlikeholdes som en del av fellesarealene. Skade påført at en av sameierne skal imidlertid utbedres av den som har påført skaden.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta evt. avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med enstemmig vedtak kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer (herunder snømåking av Trafikkarealet dersom styret vedtar felles håndtering)
b) evt belysning for fellesarealer
c) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Felleskostnader skal fordeles mellom alle sameierne, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste

periode.

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

§ 16 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser i sameiet hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 17 Forsikring

Sameiet skal ha fullverdi bygningsforsikring.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Medfører en andelseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av andelen etter Lov om Sameie § 13.

§ 19 Informasjon ved driftsstans i garasjeanlegg

All modifikasjon eller arbeid i garasjene som kan medføre midlertidig stopp i å ta ut biler fra garasjeanlegget skal organiseres av/gjennom styret og at varsling av driftsstans skal skje via e-post fra styret til alle sameiere.

§ 20 Sameieloven

Lov om sameie av 18. juni 1965 med senere endringer kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Styret i Sameiet Garasjeanlegg Asheimtunet f_BG4___/ ___ - 2016

Vedlegg: Plantegning med nummerering av andelsplassering

VEDTEKTER FOR ASHEIMTUNET VELFORENING

Vedtatt på konstituerende møte 08.september 2015
Omarbeidet og endret på årsmøte i april 2018
Endret på årsmøtet våren 2019

A. Definisjon:

1. Asheimtunet Velforening er en forening hvor alle huseiere, heretter kalt andelseiere, på Asheimtunet tilhørende reg. plan 2011 109 i Sandnes kommune har plikt til å være medlem. Ref. vedlegg 1
2. Fellesområdene på Asheimtunet, Sandved Hageby samt et Jærhus på området eies i fellesskap av andelseierne. Området er nærmere definert i vedlegg 1.
3. Vedtektene gjelder for alle beboere og besøkende til Asheimtunet og Sandved Hageby. Andelseierne er ansvarlig for at vedtektene etterleves.

B. Formål:

1. Velforeningen skal ivareta felles interesser ved å stå for organisering av tiltak til bevaring og bedring av bomiljøet og boligsituasjonen i sin alminnelighet.
2. Velforeningen skal stå for eierskap, drift og vedlikehold av felles arealer i området
3. Velforeningen skal stå for eierskap, drift og vedlikehold av Jærhuset.
4. Velforeningen skal administrere utleie av Jærhuset.

C. Følgende bakgrunn og forutsetninger gjelder:

1. Fellesarealer er definert som hele området minus arealer som tilhører et sameie eller som eies av en enkelt beboer der sameiet er oppløst. Arealer som er overtatt av det offentlige er ikke inkludert i velforeningens ansvarsområde. Kart over området og detaljert liste over området ligger i vedlegg nr. 1.
2. Velforeningen overtar driftsansvar for fellesarealer gjennom overtakelsesforretninger m/utbygger på vegne av andelseierne etappevis etter hvert som delfelt ferdigstilles. Hjemmelsoverføring av fellesarealer til andelseierne skjer først når feltet er ferdig utbygd.
3. I tilfelle medlemmer av Asheimtunet Velforening selger / overdrar sin eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.
4. Velforeningen er registrert i Brønnøysundregistret, enhetsregisteret. Org. nr. 915898580.
5. Ved oppløsning av velforeningen vil velforeningens eventuelle formue dvs driftsfond, betales tilbake til andelseierne med like andeler til hver andelseier.

D. Årsmøte

1. Årsmøtet er velforeningens høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av mai. Dato fastsettes av styret som plikter å varsle medlemmer om frist for innkomne saker som ønskes behandlet på årsmøtet. Saker som skal opp på årsmøtet må være

styret i hende senest 30 dager før årsmøtet avholdes. Årsmøtet innkalles med 8-21 dagers varsel.

2. Varsel om årsmøte, innkalling, protokoll fra årsmøtet og annen relevant informasjon fra styret til andelseierne bli sendt ut digitalt.
3. Beboere må sørge for å sende oppdatert informasjon om sin mail-adresse til velforeningens felles-mail: styret.asheimtunet@gmail.com
4. Årsmøtet skal behandle:
    a. Styrets beretning
    b. Styrets reviderte regnskap
    c. Andre innsendte saker
    d. Valg av
        - Leder
        - Styremedlemmer og varamedlemmer
        - Revisor
        - Valgkomite
5. Valgregler:
    a. Leder og 2-4 styremedlemmer velges for 2 år. For å sikre kontinuitet skal ca halvparten av styret velges hvert år. Styret bør bestå av representanter fra flere delfelt i planområdet. Utbygger kan utnevne inntil 2 styremedlemmer fra utbygger. Antall representanter fra utbygger kan trappes ned etter hvert som feltet blir bygget ut. Se vedlegg 3.
    b. Valgkomite skal bestå av 2 medlemmer.
    c. Valgkomiteen forbereder og administrerer alle valg.

E. Velforeningens styre

1. Styret står for den daglige ledelse og drift i henhold til gjeldende vedtekter og vedtak på årsmøtet.

2. Det føres protokoll over styremøtene. Styret skal informere medlemmene om viktige saker som er vedtatt på styremøtene.

3. Velforeningen tegnes utad av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

4. Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

5. Styrets oppgaver:
    a. Ta opp saker av felles interesse for medlemmene, etter ønske fra medlemmene eller på eget initiativ.
    b. Ta initiativ til og støtte opp om velferdstiltak.
    c. Besørge drift, vedlikehold og forvalte eierskap av fellesareal
    d. Besørge drift, vedlikehold og forvalte eierskap av Jærhuset
    e. Behandle saker vedrørende bomiljøet.
    f. Arrangere årsmøte minst en gang i året, inkl. forberedelse av saker, regnskap og årsmelding.
    g. Holde medlemmene informert om velforeningens virksomhet.

F. Bestemmelser som gjelder for Årsmøte/fellesmøter:

1. Adgang til fellesmøter:

Alle eiere på Asheimtunet har adgang til generalforsamling og andre fellesmøter. Hver representert boenhet har likevel bare en stemme på møtet.

2. Fullmakt:
   Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt.
3. Krav om fellesmøte:
   Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det eller når minst 20 % av medlemmene krever det. Slike krav fremsettes skriftlig og må være undertegnet av tilstrekkelig antall medlemmer. Styret kan også innkalle til e.o. generalforsamling.
4. Innkalling:
   Fellesmøter skal innkalles med 8-21 dagers varsel. Innkallingen skal opplyse om møtets saksliste. Det kan ikke fattes beslutninger om andre saker enn de som står på møtets saksliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker med styrets kommentarer.
5. Beslutningsdyktighet:
   a. Alle ordinære beslutninger skjer ved simpelt flertall av de tilstedeværende medlemmer.
   b. Beslutninger utover den alminnelige formålsparagraf og følgende beslutninger fattes med 2/3 flertall av de som har møtt til årsmøtet:
      i. Vedtektsendringer
      ii. Kjøp og salg av tomtegrunn
      iii. Omfattende bruksendringer av fellesarealer
      iv. Økonomiske uttellinger som er større enn 10 % av års kontingent
      v. Opptak av lån
      vi. Mistillit til styret
6. Møteledelse:

   Møtene ledes av styrets leder om vedkommende ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

G. Økonomi og regnskap:

1. Styret utarbeider budsjett som danner grunnlag for kontingent.
2. Regnskapsåret følger kalenderåret. Styret i velforeningen fører regnskap og holder egen kasse. Kontanter skal settes på bankkonto som disponeres av leder og et styremedlem.
3. Kostnader til fellestiltak som vedtas av generalforsamling og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene.
   Styret kan disponere inntil 20 % av et års kontingent til tiltak som ikke er spesielt budsjettert, uten forutgående samtykke av fellesmøte.
4. Styrehonorar fastsettes av årsmøtet. Styret fordeler pengene mellom styremedlemmene.

H. Generelle bestemmelser

1. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på velforeningens eiendom, inklusive fellesarealet.
2. Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene og all felles beplantning i området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Vesentlig beskjæring eller felling av trær (også på privat grunn) tas opp med velforeningens styre på forhånd.

3. Utelys ved inngangene bør være på mellom solnedgang og soloppgang for å lyse opp tunene.
4. Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel skal sorteres og kastes i henhold til kommunens vedtekter. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

I. Bruk av Jærhuset og tilknyttede arealer

1. Jærhuset B18 (Turkisveien 14) er felles for hele feltet og eies av andelseierne.
2. Bruk, eierskap, drift og vedlikehold av Jærhuset skal administrere av Velforeningens styre. Velforeningens styre kan utnevne et utvalg som administrer bruken av Jærhuset på vegne av styret.
3. Jærhuset kan brukes av andelseierne til følgende formål uten vederlag:
    - Styremøter i velforeningen, i tilhørende sameier og i garasjelagene.
    - Årsmøter i sameiene og garasjelagene
    - Årsmøte i velforeningen hvis antall deltakere ikke overstiger 20 personer.
    - Arrangementer i regi av velforeningens styre. Eventuelle inngangspenger til slike arrangementer skal likevel brukes til drift av velforeningen.
4. Jærhuset kan brukes til følgende formål mot vederlag.
    - Private selskap, slik som konfirmasjoner, barnedåp osv.
    - Overnatting for andelseiernes gjester
    - Sosiale sammenkomster som bridgekvelder, osv.
    - Møter i foreninger hvor en av andelseierne er styremedlem. Møtet kan ikke ha flere deltakere enn 20.
5. Jærhuset kan ikke brukes til
    - Ungdomsfester.
    - Sammenkomster for personer under 21 år uten at dette er spesielt avtalt med styret i velforeningen. Medlemmet som bestiller Jærhuset har ansvaret for ro og orden og er økonomisk ansvarlig for skader som oppstår.
6. Vederlaget for bruk av Jærhuset fastsettes av styret. Prislisten for bruk gjøres tilgjengelig på internett.
7. Utvask etter bruk skal gjøres av vaskebyrået som har avtale med velforeningen.
8. Den som leier Jærhuset til private formål er økonomisk ansvarlig for skader som oppstår i leieperioden.

J. Brannvern i Jærhuset

1. I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal velforeningen sørge for at Jærhuset er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
2. Røykvarsler i Jærhuset skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av velforeningen. Røykvarsleren skal testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
3. Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i Jærhuset, må dette umiddelbart meldes til styre i velforeningen.

4. Det skal ikke være mer enn 20 Personer i Jærhuset.

K. Kjøring og parkering

1. Hver boenhet har en parkeringsplass i parkeringshus. Parkeringshusene er egne sameier og er ikke velforeningens ansvar. Parkeringsområdene utenfor hvert parkeringshus er velforeningens ansvar. Disse plassene er gjesteparkering og skal ikke benyttes av beboerne på området.
2. Utenfor hvert parkeringshus er det et antall handicap-plasser. Disse skal ikke benyttes av andre enn biler med handicapskilt forskriftsmessig plassert.
3. Det skal ikke parkeres utenom oppmerkede plasser.
4. Beboere med et handicap som forhindrer bruk av parkeringshuset skal kunne få tildelt en handicapplass mot at velforeningen får disponere parkeringsplassen i parkeringshuset. Handicapplassen skal være plassert i hht. Pkt 5 i vedlegg 1. Velforeningen kan så leie ut denne plassen til en andelseier. Beboeren som disponerer handicapplassen skal fortsette å betale sin andel av parkeringshusets utgifter Velforeningens inntekt på utleie av plassen skal gå til drift av velforeningen. Tildelingen gjelder for 1 år av gangen. Hvis det er flere som søker om slikt bytte enn det det er plasser til, skal botid i Asheimtunet/Sandved hageby legges til grunn ved tildelingen.
5. Bortsett fra nødvendig nyttekjøring er det ikke tillatt å kjøre på gårdsplasser, gang og sykkelveier.
6. Det er ikke tillatt å parkere på det området som er avsatt til bilfritt område. Dette området er avgrenset av bommer.
7. Det må ikke parkeres på en måte som hindrer utrykningskjøretøyer å komme frem.

L. Ordensregler:

Ordensreglene er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utvikling av Asheimtunet som et godt sted å bo. Ordensreglene utarbeides av styret og skal sendes elektronisk til medlemmene hvis de blir forandret. Ordensreglene vil være tilgjengelig på internett.

Vedlegg 1: Definisjon av fellesarealer.

Felles arealene som inngår i velforeningen

1. *Velhuset:*
   Jærhuset B18, Turkisveien 14, med park og parkeringsplass T-P17, eies av velforeningen.

2. *Gårdsplass (Tun – Mørk grønn farge på plankart)*
   F_GP1 er felles for BB01, BK02 og BK03.
   F_GP2 er felles for BK04, BK05, BK06 og BB07.
   F_GP3 er felles for BB08, B09, BK10, BK11 og BK12.
   F_GP4 er felles for BB13 og BK14.
   F_GP5 er felles for BK15 og BB16.
   F_GP6 er felles for BB17, BB19 og BK20.
   F_GP7 og f_GP8 er felles for BK21, BK22, BK23, BK25, BK26 og BB24.

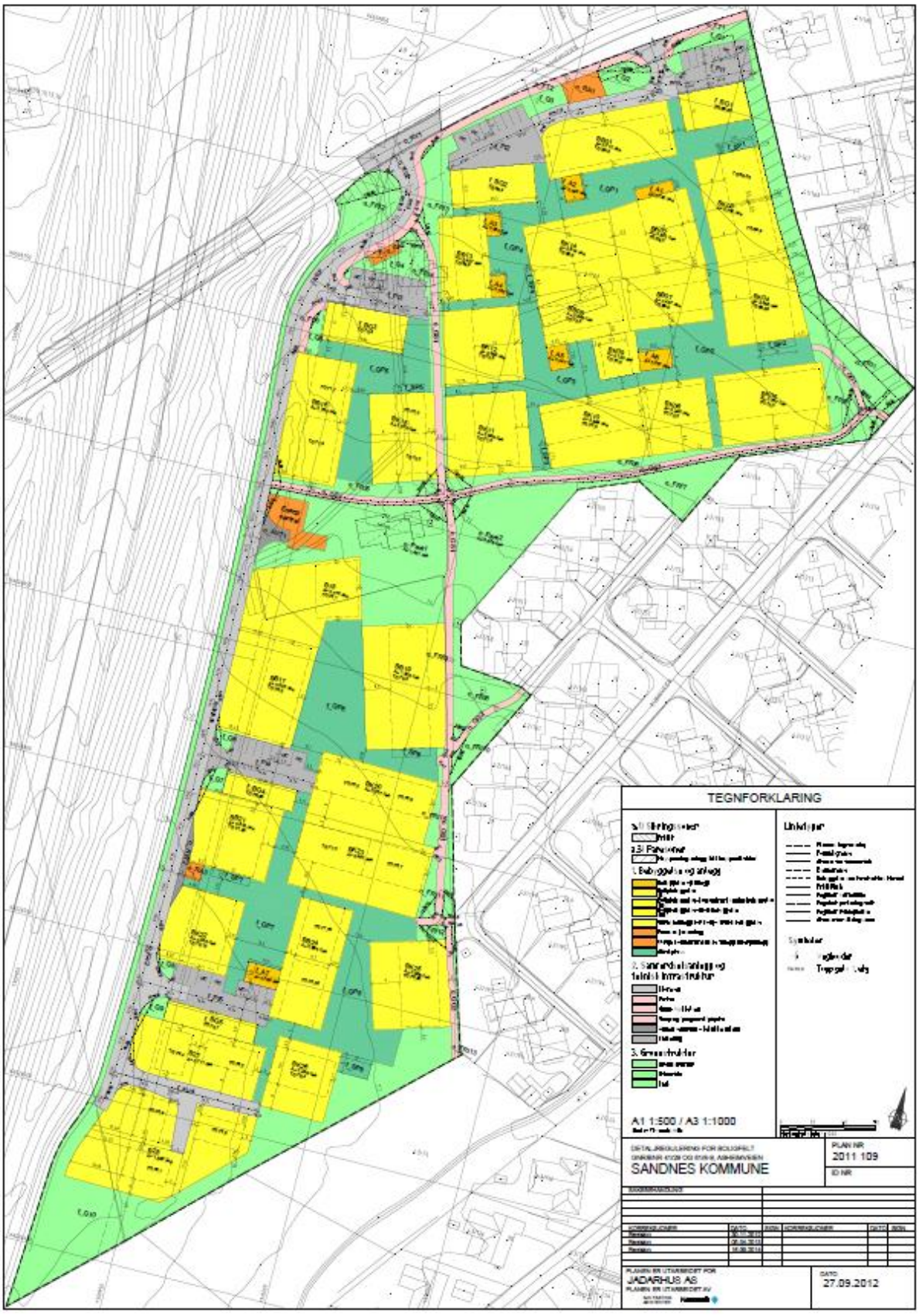
3. *Sykkelparkering*
   Feltene f_SP1 – f_SP8 er regulert til sykkelparkeringsplasser

4. *Kjøreveg*
   f_KV3 er felles for BB01, BK02, BK03, BK04, BK05, BK06, BB07, BB08, B09, BK10, BK11, BK12, BB13, BK14, BK15 og BB16.
   f_KV4 er felles for boliger i delfelt B27 og B28.

5. *Parkering*
   F_PI1 er felles for BK02, BK03, BK04, BK05, BB07 og B09.
   F_PI2 er felles for BB01, BB08, BB13 og BK14.
   F_PI3 er felles for BK06, BK10, BK11, BK12, BK15 og BB16.
   F_PI4 er felles for BB17, BB19, BK20 og BK21.
   F_PI5 er felles for BK22, BK23, BB24, BK25 og BK26.

6. *Grønnstruktur*
   F_G1 – f_G5 er felles for delfeltene BB01, BK02, BK03, BK04, BK05, BK06, BB07, BB08, B09, BK10, BK11, BK12, BB13, BK14, BK15 og BB16.
   F_G6 – f_G10 er felles for delfeltene BB17, B18, BB19, BK20, BK21, BK22, BK23, BB24, BK25, BK26, B27 og B28.

Pkt. refererer til reg. plan og plankart (plan 2011109)


TEGNFORKLARING
A1 1:500 / A3 1:1000
SANDNES KOMMUNE
PLAN NR
2011 109
ID NR
JADARHUS AS
DATO
27.09.2012

Vedlegg 2: Økonomi

Midlertidig vedlegg som gjelder fram til hele feltet er ferdig utbygget.

Ved oppstart av velforeningen betalte Jadarhus inn NOK 15000 til velforeningens driftsbudsjett. Dette er et beløp som skal komme alle gamle og nye medlemmer til gode.

Medlemmene skal betale inn medlemskontingent som dekker driftskostnader og oppbygging av kapital til uforutsette kostnader i henhold til vedtatt budsjett.

Styret kan velge å redusere kontingenten for de som har betalt velforeningskontingent siste regnskapsår hvis opparbeidet kapital har blitt uventet stor.

Nye medlemmer/Boenheter skal betale medlemskontingent fra overtakelse. Størrelsen på kontingenten skal beregnes i forhold antall måneder som gjenstår av året. Velforeningen belaster sameiene en eller to ganger per år avhengig av medlemskontingentens størrelse.

Vedlegg 3: Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til velforeningen har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimstyre; Representanter fra utbygger (Jadarhus AS) innehar styreverv i oppstarten av velforeningen frem til ferdigstillelse av hele boligområdet. Interimstyret vil forvalte velforeningens midler på vegne av medlemmene i denne perioden. Etter hvert som delfeltene ferdigstilles kan styret suppleres med representanter fra sameiene / boligene.
2. Utbygger sitter med grunnbokshjemmel (gjennom egen hjemmel eller annet sikret rettsvern) til velforeningens område inntil hele feltet er ferdigstilt. Velforeningens områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av velforeningen. Ved overtakelsen skal det normalt sett gås en befaring (overtakelsesforretning) mellom styret i velforeningen og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over eierskap, drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områdene frem til de er overtatt av velforeningen. Inntil alle felt er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle feltene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Revisjonshistorie:

Rev 1:	Vedtatt på konstituerende møte 08.september 2015
Rev 2:	Omarbeidet og endret på årsmøte i april 2018
Rev 3:	***Forslag til årsmøtet 2019***, Avsnitt A2 og, C2 og I1 er justert for å reflektere kjøpekontraktene i Asheimtunet og avsnitt C5 lagt til. K4 er justert for å ta med prioritering ved tildeling av HC-plass og for å klargjøre hvor HC-plassen skal ligge.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 14.04.2016

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:		Vår ref:	15/10587-7
Saksbehandler:	Jonny Pedersen	Arkivkode:	61/39

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 61/39	Byggeadresse:
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	141 Stort frittliggende boligbygg på 2.etg-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Tiltaksklasse:	
Ansvarlig søker m/adr:	Jadarhus AS, Heiamyrå 19, 4031 STAVANGER
Tiltakshaver m/adr:	Jadarhus AS, Heiamyrå 19, 4031 STAVANGER

Det vises til søknad om ferdigattest, mottatt 07.04.2016.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 15.05.2015.

Vedtak:

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

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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 plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

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

Kristin Totland
Seksjonsleder tilsyn

Jonny Pedersen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Innmåling

Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Jærveien 107, 4318 SANDNES

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305 SANDNES
Jadarhus AS		Heiamyrå 19	4031 STAVANGER

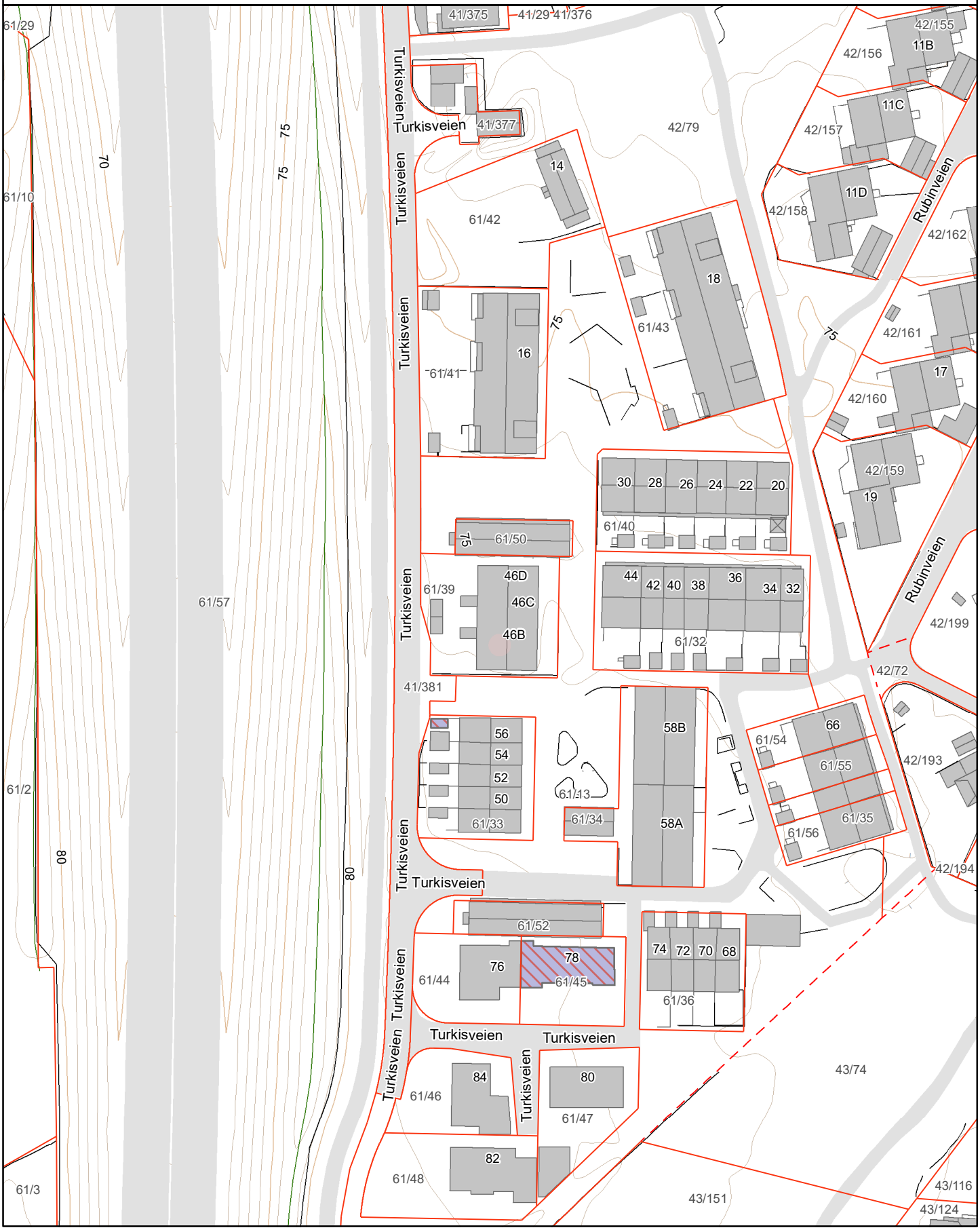
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Turkisveien 46B, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 61/39/0/4
Dato: 2025-01-02
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)



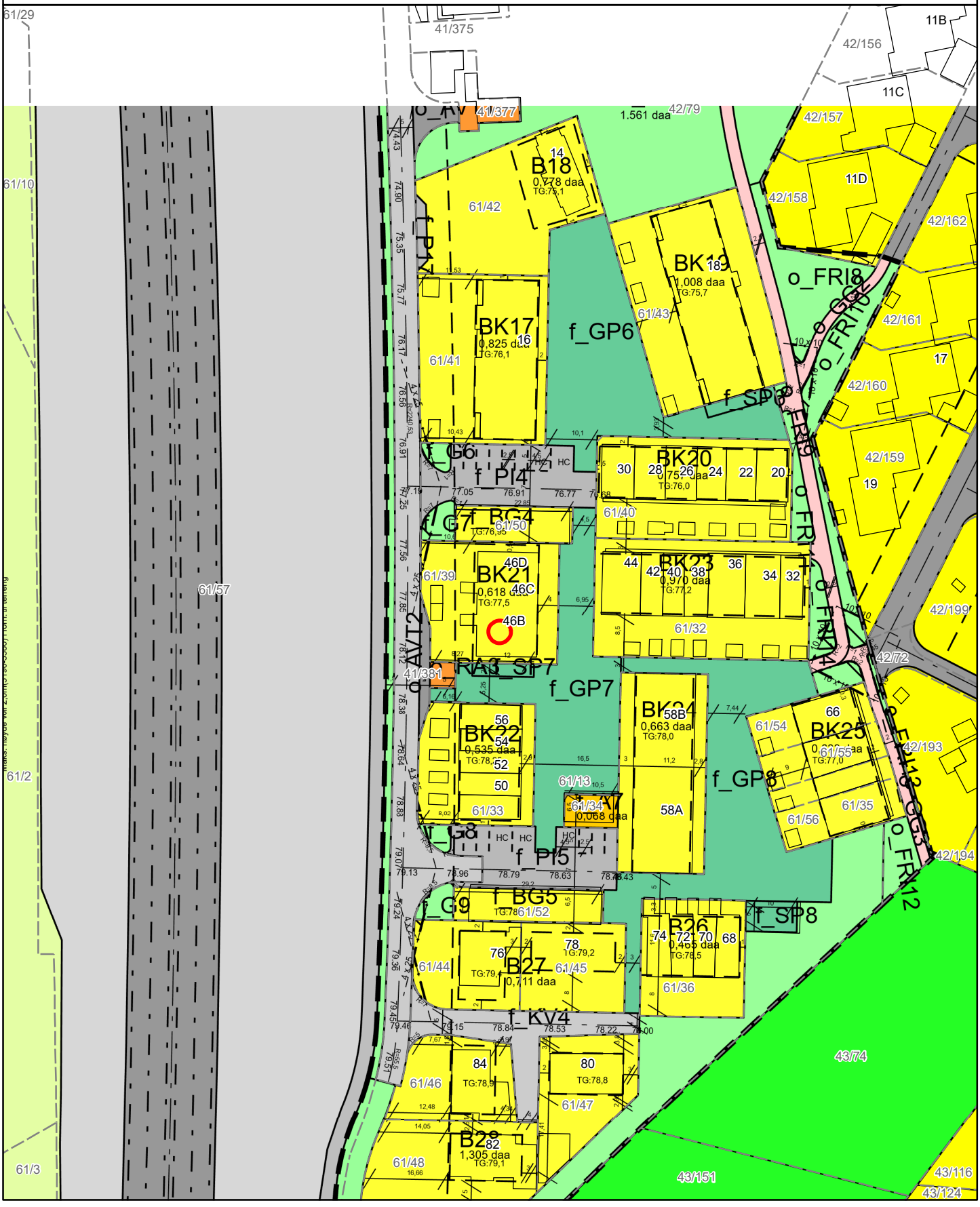
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Turkisveien 46B, 4318 SANDNES
Gnr/Bnr: 61/39/0/4
Dato: 2025-01-02 Planident: 2011109
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 3.9.2013

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.



Kartverket

VERDI &PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Daniel Hjorthaug 203240060
Vår referanse: 3647001/25480934
Bestilling: C3 2025-01-03 (4) 109

Dato
03.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
196005	200	7.3.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	61	39	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601957427
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965137	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4305 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
971051809	JADARHUS AS		Heiamyrå 19, 4031 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
1102	61	39	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	61	39	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	61	39	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	61	39	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	61	39	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 196005 Tinglyst: 07.03.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/196005/200
Uthentet 2025-01-03 09:44
Side 1 av 12

Sak: 16/03235

Returneres til:

Org.nr. 964965137

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1102	SANDNES	61	39		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
161261[redacted]	TERJE REINERT ASHEIM	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	1	B																
2	B	1	B																
3	B	1	B																
4	B	1	B																

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

Sum tellere: 4 = nevner: 4

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	Partenes underskrift
1/2-16	

Sak: 16/03235

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
Stavanger 1/2-16	Jadarhus AS ihht fullmakt RUNE HATLESTAD FRODE MICHAELSEN	

Sak: 16/03235

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og 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.	Fnr.	Snr.	
61	39			Sandnes **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Sandnes 26/2-16	Tollef Eina SANDNES KOMMUNE GEODATA

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 ideel 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 tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
1/2-16	

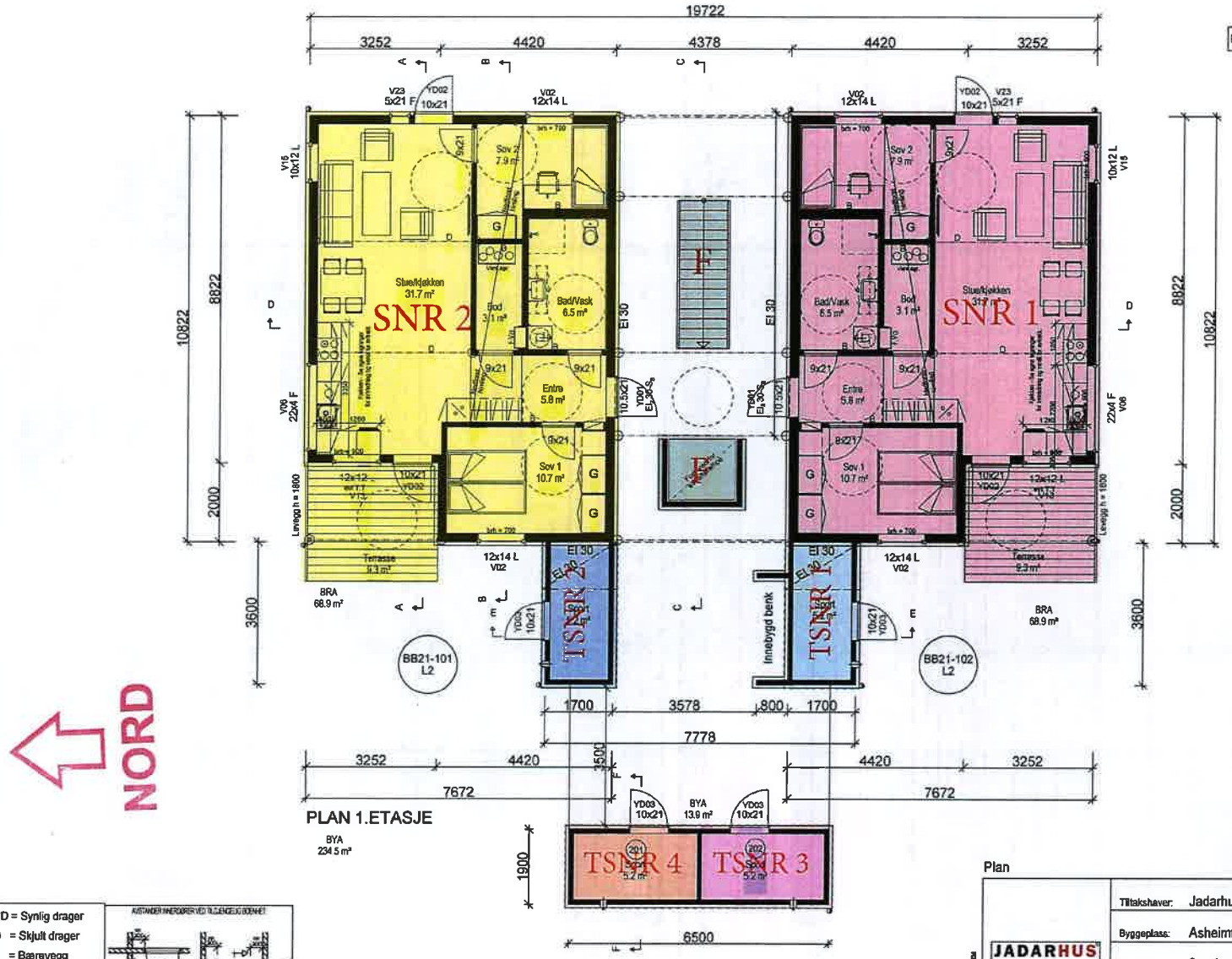
Gnr. 61 bnr. 39 Sak: 16/03235

1. Etasje

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.



D	Endret F.va skapet	22.05.15	HS
C	1:50	19.05.15	SG/HS
B	Rev bodplassering	26.02.15	HS
A		14.11.14	HS

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bæravegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal (NTA)

Plan

JADARHUS
Det lille ekstra

Tiltakshaver: Jadarhus as
Byggeplass: Asheimtunet BB21
Kommune: Sandnes G.nr: 61 B.nr: 39
Tegn: HS | Arkitekt: SJO FASTING ARKITEKTER
Dato: 04.09.14 | Tegn.nr: 501
Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr: B21
Type: BB21 - L2
www.jadarhus.no

Arkitektprosjekterende:
SJO FASTING ARKITEKTER
Havnegata 18
N-4306 Sandnes

Oppdegning:
IHT www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetshaver ikke medvirker i.

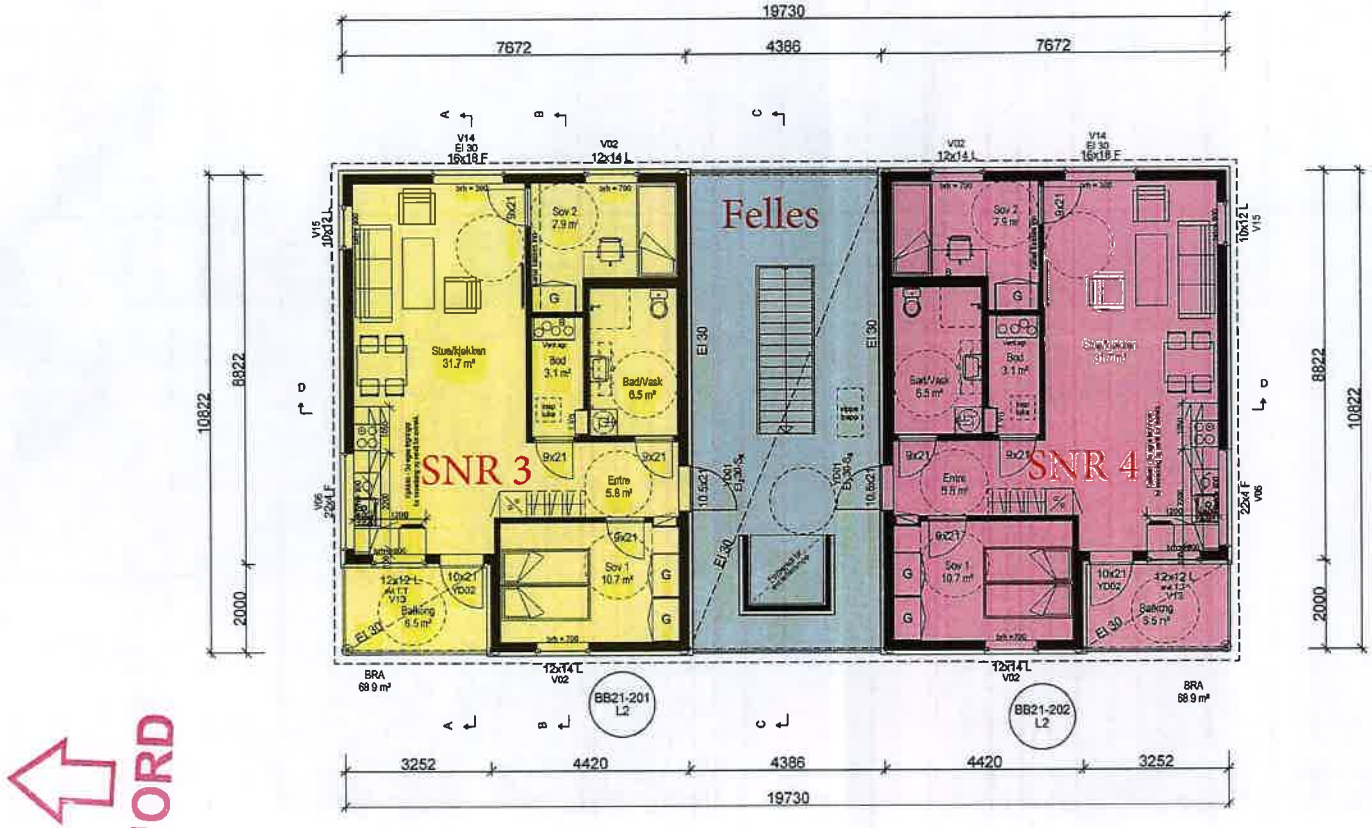
Gnr. 61 bnr. 39 Sak: 16/03235

2. Etasje

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.



NORD

PLAN 2.ETASJE

D	Endret F.va skapet	22.05.15	HS
C	1:50	19.05.15	SG/HS
B	Rev bodplassering	26.02.15	HS
A		14.11.14	HS

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bæravegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal (NTA)

Plan

JADARHUS
Det lille ekstra
www.jadarhus.no

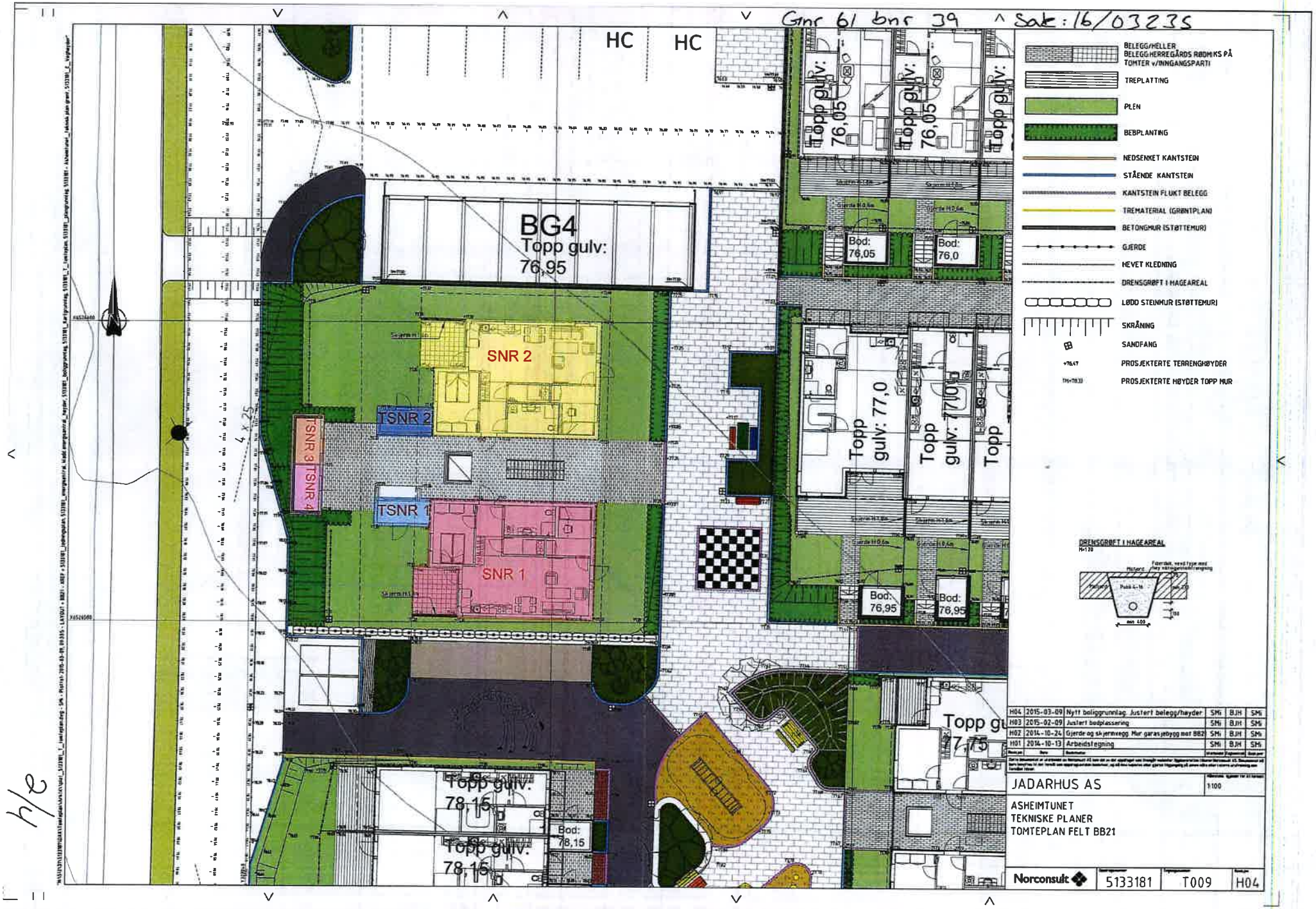
Tiltakshaver: Jadarhus as
Byggeplass: Asheimtunet BB21
Kommune: Sandnes G.nr: 61 B.nr: 39
Tegn: HS Arkitekt: SJO FASTING ARKITEKTER
Dato: 04.09.14 Tegn.nr: 502
Mål: 1 : 100 Prosjekt nr: B21
Type: BB21 - L2

Arkitektprosjekterende:
SJO FASTING ARKITEKTER
Havnegata 16
N-4308 Sandnes

Oppmåling:
IHT
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/196005/200
Uthentet 2025-01-03 09:44



Gnr 61 bnr 39 Sak: 16/03235

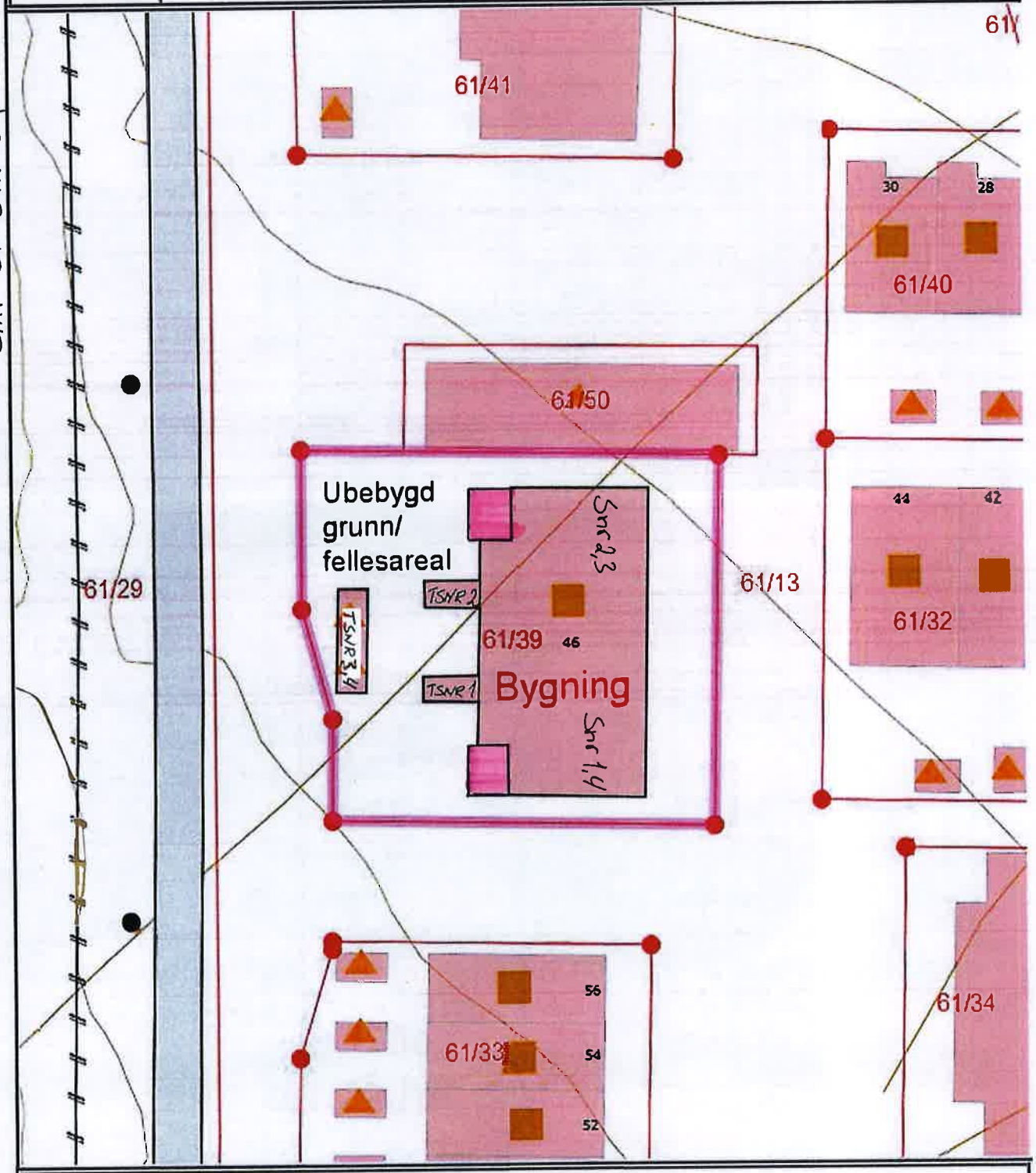
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 61	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Turkisveien 46, 4318 SANDNES			
Hj.haver/Fester:				

SANDNES KOMMUNE

Dato: 2/2-2016 Sign:

Målestokk 1:400



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

1/4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/196005/200
Uthentet 2025-01-03 09:44

Kartverket

VERDI &PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Daniel Hjorthaug 203240060
Vår referanse: 3646999/25480924
Bestilling: C3 2025-01-03 (4) 113

Dato
03.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
344707	200	19.4.2016	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT OPPRETTELSE AV REALSAMEIE PÅTEGNING TIL HJEMMEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	61	39	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/344707/200
Uthentet 2025-01-03 09:48

Doknr: 344707 Tinglyst: 19.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket Tinglysing

Postboks 600 Sentrum

3507 Hønefoss

Rekvirent ved tinglysing:

Jadarhus AS

Heiamyrå 19

4031 Stavanger

Erklæring om blandingssameie

1.1 Erklæring om realsameie

Jadarhus AS etter fullmakt fra Terje Reinert Asheim som hjemmelshaver av eiendommen gnr.61 og bnr. 50 i Sandnes Kommune ønsker at 21 sameieandeler av totalt 23 andeler skal ligge som tilbehør etter avhendingsloven §3-4 andre ledd bokstav d) til nedenfor nevnte eiendommer.

Vi begjærer med dette en realkobling mellom gnr. 61 / bnr. 50 og nedenstående eiendommer:

Hovedeiendom Gnr. / Bnr. / Snr. i Sandnes Kommune	Eierandel i realsameie
61 / 39 / 1	1 / 23
61 / 39 / 2	1 / 23
61 / 39 / 3	1 / 23
61 / 39 / 4	1 / 23
61 / 40	6 / 23
61 / 41	5 / 23
61 / 43	6 / 23
Sum andeler	21 / 23

I de tilfeller hvor hovedeiendom har flere eierandeler i realsameiet kan andeler overføres fra hovedeiendom til seksjoner ved seksjonering og/-eller til parseller som deles fra hovedeiendom.

1.2 Erklæring / Urådighet

2 /23 deler av blandingssameiet som er de resterende andeler etter opprettelse av realsameie i pkt. 1.1 kan ikke omsettes til andre personer enn de som har hjemmel til eiendommene gnr. 61 bnr. 13, 32-36, 39-42, gnr. 41. bnr 29, 371-376 i Sandnes Kommune og senere fradelt parseller.

Denne bestemmelse kan tinglyses som hefte på gjeldende 2 andeler i eiendommen gnr. 61 og bnr. 50 i Sandnes Kommune.

2 Signatur / Samtykke fra hjemmelshaver

Signatur for Jadarhus AS (org. nr. 971051809) på vegne av hjemmelshaver Terje Reinert Asheim (person nr. 130144[redacted] etter fullmakt for eiendommene Gnr. 61 / bnr. 39-41, 43 og 50:

Sted / Dato: Stavanger 4 / 4 - 2016

Rune Hatlestad

Frode Michaelsen

Samtykke fra urådighetshaver

Som urådighetshaver samtykker Jadarhus AS, org.nr. 971051809, i opprettelse av realsameie og tinglysing av urådighet på gnr. 61 bnr. 39-41, 43 og 50 i Sandnes kommune.

Sted / Dato: Stavanger 4 / 4 - 2016

Rune Hatlestad

Frode Michaelsen

Kartverket

VERDI &PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Daniel Hjorthaug 203240060
Vår referanse: 3647002/25480939
Bestilling: C3 2025-01-03 (4) 111

Dato
03.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
921448	200	7.10.2015	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	41	29	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt
971051809
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om tinglysing av ekstrakt av avtale om leveranse av fjernvarme på Asheimtunet i Sandnes Kommune

Jadarhus AS (org. nr. 971 051 809) og Nærenergi AS (org. nr. 992 143 843), har inngått en avtale om utbygging av fjernvarmesentral og distribusjonsnett fram til alle boliger i området. Alle kjøpere av bolig på eiendommene:

- Gnr. 41 / bnr. 29, 371, 372, 373, 374, 375 og 376
- Gnr. 61 / bnr. 13, 32 (snr. 1-7), 33 (snr. 1-5), 34 (snr. 1-8), 35 (snr. 1-4), 36 (snr. 1-4), 39, 40, 41, 42 og 43

i Sandnes Kommune har inngått avtale / plikter å inngå avtale med Nærenergi AS (org. nr. 992 143 843) om kjøp av fjernvarme og energileverandørs rett til drift og vedlikehold av anlegg.

Nåværende og fremtidige hjemmelshavere av ovennevnte eiendommer plikter å inngå avtale med Nærenergi AS (org. nr. 992 143 843) om kjøp av fjernvarme. Nærenergi AS (org. nr. 992 143 843) har videre rett til å ha liggende ledninger for fjernvarmen samt drift og vedlikehold av anlegg.

Denne avtale kan tinglyses som hefte på følgende eiendommer i Sandnes Kommune:

- Gnr. 41 og bnr. 29, 371, 372, 373, 374, 375 og 376
- Gnr. 61 og bnr. 13, 32 (snr. 1-7), 33 (snr. 1-5), 34 (snr. 1-8), 35 (snr. 1-4), 36 (snr. 1-4), 39, 40, 41, 42 og 43.

Stavanger: 6 / 10 2015

Doknr: 921448 Tinglyst: 07.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hjemmelshavere:
Gnr. 41 bnr. 29 Reidun Heldstab fnr. 120357[redacted]
Gnr. 41 bnr. 29 Oddny Skadsem fnr. 151158[redacted]
Gnr. 41 bnr. 29 Terje Reinert Asheim fnr. 161261[redacted]
Gnr. 41 bnr. 29 Arvid Asheim fnr. 071266[redacted]
Gnr. 61 bnr. 13,32,33,34,35,36 Terje Reinert Asheim fnr. 161261[redacted]

For hjemmelshaver i henhold til generalfullmakt:

Rune Hatlestad (etter fullmakt)
Jadarhus AS

Frode Rasin Michaelsen (etter fullmakt)
Jadarhus AS

Jeg/vi bekrefter at undertegnede er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær.

Sissel Trones

Navn: Sissel Trones
Adresse: Ålgårasveien 244
4308 Sandnes

Tom-Arne Stugen

Navn:
Adresse: Hasselvegen 7, 4051 Sola

Som urådighetshaver samtykker Jadarhus AS (org. nr. 971 051 809) i tinglysing av denne erklæring.

Stavanger 6/10 2015

Rune Hatlestad

Frode Rasin Michaelsen

Kartverket

VERDI &PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Daniel Hjorthaug 203240060
Vår referanse: 3647003/25480944
Bestilling: C3 2025-01-03 (4) 110

Dato
03.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
940492	200	12.10.2015	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	41	29	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

02.10.15 uR
Rekvirent iht. følgebrev
rekvirent ikke oppgitt
958427700
org.nr./fødselsnr.

Erklæring / avtale

1. Sandnes kommune, org.nr 964965137 / Lyse AS, org.nr 980001482 / Telenor ASA, org.nr. 982463718 / Nærenergi AS org. nr. 992143843, har alle rett til å ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger for vann, avløp og fjernvarme, samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, gatelys, master og kabelskap som står på/ligger over eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde / lekeplass.
2. Sandnes kommune, org.nr 964965137 som eier av veger og parkeringsplasser har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på tomt. Dette gjelder også vegskulder og vegskråning (helning 1:2).
3. Sandnes kommune, org.nr 964965137 har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på tomt.
4. Sandnes kommune, org.nr 964965137 utbygger har rett til å ha liggende, vedlikeholde og skifte ut teknisk anlegg som står inne på tomt.
5. Tomte-eiere plikter å være medlem i feltets velforening. Gjennom medlemskapet i velforeningen innehar tomte-eier eierskap til Jærhuset "B18", se vedlegg 1
6. Rør –og ledningstraseer, må ikke beplantes med store trær, prydbusker og lignende som kan vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold.
7. Retten til vedlikehold forutsetter at den som utfører vedlikeholdet tilbakefører arealet til samme standard som før vedlikeholdet.
8. Eier av overnevnte eiendom i Sandnes kommune har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagt reguleringsplan, samt medlemskap i felles velforening.
9. Tomte-eiere har solidarisk plikt til å vedlikeholde og dekke utgifter vedrørende fellesarealene.
10. ~~I tilfeller hvor nabo har bygningsmassen i grensen, har nabo rett til å benytte nødvendig område til nødvendig vedlikehold. Det er plikt til å holde slike områder vedlike.~~

* punkt 10 skal i kke + inglyses. Ettef av Elin F-J. Gitlesen

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på eiendommene:
- Gnr. 41 og bnr. 29, 371, 372, 373, 374, 375, 376 og 377 i Sandnes Kommune.
- Gnr. 61 og bnr. 13, 32 (snr. 1-7), 33 (snr. 1-5), 34 (snr. 1-8), 35 (snr. 1-4), 36 (snr. 1-4), 39, 40, 41, 42, 43, 50 og 52 i Sandnes Kommune.

7/10-15 Elin F-J. Gitlesen Eiendomsmegler MNEF EiendomsMegler 1 ANS

Stavanger 30.09.2015

Frode Michaelsen — Rune Hatlestad

I.h.h.t generalfullmakt fra Arvid Asheim fnr. 071266[redacted], Terje Reinert Asheim f.nr. 161261[redacted] Reidun Heldstab, fnr. 120357[redacted] og Oddny Skadsem fnr. 151158[redacted] til Jadarhus AS org. nr. 971051809

Frode Michaelsen — Rune Hatlestad

I.h.h.t generalfullmakt fra Terje Reinert Asheim fnr. 161261[redacted] til Jadarhus AS org. nr. 971051809

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

1.....

Navn: ..... Elin F-J. Gitlesen Eiendomsmegler MNEF EiendomsMegler 1 ANS

Adresse: .....

..... Elin F-J. Gitlesen

2.....

Navn: .....

Adresse: .....

.....

Doknr: 940492 Tinglyst: 12.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg 1

Gnr	Bnr	Festenr
61	42	

Representasjonspunkt
X 6526667 Y 309955

Koordinatsystem
UTM32 - EUREF89

Målestokk
1: 500

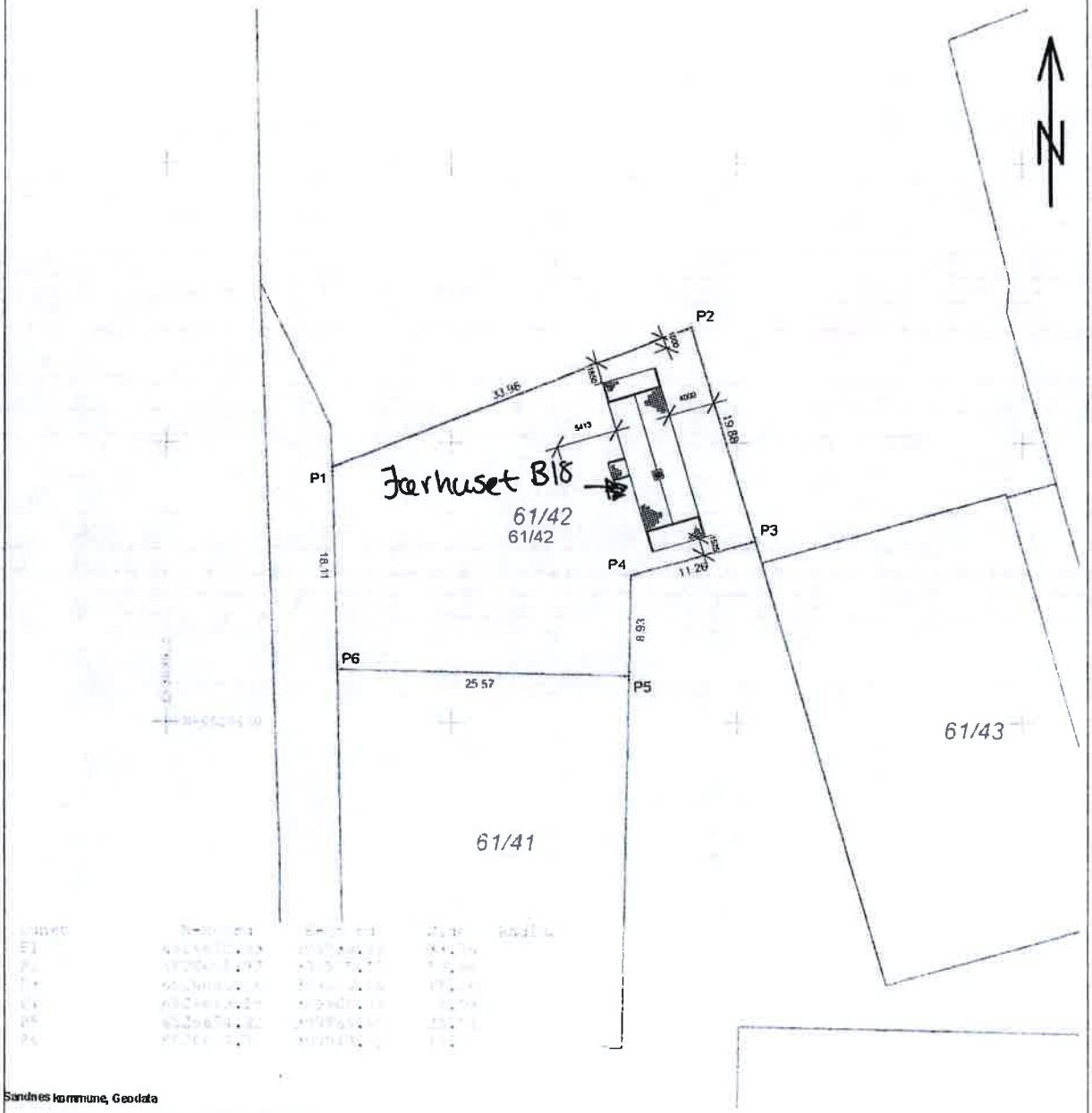
Areal (gjelder ikke dersom eiendommen har usikre grenser)
778 m²

Utskrift fra Matrikkelen/eiendomsgrenser

Stiplede eiendomsgrenser er usikre og kan gi relativ stor usikkerhet mhp form, beliggenhet og areal. Sidelenger, koordinatverdier og areal gjelder ikke ved usikre grenser

Heltrukne eiendomsgrenser er sikre

Kartet kan inneholde feil og mangler



Sandnes kommune, Geodata

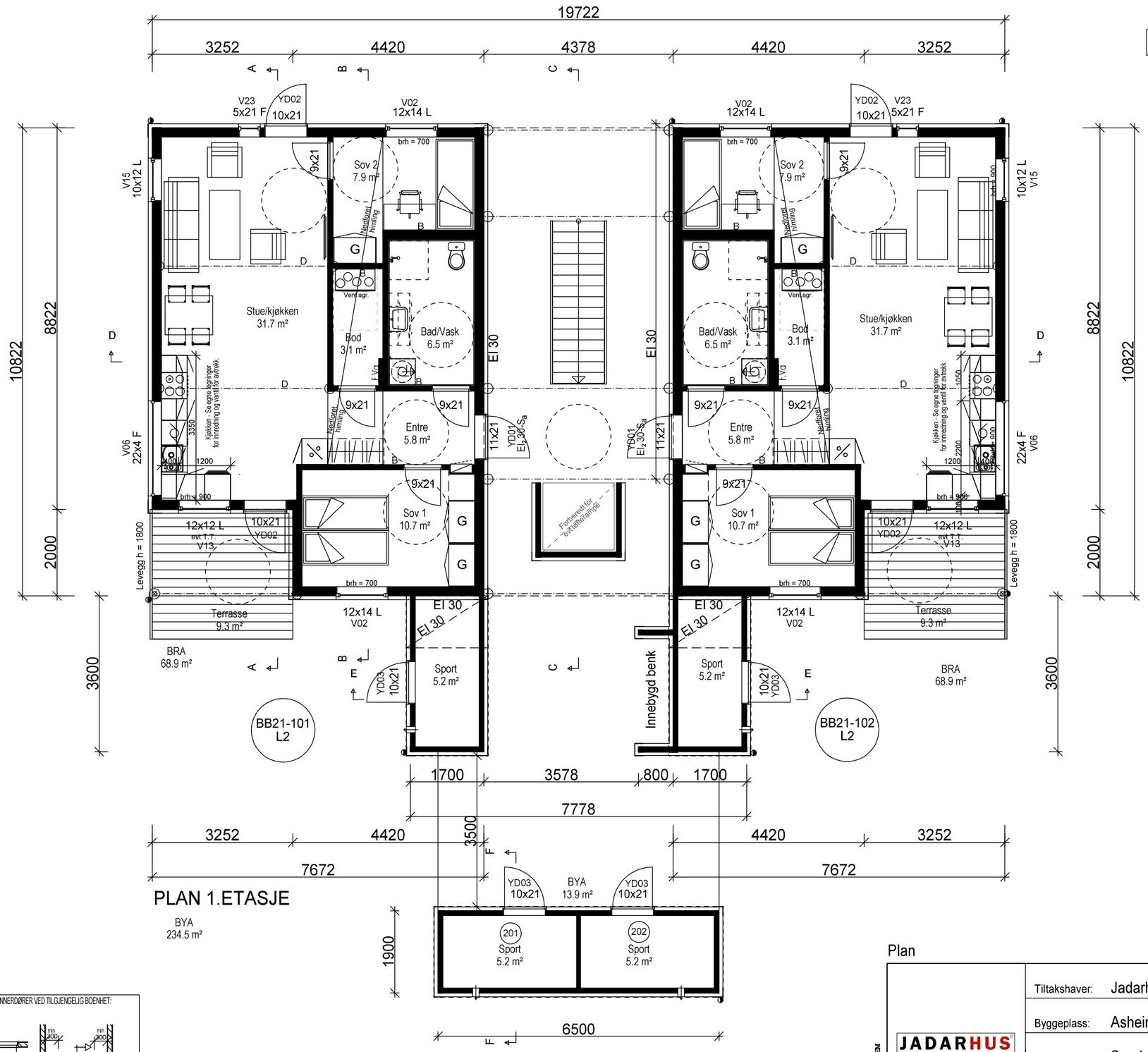
TRODAHL ARKITEKTER
SIV.ARK MNAL KIRKEGATEN 3 4307 SANDNES 51660400

Sak:	Gnr./Bnr.	Sak nr.	Tegnet av	Dato	Tegning:	Tegn. nr.
Asheimveien 112	61/9	14027	MLP	26.11.14	Situasjonskart	D1
Byggherre: Jadarhus		Fase: Nabovarsling	Kontroll av: OST	Målestokk: 1 : 500		

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

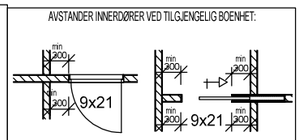
Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.



B	Rev bodplassering	26.02.15	HS
A		14.11.14	HS

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

AVSTANDER INNERDØRER VED TILGJENGELIG BOENHET:



Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Plan

JADARHUS
Det lille ekstra

Tiltakshaver: Jadarhus as

Byggeplass: Asheimtunet BB21

Kommune: Sandnes G.nr: 61 B.nr: 39

Tegn: HS | Arkitekt: SJO FASTING ARKITEKTER

Dato: 04.09.14 | Tegn.nr: 501

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr: _B21

Type: BB21 - L2

Arkitektprosjekterende:
SJO FASTING ARKITEKTER
Havnegata 16
N-4306 Sandnes

Opptegning:

IHT www.iht.no

www.jadarhus.no

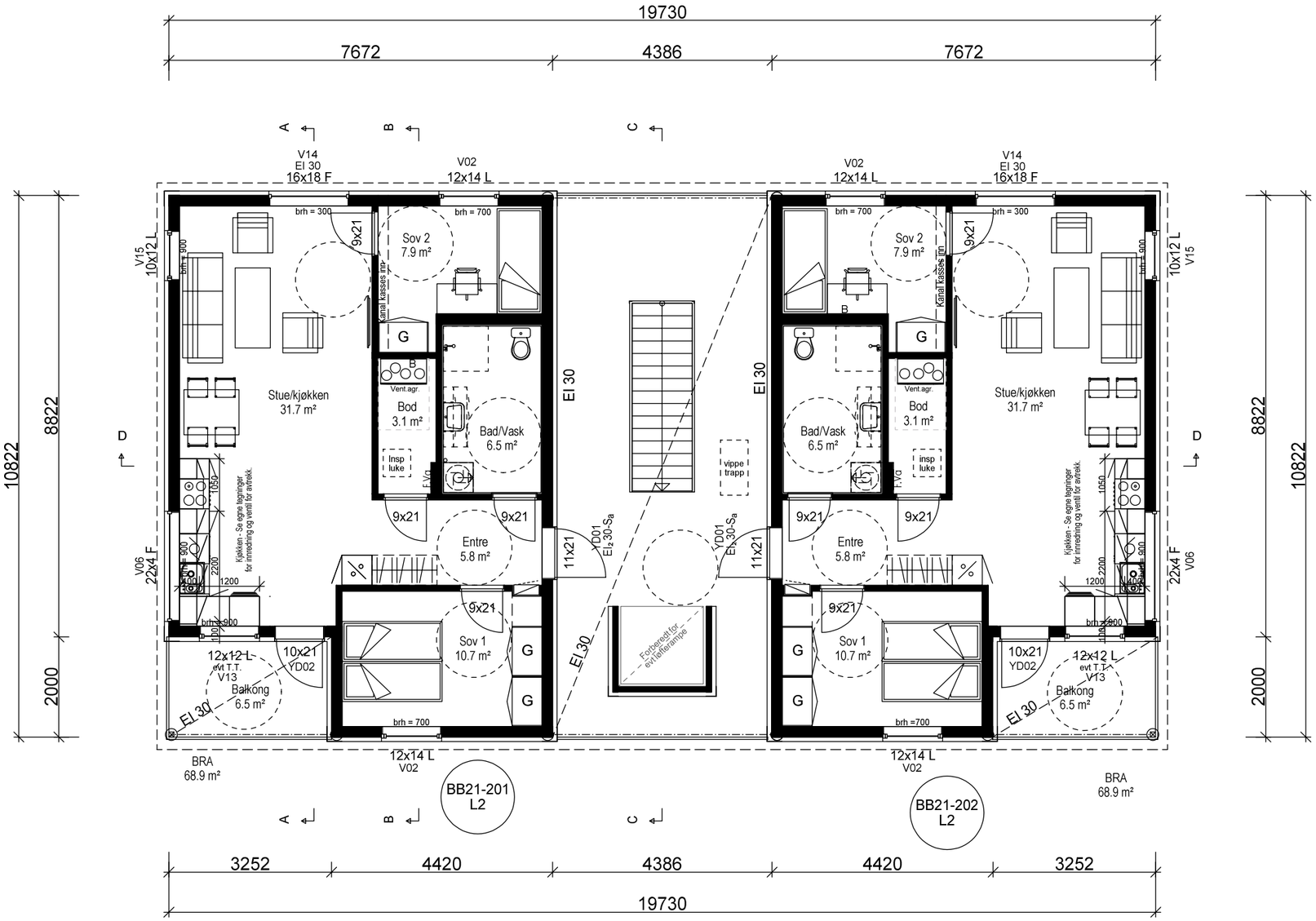
DATA DESIGN SYSTEM

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.



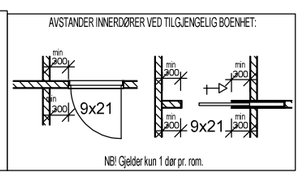
PLAN 2.ETASJE

B	Rev bodplassering	26.02.15	HS
A		14.11.14	HS

Plan

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

AVSTANDER INNERDØRER VED TILGJENGELIG BOENHET:



Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

JADARHUS
Det lille ekstra
www.jadarhus.no

DATA DESIGN SYSTEM

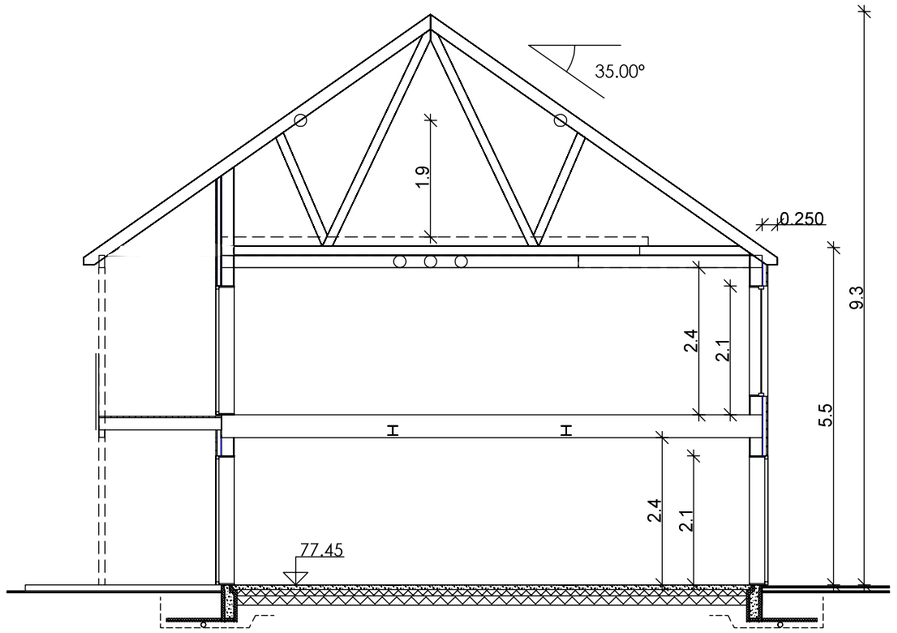
Tiltakshaver:	Jadarhus as		
Byggeplass:	Asheimtunet BB21		
Kommune:	Sandnes	G.nr: 61	B.nr: 39
Tegn:	HS	Arkitekt: SJO FASTING ARKITEKTER	
Dato:	04.09.14	Tegn.nr:	502
Mål:	1 : 100	Prosjekt nr:	_B21

Type: BB21 - L2

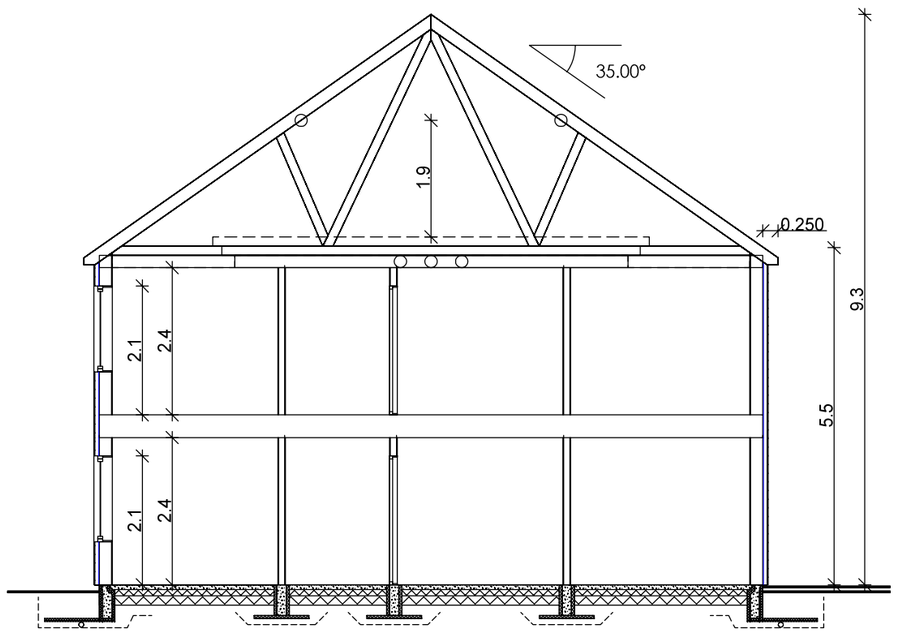
Arkitektprosjekterende:
SJO FASTING ARKITEKTER
Havnegata 16
N-4306 Sandnes

Opptegning:
IHT
www.iht.no

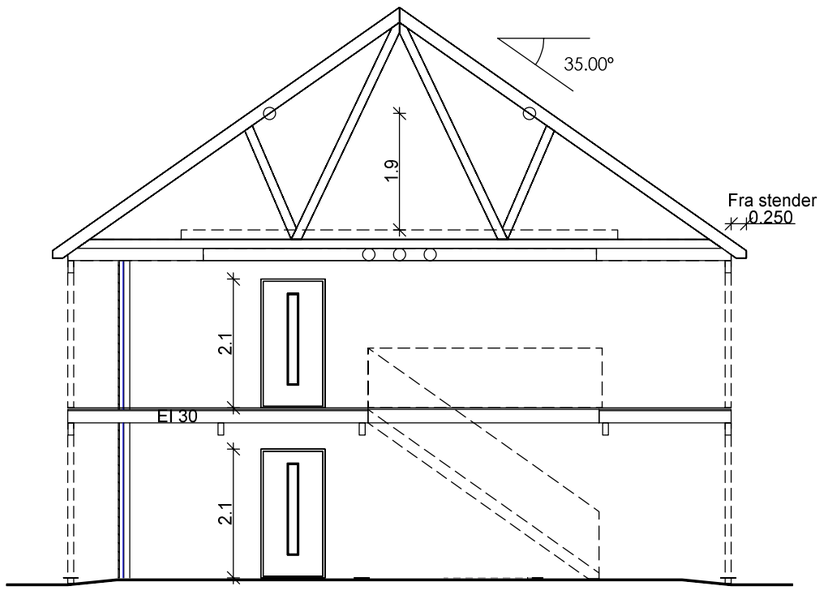
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



Snitt A-A



Snitt B-B



Snitt C-C

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

B	Rev bodplassering	26.02.15	HS
A		14.11.14	HS

Snitt

DATA DESIGN SYSTEM

JADARHUS
Det lille ekstra

www.jadarhus.no

Tiltakshaver: Jadarhus as

Byggeplass: Asheimtunet BB21

Kommune: Sandnes G.nr: 61 B.nr: 39

Tegn: HS | Arkitekt: SJO FASTING ARKITEKTER

Dato: 04.09.14 | Tegn.nr: 503

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr: _B21

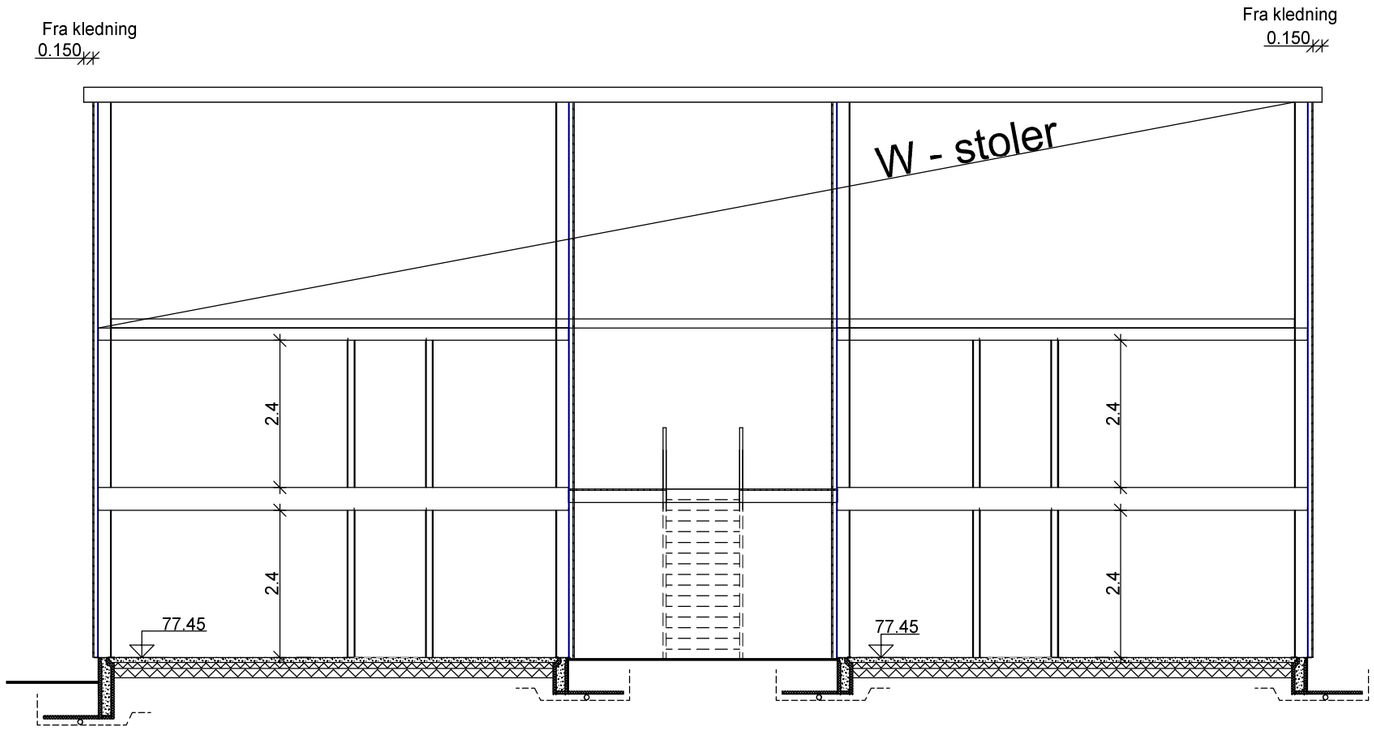
Type: BB21 - L2

Arkitektprosjekterende:
SJO FASTING ARKITEKTER
Havnegata 16
N-4306 Sandnes

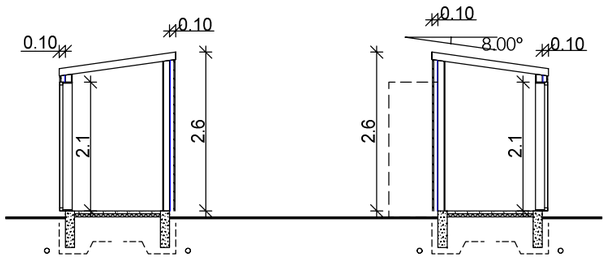
Opptegning:

IHT
www.iht.no

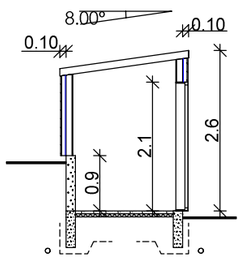
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



Snitt D-D



Snitt E-E



Snitt F-F

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

C	Rev sportsboder	05.05.15	HS
B	Rev bodplassering	26.02.15	HS
A		14.11.14	HS

Snitt

JADARHUS
Det lille ekstra

www.jadarhus.no

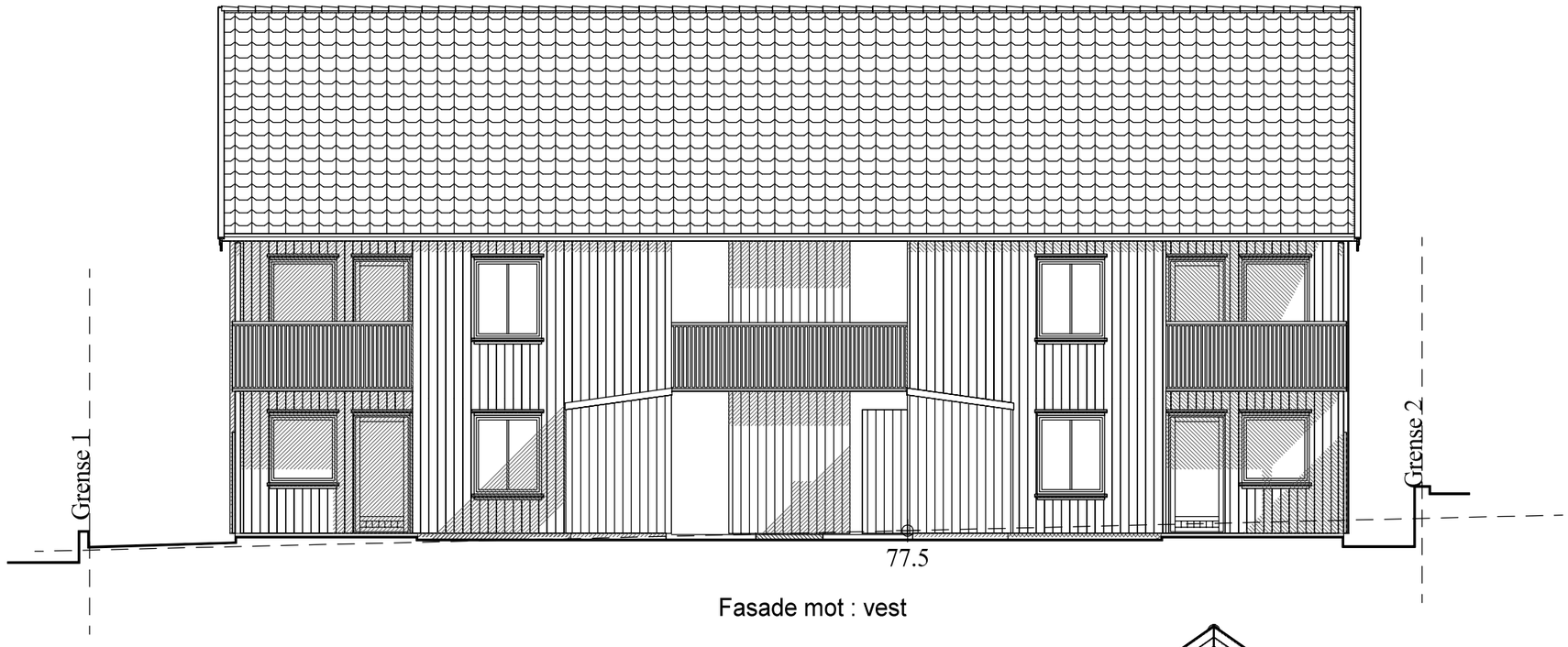
DATA DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver:	Jadarhus as		
Byggeplass:	Asheimtunet BB21		
Kommune:	Sandnes G.nr: 61	B.nr: 39	
Tegn: HS	Arkitekt: SJO FASTING ARKITEKTER		Type:
Dato: 04.09.14	Tegn.nr:	504	BB21 - L2
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr:	_B21	

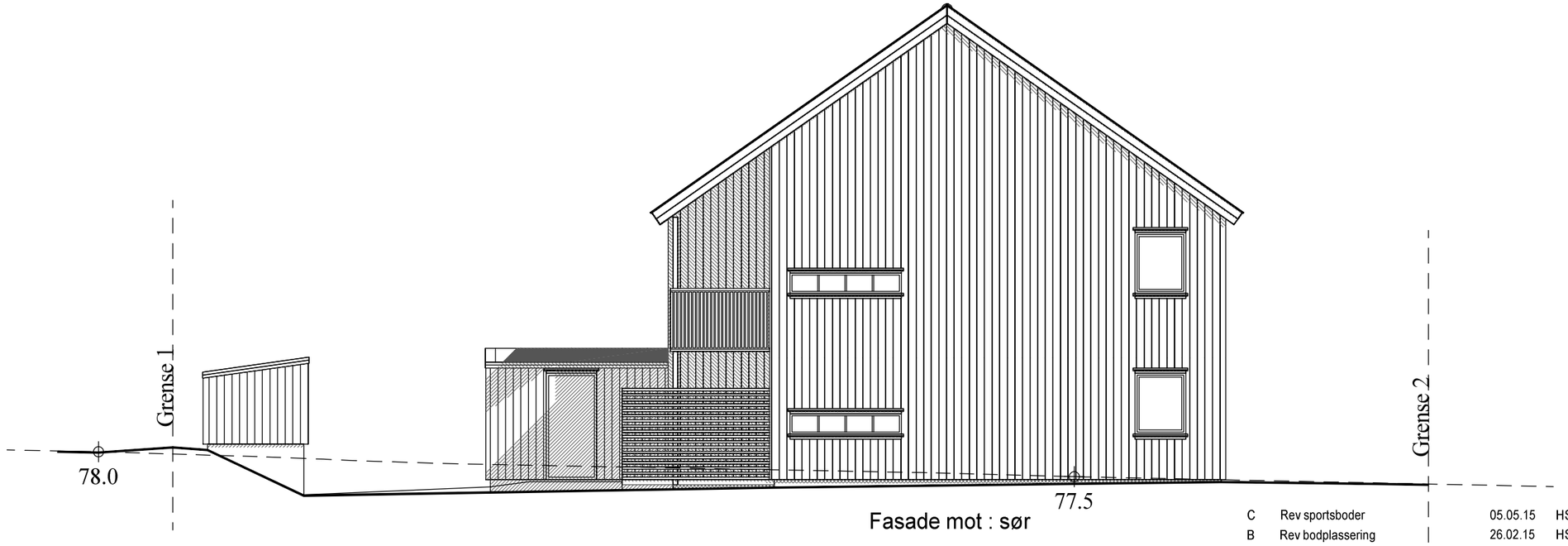
Arkitektprosjekterende:
SJO FASTING ARKITEKTER
Havnegata 16
N-4306 Sandnes

Opptegning:
IHT
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



Fasade mot : vest



Fasade mot : sør

C	Rev sportsboder	05.05.15 HS
B	Rev bodplassering	26.02.15 HS
A		14.11.14 HS

B21- 101 og 102

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	68.9	5.2	74.1	68.9
SUM :	68.9	5.2	74.1	68.9

B21- 201 og 202

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
2. etg. plan	68.9	5.2	74.1	68.9
SUM :	68.9	5.2	74.1	68.9

		2 stk sport	
BYA :	234.5	13.9	248.4

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Fasader

JADARHUS
Det lille ekstra

www.jadarhus.no

Tiltakshaver: Jadarhus as

Byggeplass: Asheimtunet BB21

Kommune: Sandnes G.nr: 61 B.nr: 39

Tegn: HS | Arkitekt: SJO FASTING ARKITEKTER

Dato: 04.09.14 | Tegn.nr: 505

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr: _B21

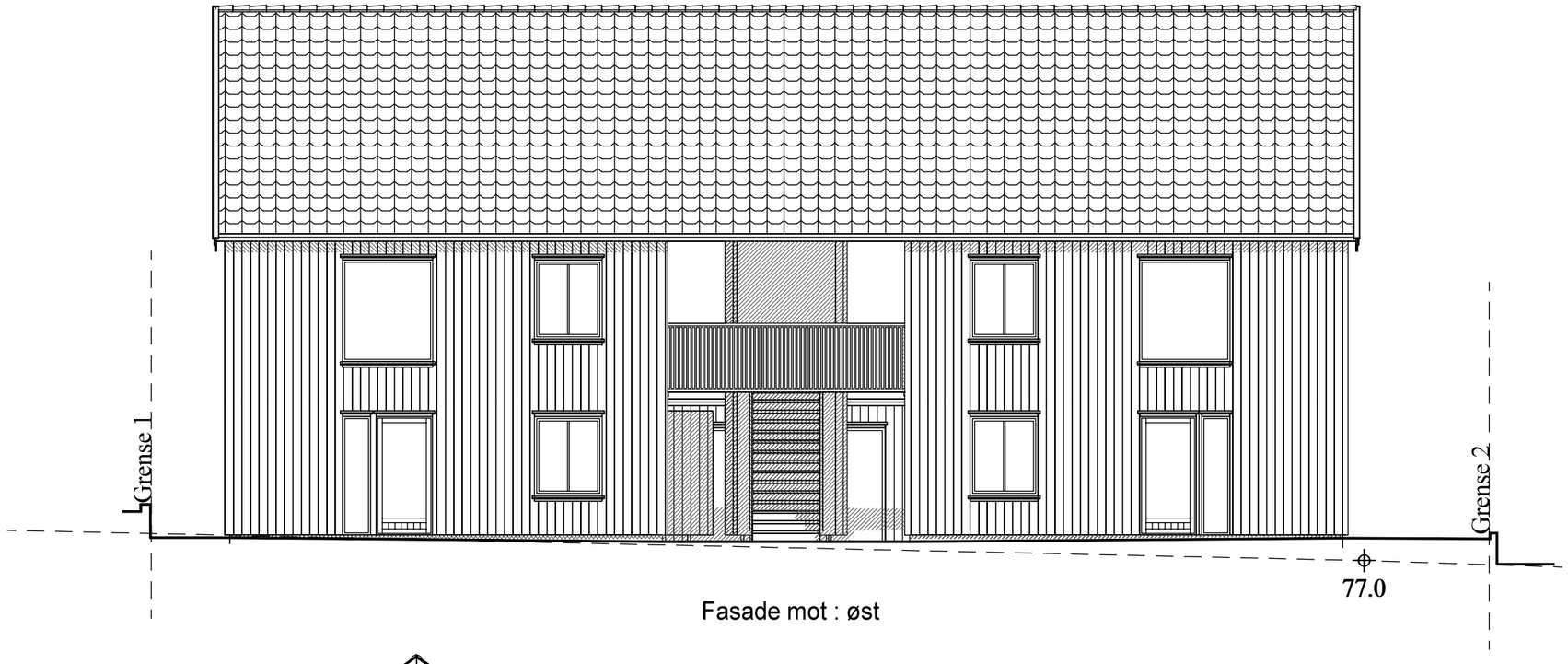
Type: BB21 - L2

Arkitektprosjekterende:
SJO FASTING ARKITEKTER
Havnegata 16
N-4306 Sandnes

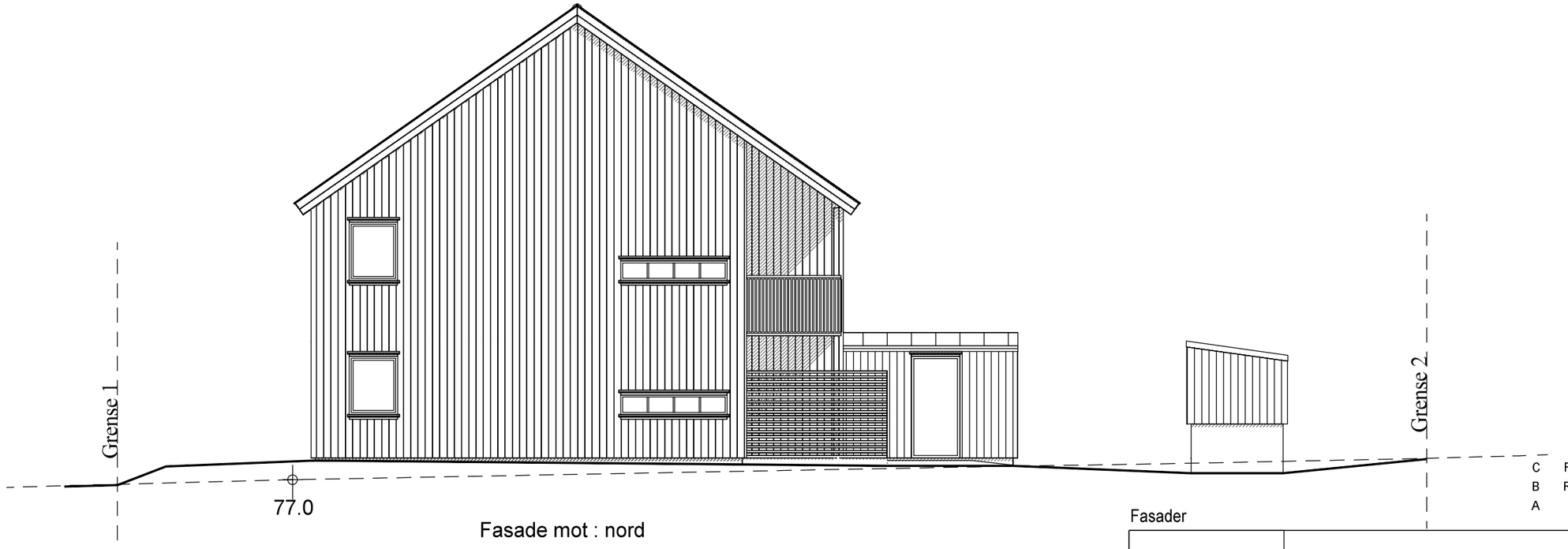
Opptegning:
IHT
www.iht.no

DATA DESIGN SYSTEM

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



Fasade mot : øst



Fasade mot : nord

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

C	Rev sportsboder	05.05.15 HS
B	Rev bodplassering	26.02.15 HS
A		14.11.14 HS

Fasader

JADARHUS
Det lille ekstra

Tiltakshaver: Jadarhus as

Byggeplass: Asheimtunet BB21

Kommune: Sandnes G.nr: 61 B.nr: 39

Tegn: HS | Arkitekt: SJO FASTING ARKITEKTER

Dato: 04.09.14 | Tegn.nr: 506

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr: _B21

Type: BB21 - L2

Arkitektprosjekterende:
SJO FASTING ARKITEKTER
Havnegata 16
N-4306 Sandnes

Opptegning:

IHT ARKITEKTKONTORET www.iht.no

www.jadarhus.no

DATA DESIGN SYSTEM

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.