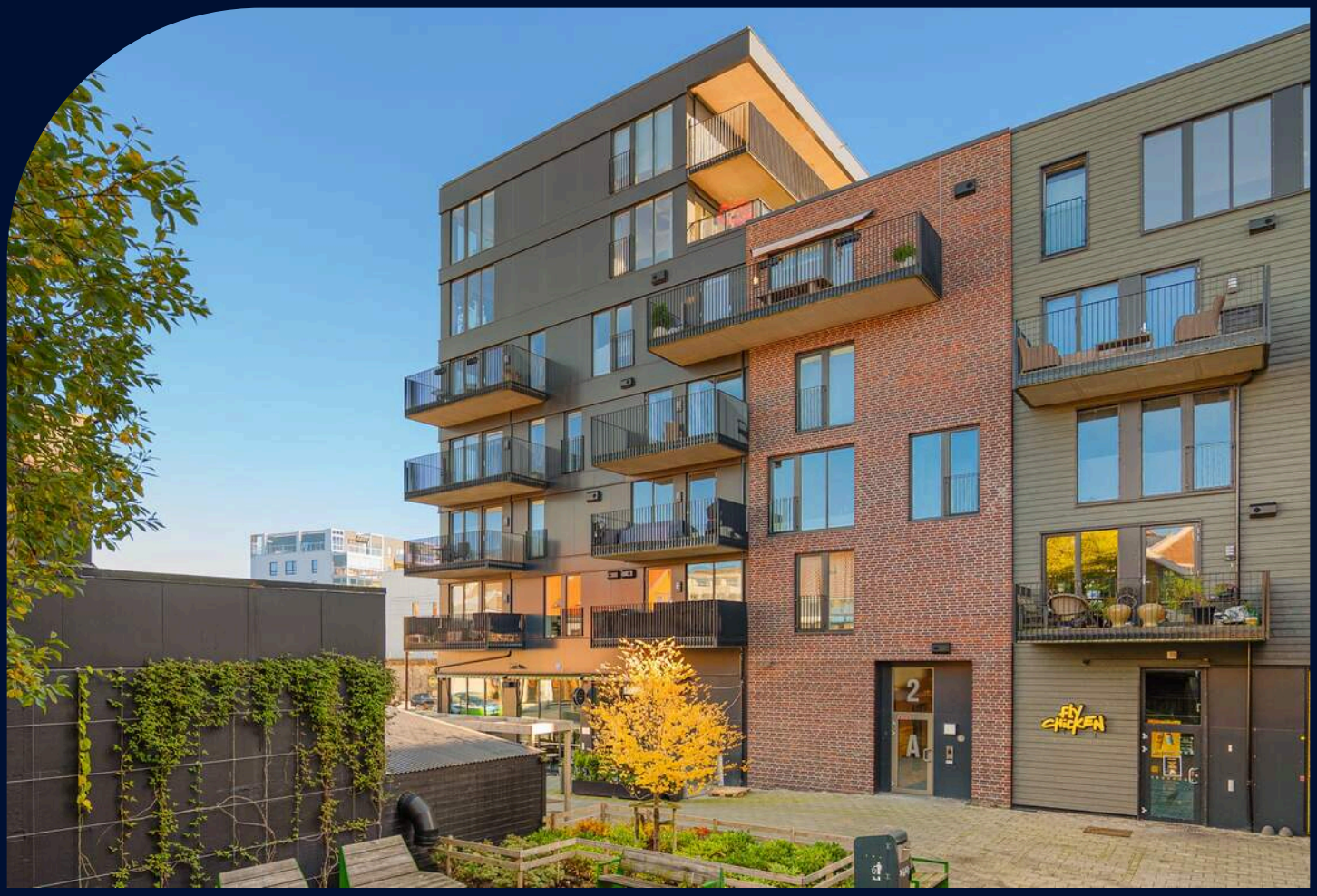




Velkommen til

Erling Skjalgsons gate 2A
4307 Sandnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Erling Skjalgsons gate 2A
4307 Sandnes

Lys og lekker 2-romslelilighet med attraktiv beliggenhet | Felles terrasse | Heis

Velkommen til Erling Skjalgsons gate 2A - en lys og lekker selveierleilighet midt i Sandnes sentrum.

Leiligheten har en urban og sentral plassering med umiddelbar tilgang til alle byens fasiliteter og kun et par minutter å gå til tog- og busstasjon. Herifra har man rask tilgang til både Sandvedparken samt sjøpromenaden.

Leiligheten fremstår som moderne med en gjennomgående god standard.

Følgende nevnes:
- Lys innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy.
- Praktisk planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning.
- Stuen har gode vindusflater som slipper til rikelig med naturlig lys.
- Flott, moderne kjøkken med god skap- og benkeplass.
- Pent, helfliset bad med vannbåren gulvvarme.
- Romslig soverom med plass til garderobeløsning.
- Praktisk bod.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger*	kr	88 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 421
BRA/BRA-I		39/36 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2021
Etasje		4
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Trym Einar Thesen
Eiendomsmeglerfullmektig

970 34 211
trym.thesen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 490 000**
Omkostninger*	kr	**88 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 578 340**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**1 421**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 250,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 88 340,-

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 1 421 pr. mnd.
Felleskostnader dekker bygningsforsikring, kommunale avgifter, aksesspunkt for TV og bredbånd og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 1 025,27
Renovasjon: kr 297,-
Aksesspunkt: kr 99,-

Energi til oppvarming og varmtvann måles individuelt og faktureres den enkelte seksjonseier direkte etter faktisk forbruk fra Lyse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 12.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 12.10.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Registerbetegnelse
Gnr. 111, bnr. 1292, snr. 33 i Sandnes kommune.

Om sameiet
Sameiet er et kombinert sameie som består av 65 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 36 m2
BRA-e: 3 m2
BRA total: 39 m2

2. etasje
BRA-e: 3 m2.

4. etasje
BRA-i: 36 m2.

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Etasje
4

Parkering
Ingen parkering medfølger.

Sameiet
Navn på sameiet: 1768, Sameiet Øglændkvartalet. Sameiets org.nr.: 928219720.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 1 909 m² på felles eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet og beplantet fellestomt for sameiet.

Området mellom bygningene i atriumet er felles uteområde for leilighetene. Her er det etablert lekeplass og sitteplasser. Pent beplantet med diverse busker m.m.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. I henhold til husordensreglene og vedtak på årsmøtet gjelder følgende:
• Eier plikter å passe på at dyr ikke plager andre beboere med støy.
• Hund skal alltid føres i bånd.
• Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.
• Av hensyn til naboer og barn som bruker området, samt felles trivsel og hygiene oppfordres hundeeiere til å benytte andre egnede områder enn fellesarealet.

Regnskap/budsjett
Kopi av budsjett og årsregnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets forsikringsselskap
Tryg Forsikring
Polisenummer felles forsikring 8024587

Sameiebrøk
36/6244

Byggeår
Ca. 2021

Innhold
Leilighet som består av følgende rom:
4. etasje BRA-i: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
2. etasje BRA-e: Bod på 3 m².

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

Standard
Velkommen til Erling Skjalgsons gate 2A - en lys og lekker selveierleilighet midt i Sandnes sentrum.

Leiligheten har en urban og sentral plassering med umiddelbar tilgang til alle byens fasiliteter og kun et par minutter å gå til tog- og busstasjon. Herifra har man rask tilgang til både Sandvedparken samt sjøpromenaden.

Leiligheten fremstår som moderne med en gjennomgående god standard.

Følgende nevnes:
- Leiligheten har en lys, innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy.
- Her får man en praktisk og arealeffektiv planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning.
- Stuen er lys og luftig med gode vindusflater som slipper til rikelig med dagslys. Stuen byr på naturlige soner for møblering.
- Flott og moderne kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har glatte fronter, samt en slitesterk benkeplate av laminat.
- Pent, helfliset bad med vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne samt opplegg for vaskemaskin.
- Soverommet er romslig med plass til garderobeløsning. Soverommet byr på en sjarmerende fransk balkong.
- Praktisk bod for ekstra oppbevaringsplass i felles, innvendig anlegg.
Velkommen til visning!

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet
- Samsvarserklæring: Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Attraktiv beliggenhet midt i Sandnes sentrum. Her har du byen for dine føtter, Langgata like ved og dagligvarebutikk en kort spasertur unna. I kort avstand finner du flere kjøpesentre, togstasjon og bussterminal. Det er gangavstand til restauranter, kafeer og kino. I nærområdet har du Sandnes Kulturhus, Vitenfabrikken, Thon Senter Sandnes og Maxi kjøpesenter.

Dersom en ønsker å komme seg litt bort fra byen har en også Sandvedparken like i nærheten. Denne strekker seg helt fra Sandnes sentrum til Stokkelandsvannet. I tillegg kan man f.eks. ta turen til Gramstad hvor man kan bestige flere fjell bl.a. Dalsnuten, Bjørndalsfjellet og Lifjell dersom man ønsker en lengre tur.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.
Leilighet i en boligblokk som er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Kommunen opplyser at det er utstedt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest for eiendommen. Det er meningen at en brukstillatelse skal følges opp med en endelig ferdigattest innen en angitt tidsfrist når anmerkningene i brukstillatelsene er utført og ferdigstilt.
Tillatelsen er datert 03.12.2021 og gjelder parkeringskjeller og leiligheter i blokk A og B innenfor felt B i Øglændkvartalet. Det foreligger også en midlertidig dispensasjon for rekkefølgekrav for opparbeidelser (utgått), dokumentet medfølger også salgsoppgaven.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i anmerkningene i brukstillatelsen samt dispensasjonen. Tilstandsrapporten kan være en god kilde til å vurdere om det fremdeles foreligger mangler ved boligen. Uavhengig av dette fraskriver selger seg ansvar for å fremskaffe ferdigattest.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme på bad og stue/kjøkken.

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

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale med Altibox om aksesspunkt for bredbånd og TV.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold med leietakers navn og kontaktinformasjon. Seksjonseier som leier ut skal i tillegg legge inn leietaker på VIBBO slik at denne mottar nødvendig informasjon, og eier er ansvarlig for å videreformidle husordensreglene til leietaker.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Under bakken er eiendommen regulert til parkering. Mindre deler av eiendommen er regulert til torg samt gangveg og gågate.

I henhold til reguleringsbestemmelsene (§ 2.12) tillates det ikke innglassing av enkeltbalkonger i ettertid.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til sentrums formål, samt mindre arealer til veg.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H140_2 (frisiktsone). I henhold til reguleringsbestemmelsene (§ 4.2) tillates ikke hindring i frisiktsonen i en høyde mellom 0,5 m og 3 m fra vegplan.

Eiendommen berøres av hensynssone H410 (krav vedrørende infrastruktur). Hensynssonen omfatter konsesjonsområde for fjernvarme, jf. kommunedelplanens bestemmelse § 1.14 og § 7.5. Innenfor konsesjonsområdet er det tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for nybygg og ved hovedombygging med samlet areal på over 500 m² BRA.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_1 (andre sikringssoner - høyderestriksjon rundt rullebane). I henhold til bestemmelsenes § 7.1 kan det ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt i henhold til luftfartsloven av Samferdselsdepartementet 30.06.2010.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten som berører eiendommen:
- Detaljregulering for gnr 111 bnr 571 - Oalsgata 1 m.fl. (plan-ID 202120) – status: Planforslag.
Detaljer hentet fra arealplaner.no per 23.10.26:
"Planlagt ny bebyggelse er næringsbygg i form av hotell. Det er planlagt ca. 9 500 m2 med hotell, foreløpig ca. 230 hotellrom, men antallet vil justeres i forhold til konseptutviklingen av hotellet. Det vurderes et overdekket atrium med rekreasjonsområde, som vil øke BRA med 1 500 m2 da det rekker over tre etasjer. Som en del av hotellet vil det være servering i form av restaurant/bar/kafé og konferanselokaler. Parkering planlegges under bakken."
For flere detaljer - se arealplaner.no

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

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 622 289 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 489 157 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Beliggenhet
Attraktiv beliggenhet midt i Sandnes sentrum. Her har du byen for dine føtter, Langgata like ved og dagligvarebutikk en kort spasertur unna. I kort avstand finner du flere kjøpesentre, togstasjon og bussterminal. Det er gangavstand til restauranter, kafeer og kino. I nærområdet har du Sandnes Kulturhus, Vitenfabrikken, Thon Senter Sandnes, og Maxi kjøpesenter.

Dersom en ønsker å komme seg litt bort fra byen har en også Sandvedparken like i nærheten. Denne strekker seg helt fra Sandnes sentrum til Stokkelandsvannet. I tillegg kan man f.eks. ta turen til Gramstad hvor man kan bestige flere fjell bl.a. Dalsnuten, Bjørndalsfjellet og Lifjell dersom man ønsker en lengre tur.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Sameiets styre og forretningsfører skal imidlertid underrettes skriftlig om alle overdragelser med ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte påløper et eierskiftegebyr.

Eier
Sander Åke Andreas Lønning

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

12.10.2021 - Dokumentnr: 1273376 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/6244

09.11.2021 - Dokumentnr: 1412009 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1292 Snr:1
Gjelder bruksrett ti hver sin bod

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

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

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 43 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 15 000,-
Oppgjørshonorar**, kr 5 000,-
Tilretteleggingshonorar, kr 3 000,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Utlegg boligsalgsrapport, ca. 12 000 ,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 900,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 100,-
Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-

Totalt, kr 100 080,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørn Åge Maribu den 19.10.2026.

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

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

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

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

Kontaktperson
Trym Einar Thesen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 970 34 211
E-post: Trym.thesen@em1sr.no

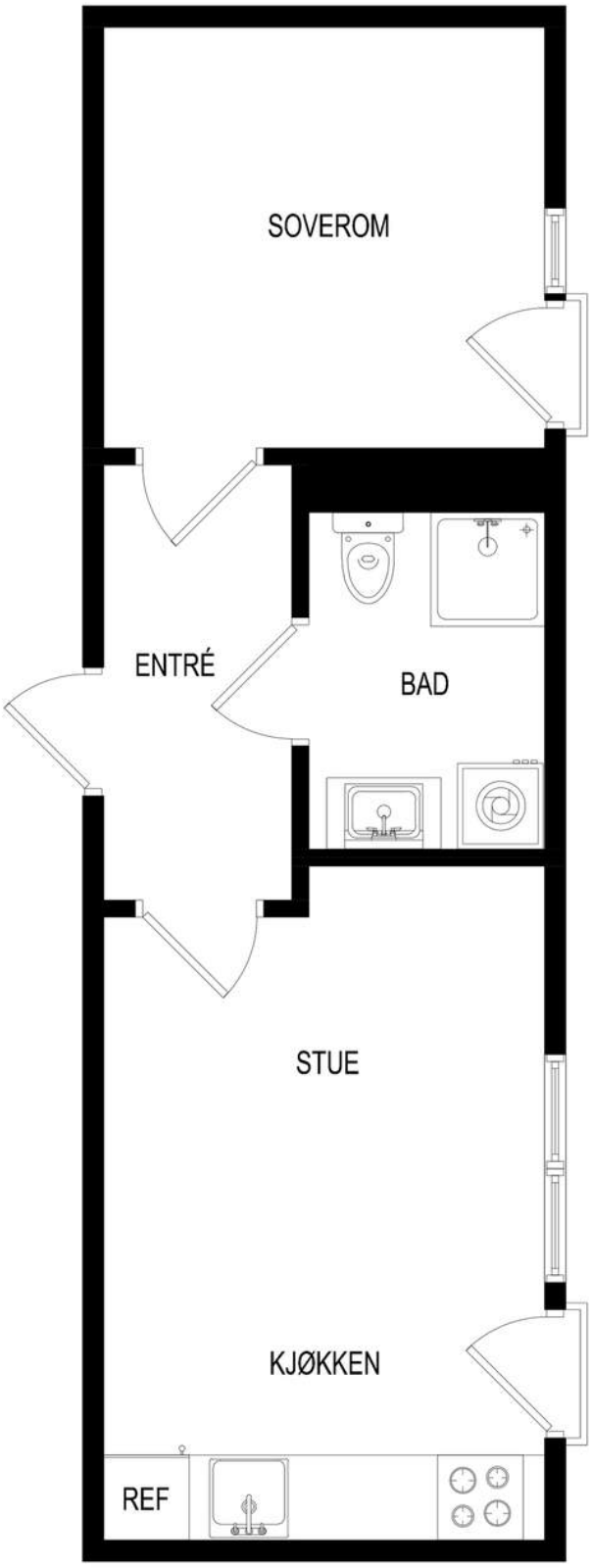
Ansvarlig megler
Guro S. Landråk-Sæther
Salgsstøtte / Eiendomsmegler
Telefon: 959 32 709
E-post: guro.s.landrak@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7
4042 HAFRSFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


2
A
fly CHICKEN

Plantegning



Tegningen illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

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

Notater





























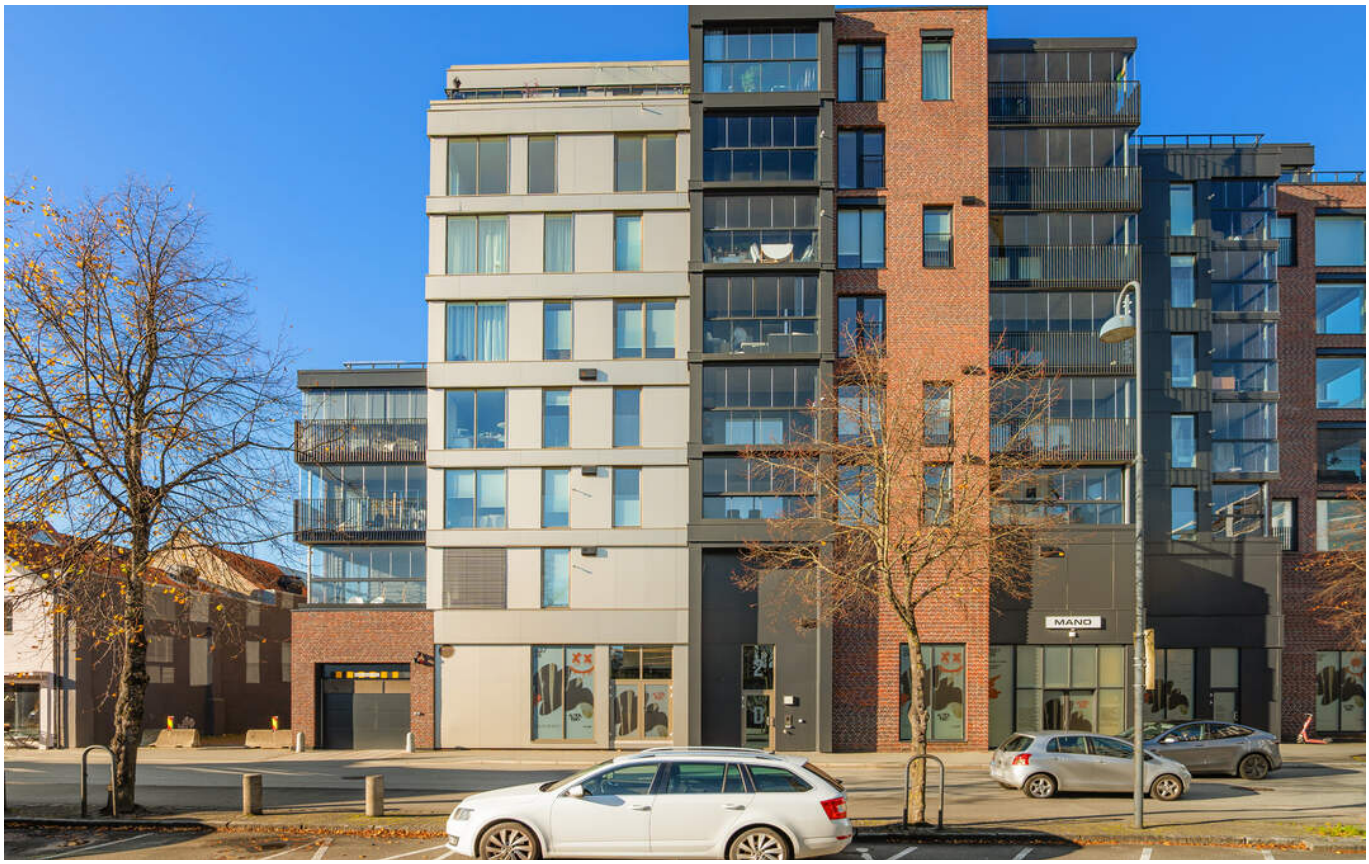









TIL
LEIE


MANO






BALKAN
BAKERI


VELVET


5
5770
SAS
5766
SAS

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Lønning, Sander Åke Andreas
20.10.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sander Åke Andreas Lønning

Boligen

Erling Skjalgsons Gate 2A
4306 Sandnes

1108-111/1292/0/33

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det har vært en takstmann i leiligheten i går 19/10/2026

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 111, bnr. 1292, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16557-2030 **Referansenummer:** RH2314

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Åge Maribu **Vår ref:** 012218

Takstnett

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Takst Team

Rapportansvarlig

Bjørn Åge Maribu
Uavhengig Takstingeniør
bam@takst-team.no
901 15 034

Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1292
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1292
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1292
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i en boligblokk som er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Leiligheten fremstår som original og i normalt god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Innvendige dører er i tre.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ut over brukstillatelse.
Veggene er flislagt, og det er malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm fra dør til sluk, inkl. nedsenk i dusj.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Det er ca. 40 mm fra topp sluk til topp terskel på dør.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Kontroll ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør i leiligheten er av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er fjernvarmeanlegg i blokka.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Vannbåren gulvvarme på bad og stue/kjøkken.
El-anlegget er tilpasset leiligheten ved oppføringen og fremstår som originalt.
Det et brannvarsling samtidig som leiligheten er helsprinklet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

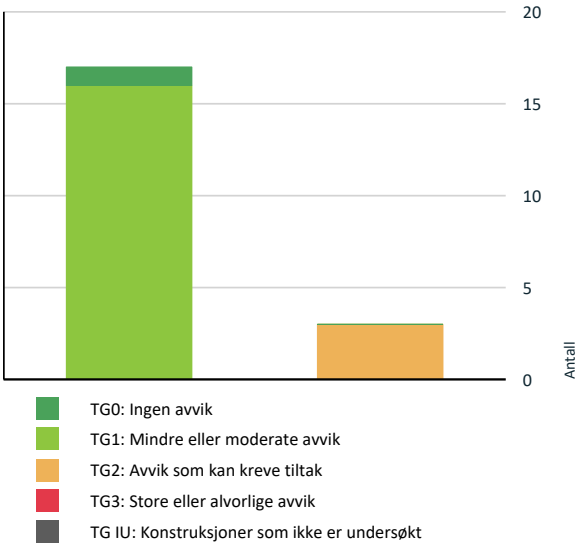
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1292
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet. Gå til side

Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1292
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er i tre.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ut over brukstillatelse.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt, og det er malt innvendig tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv, med vannbåren varme. Fall er målt til ca. 20 mm fra dør til sluk, inkl. nedsenk i dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1292
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Det er ca. 40 mm fra topp sluk til topp terskel på dør.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Kontroll ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør i leiligheten er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1292
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

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

Beskrivelse

Det er fjernvarmeanlegg i blokka.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme på bad og stue/kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget er tilpasset leiligheten ved oppføringen og fremstår som originalt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som kan innebære økt risiko for feil, mangler eller sikkerhetsavvik.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det et brannvarsling samtidig som leiligheten er helsprinklet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som kan innebære økt risiko for feil, mangler eller sikkerhetsavvik.

Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1292
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

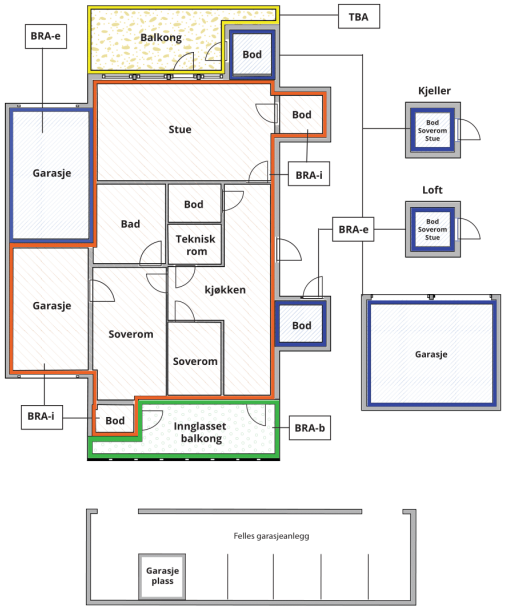
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1292
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	36			36	
2. etasje		3		3	
SUM	**36**	**3**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1292
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør
	Magdalena Lønning	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	1292		33	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Erling Skjalgsons gate 2A

Hjemmelshaver
Lønning Sander Åke Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Sandnes sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.02.2023		Innhentet	9	Nei
Ordrebekreftelse	14.10.2026		Fremvist	1	Nei
Forretningsførerinfo	19.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.10.2026		Gjennomgått	4	Nei

Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1292
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1292
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

PERSONVERN

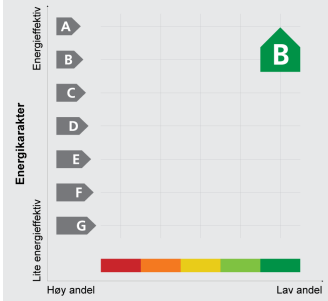
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Erling Skjalgsons gate 2A
Postnr	4307
Sted	Sandnes
Leilighetsnr.	
Gnr.	111
Bnr.	1292
Seksjonsnr.	33
Festenr.	
Bygn. nr.	300793623
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2023-1477225
Dato	13.02.2023

Energimerke



Innmeldt av	BTS-Consulting AS v/ Joachim Ovrid

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 1 kWh pr. år

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	78,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Erling Skjalgsons gate 2A
Postnr/Sted: 4307 Sandnes
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0403
Dato: 13.02.2023 11:55:53
Energimerkenummer: A2023-1477225
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: BTS-Consulting AS v/ Joachim Ovrid

Gnr: 111
Bnr: 1292
Seksjonsnr: 33
Festenr:
Bygnnr: 300793623

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	1108
Gnr.	111
Bnr.	1292
Snr.	33
Fnr.	
Gateadresse	Erling Skjalgsons gate 2A
Postnummer	4307
Poststed	Sandnes
Bygningsnr.	300793623
Bolignr.	H0403
Beskrivelse bolig/bygning	H0403
Dato fil opprettet	10.02.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	36 m²
Totalt BRA	78 m²
Oppvarmet luftvolum	108 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	9,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,61 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,61 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,77 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	95 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,13
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,870
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.2.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	BTS-Consulting AS
Navn person	Joachim Ovrid

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	10,9

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	1,6
Varmtvann	13,9
Vifter	3,2
Pumper	0,5
Belysning	5,3
TekniskUtstyr	8,2
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	43,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3765 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2430 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3384 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1474 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2291 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3765 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,8 %

Kommuneplankart

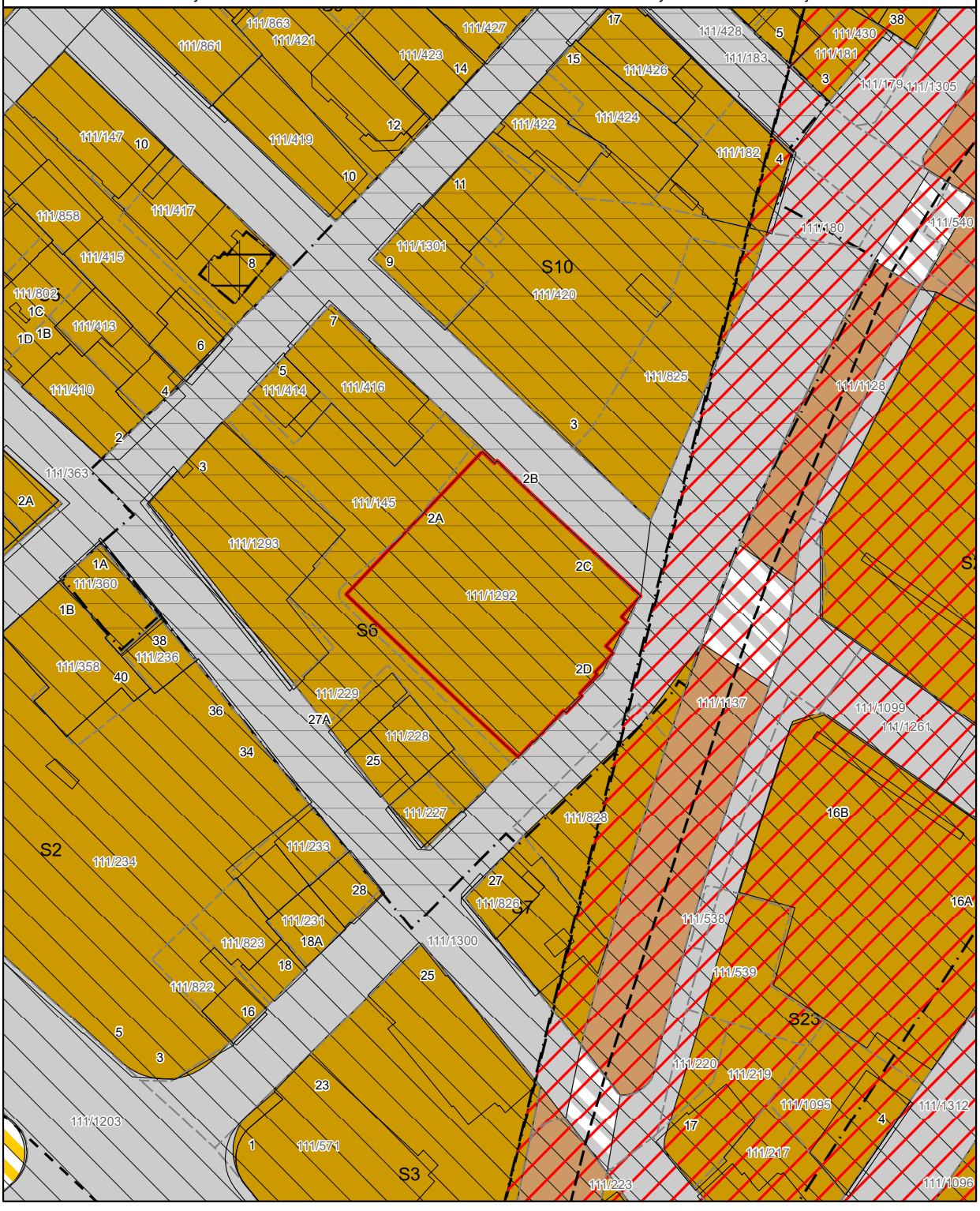
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Erling Skjalgsons gate 2A, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1292/0/33
Dato: 2026-10-12 Planident: 201712
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019

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.



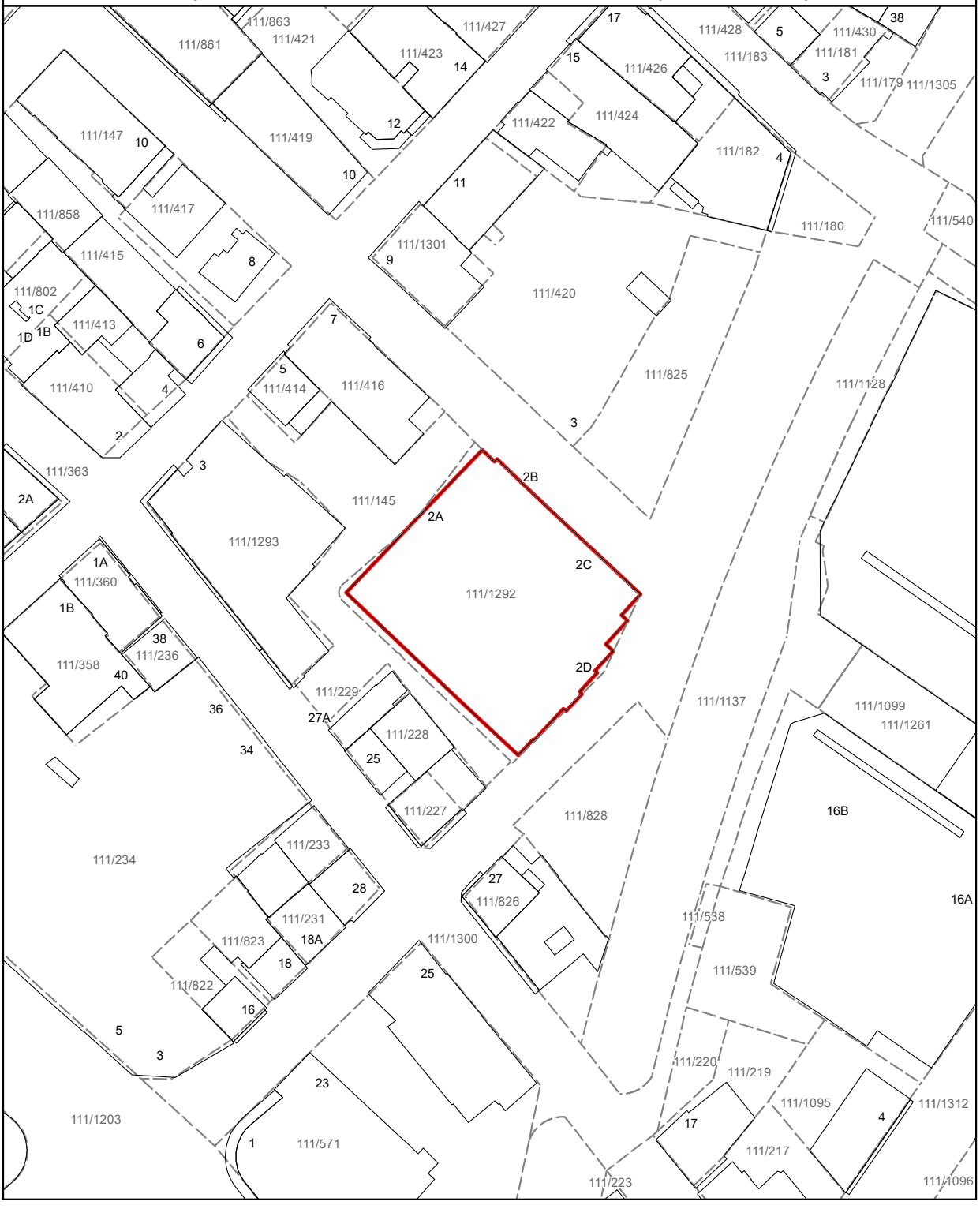
Kommuneplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Erling Skjalgsons gate 2A, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1292/0/33
Dato: 2026-10-12 Planident: 201712
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

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.


111/1292
2A
2B
2C
2D
111/145
111/1293
111/420
111/825
111/1128
111/1137
111/1099
111/1261
111/828
16B
16A
111/538
111/539
111/1300
111/826
27
111/234
111/233
111/231
111/823
18A
18
111/822
16
111/1203
111/571
1
23
111/223
111/1096
111/1312
111/1095
111/219
111/220
111/217
17
4
111/227
111/228
25
27A
111/229
111/358
111/236
40
38
36
34
111/360
1A
1B
111/363
2A
111/410
111/413
111/414
111/416
111/802
1C
1D
111/858
111/415
111/417
111/147
111/419
111/421
111/863
111/861
111/423
111/427
111/422
111/424
111/426
111/428
111/430
111/181
111/183
111/179
111/1305
111/182
111/180
111/540
111/1301
111/1414
111/1416
111/1415
111/1417
111/1419
111/1421
111/1423
111/1426
111/1428
111/1430
111/1181
111/1182
111/1183
111/1179
111/1180
111/1305
111/1540
111/1128
111/1137
111/1099
111/1261
111/1312
111/1095
111/1096
111/1217
111/1219
111/1220
111/1223
111/1300
111/1538
111/1539
111/1828
111/1826
111/1227
111/1228
111/1229
111/1231
111/1233
111/1234
111/1358
111/1360
111/1363
111/1410
111/1413
111/1414
111/1416
111/1420
111/1422
111/1424
111/1426
111/1428
111/1430
111/1181
111/1183
111/1179
111/1305
111/1540
111/1180
111/1182
111/1301
111/1415
111/1417
111/1419
111/1421
111/1423
111/1427
111/1861
111/1863
111/1858
111/1147
111/1802
111/1203
111/1822
111/1823

Reguleringsplankart

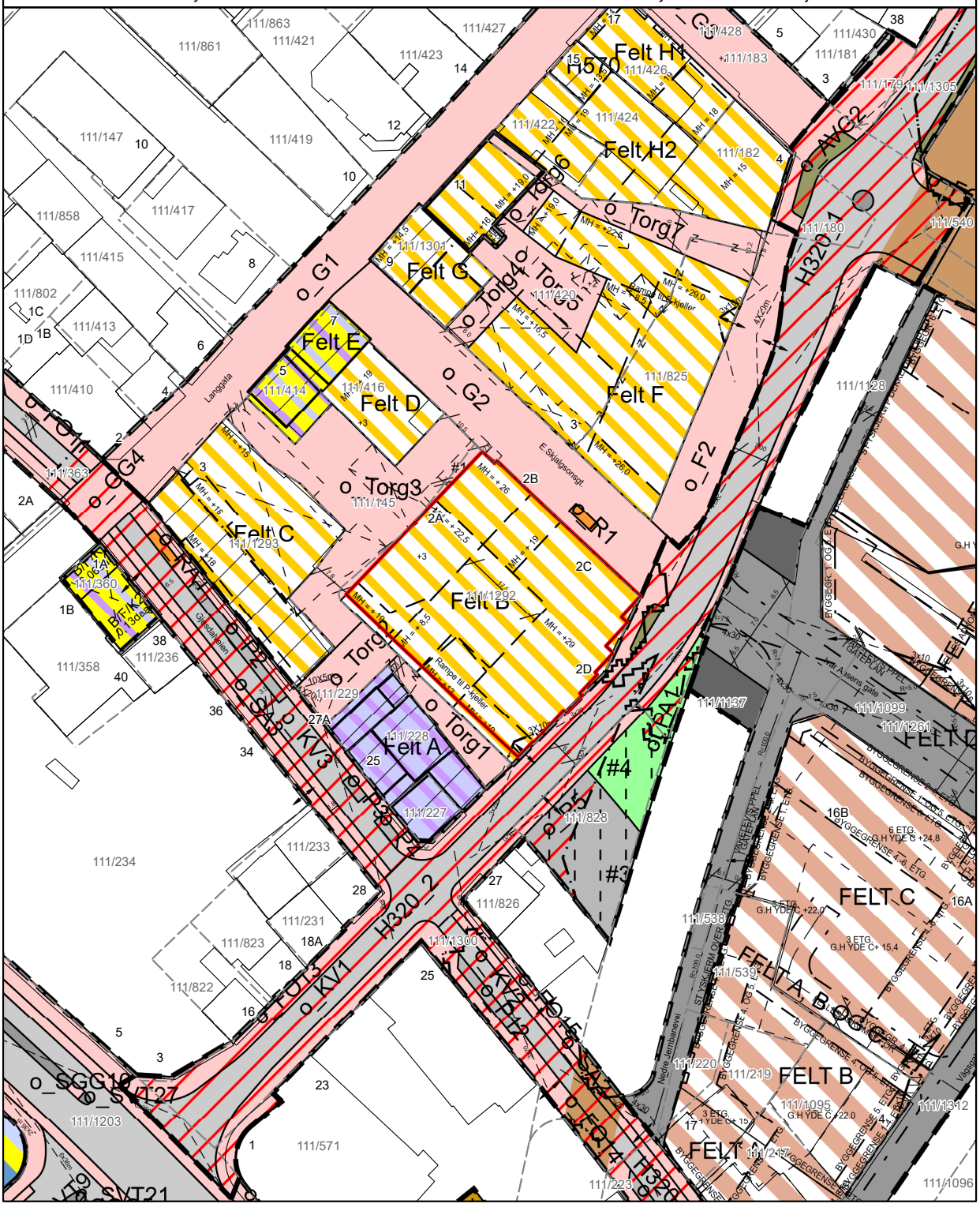
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Erling Skjalgsons gate 2A, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1292/0/33
Dato: 2026-10-12 Planident: 2013104
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 6.2.2017

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



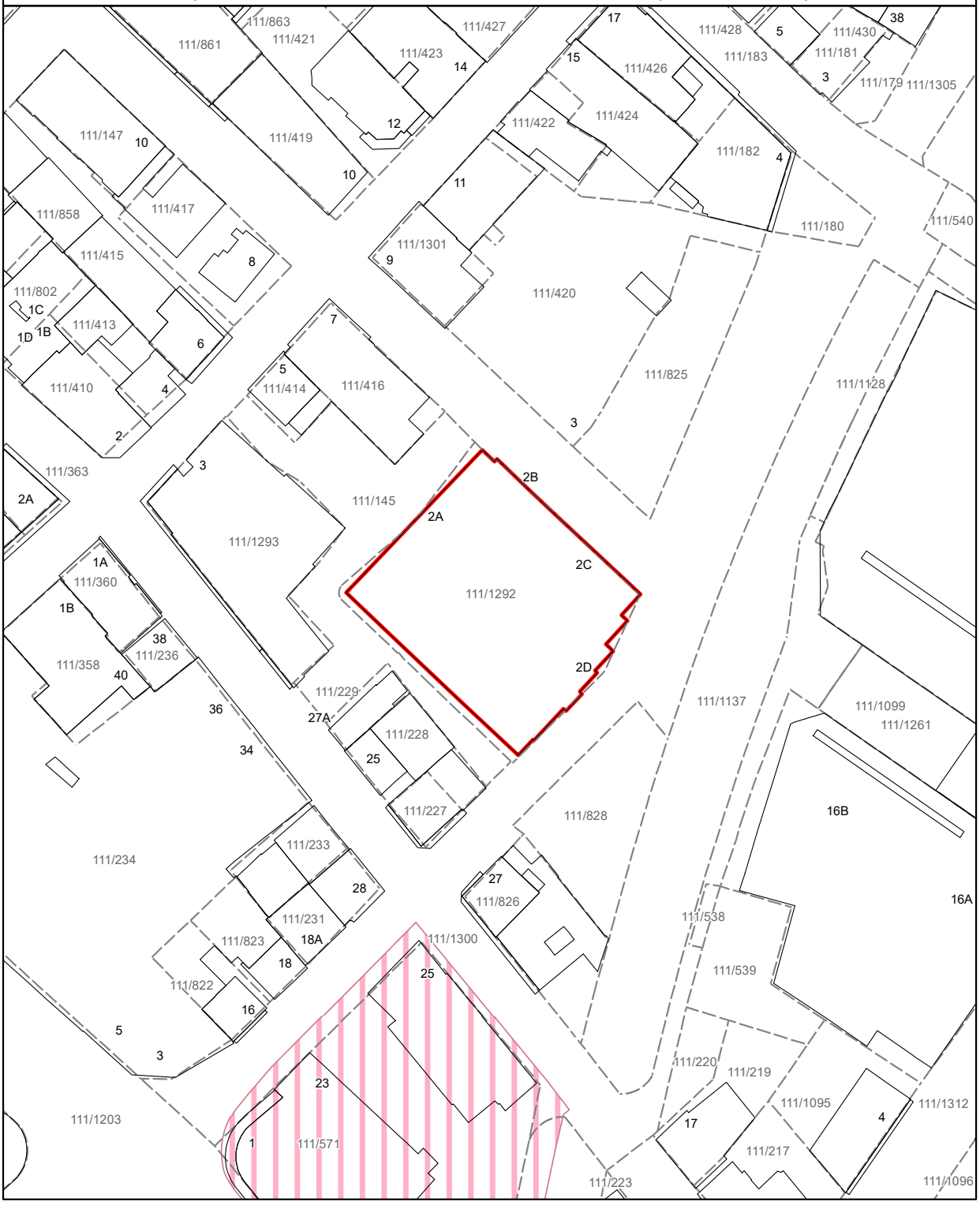
Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Erling Skjalgsons gate 2A, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1292/0/33
Dato: 2026-10-12 Planident: 202120
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

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



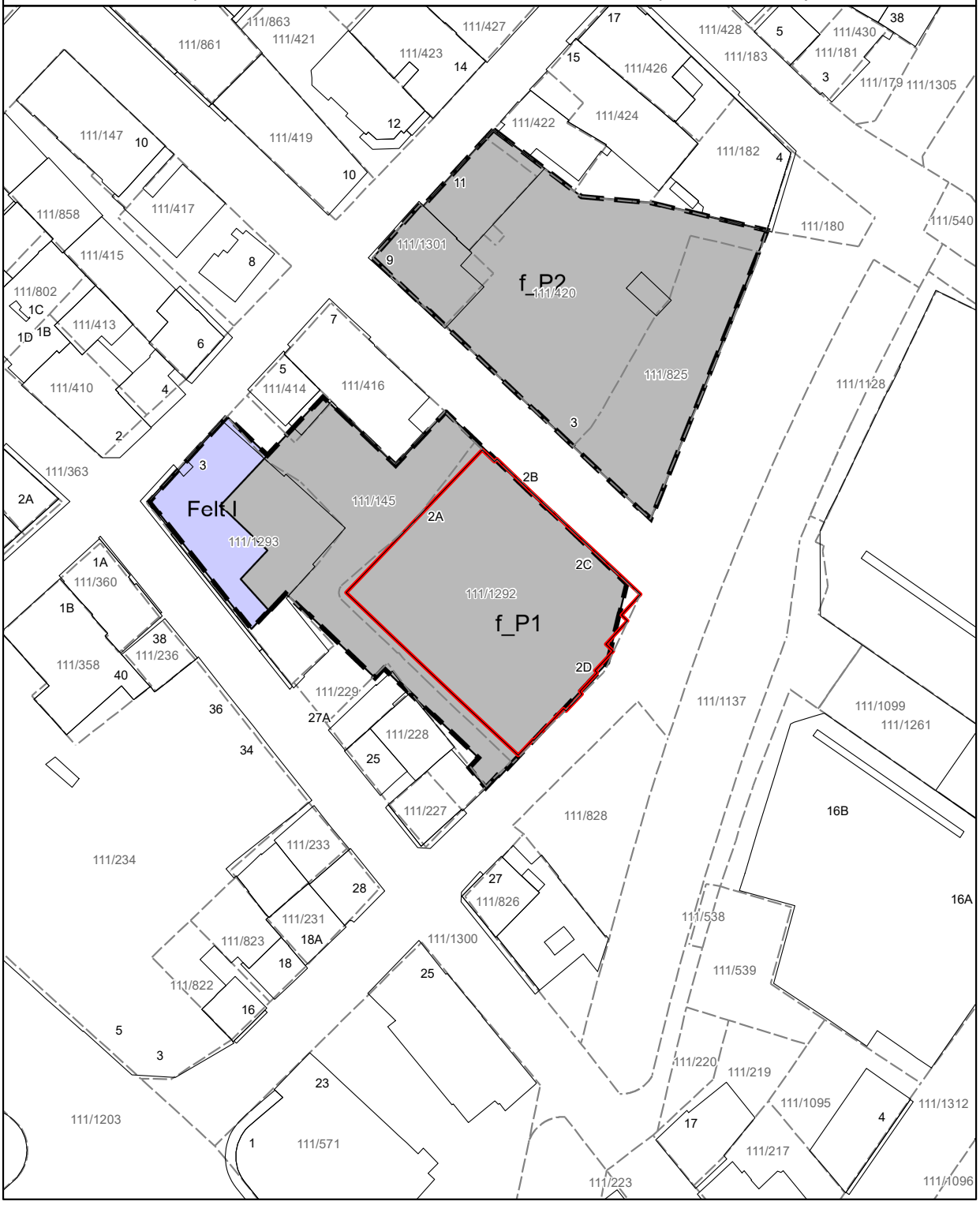
Reguleringsplan under bakken

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Erling Skjalgsons gate 2A, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1292/0/33
Dato: 2026-10-12 Planident: 2013104
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 6.2.2017

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.



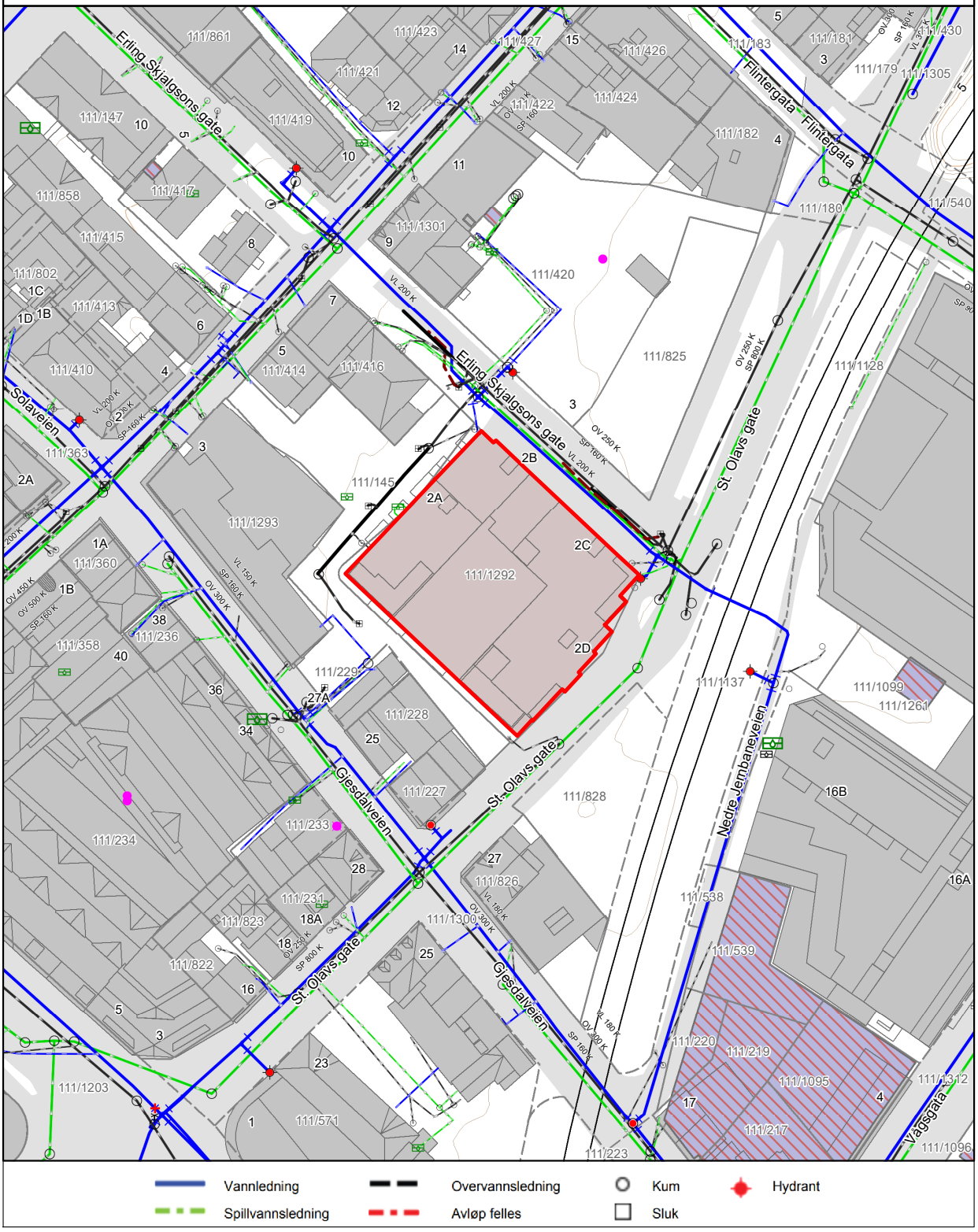
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

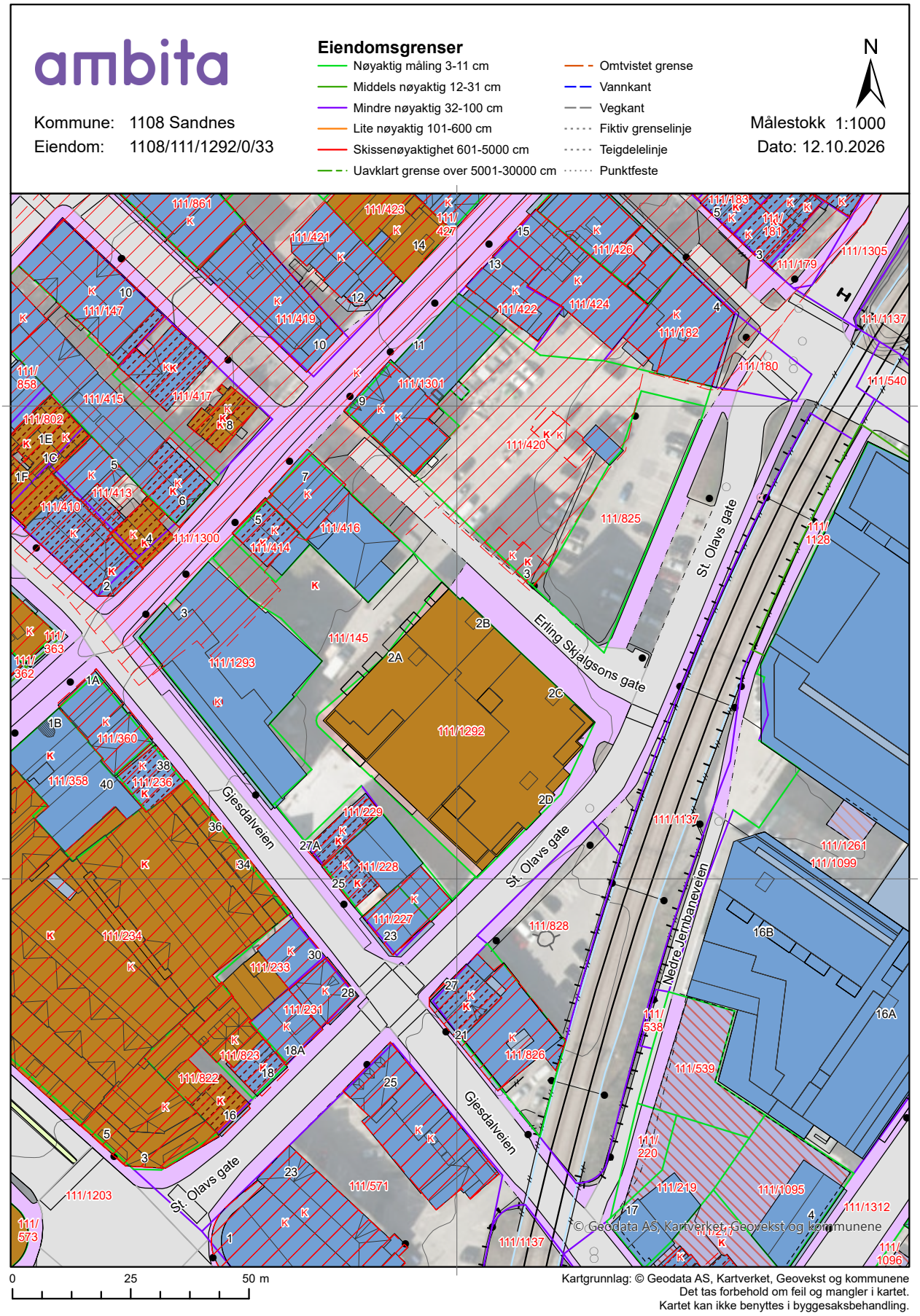
N

Adresse: Erling Skjalgsons gate 2A, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1292/0/33
Dato: 2026-10-12
Målestokk: 1:1,000

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



Eiendomskart med grenser



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1768
SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 29. juni kl. 10:00 og lukker 2. juli kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1768

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tilgang hovedinnganger for eiere og beboere
7. Dørklokker hovedinnganger - navneliste
8. Tillegg til ordensreglene
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Lene Skjørestad Lidsheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Arild Pedersen og Merete Bilstad Kelly er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg
1. Styrets årsrapport for Sameiets Øglændkvartalet 2025-2026.pdf
2. 1768 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,- som budsjettert.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-

Sak 6

Tilgang hovedinnganger for eiere og beboere

Forslag fremmet av:
Turid Elizabeth Jensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle som eier/bebor leilighet i sameiet bør få tilgang til alle hovedinngangene. Vi bor i et felles boligkompleks og bør ha anledning til å besøke/kontakte andre beboere ved behov, uten å måtte ringe på døren ved hovedinngang. Dette kan enkelt løses ved å gi tilgang gjennom nøkkelfri "Unloc".

Forslag til vedtak
Eiere/beboere gis tilgang til alle hovedinnganger (A,B,C,D) gjennom nøkkelfri "Unloc".

Sak 7

Dørklokker hovedinnganger - navneliste

Forslag fremmet av:
Turid Elizabeth Jensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bør henges opp navneliste med leilighetsnummer ved dørklokkene i hovedinngangene, slik at gjester/besøkende vet hvilket nummer som skal tastes inn. Det gjelder også bud/leveranser. Flere bud melder at de ikke kommer seg inn for å levere pakker osv, fordi de ikke vet hvilken leilighet mottaker bor i. Unntak for dem som av personvernhensyn ikke vil oppgi sin adresse offentlig.

Forslag til vedtak
Det settes opp navneliste med leilighetsnummer ved hovedinngangene over dørklokkene. Unntak for beboere som av personvernhensyn ikke offentlig skal oppgi navn og adresse.

Sak 8

Tillegg til ordensreglene

Forslag fremmet av:
Katrin Irene Bredenbekk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å ivareta trivsel og et hyggelig bomiljø for alle beboere bes det om at det lille fellesarealet ikke benyttes som hundetoalett.

Bakgrunn for dette er at området ligger tett inntil private terasser og Sameiet sin lekeplass.

Selv om avføring blir plukket opp oppleves det av flere beboere som uheldig når hunder gjør fra seg eller urinerer tett inntil terasser, blomsterkasser og lekeområde.

Styrets innstilling
Ut i fra forslagstillers sak foreslås det å ta inn følgende i Husordensreglene som tillegg til punkt 5.3:
"Av hensyn til naboer og barn som bruker området, samt felles trivsel og hygiene oppfordres hundeeiere å benytte andre egnede områder enn fellesarealet".

Vedlagt eksisterende Husordensregler.

Forslag til vedtak
Av hensyn til naboer og barn som bruker området, samt felles trivsel og hygiene oppfordres hundeeiere å benytte andre egnede områder enn fellesarealet.

Vedlegg
3. 1768 Øglændkvartalet Sameie.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende verv:

Styreleder for 1 år.
2 Styremedlemmer for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tony Kelly

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mona Kvilhaug
- Stig Olsen

Styrets årsrapport for Sameiets Øglændkvartalet

Regnskapsår: 2025

---

1. Innledning

Styret for Sameiet Øglændkvartalet legger med dette frem årsrapporten for perioden 1/6-25 til 15/6-26. Rapporten gir en oversikt over aktiviteter, økonomi og planer for videre drift.

2. Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av følgende medlemmer:

- **Styreleder:** Tony Kelly
- **Styremedlem:** Olaf Egge Sundby
- **Styremedlem:** Stig Olsen
- **Styremedlem:** Alexander Johnsen

3. Møter og aktivitet

Det er avholdt flere styremøter i løpet av perioden. I tillegg har det vært løpende kommunikasjon ved behov.

Viktige saker som er behandlet:

- Brukstillatelse, rekkefølgekrav Erling Skjalgssons Gate
- Gjennomgang av leverandøravtaler
- Reklamasjon sak badegulv Skanska
- Reklamasjon drenering / sluk balkonger
- Varmepumper/aircondition
- Vind og innsyn skjerming

4. Vedlikehold og investeringer

Det har blitt gjennomført følgende vedlikeholdsarbeid:

- Planlagte tiltak for neste periode inkluderer:

  Fasadevask

  Maling av tre kledning på fasade,.....

  Oppfriskning av parkerings merking i garasje.

  Fiksing av ødelagte fasadeplater 1 etg.

5. Økonomi

Sameiets økonomi vurderes som moderat.
Resultatregnskap og balanse legges frem som vedlegg til årsmøtet.
Styret foreslår indeksregulering felleskostnader.

6. Forsikring

Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Det anbefales at alle beboere har egen innboforsikring.

7. HMS og sikkerhet

Styret jobbe systematisk med helse, miljø og sikkerhet iht. forskrifter.

8. Annet / Informasjon til beboere

Styret har som mål å forbedre kommunikasjonen med beboere og eiere ved å sikre klar, strukturert og oppdatert informasjon om pågående og kommende saker som krever behandling, oppfølging eller tiltak fra styrets side. Dette skal bidra til økt forutsigbarhet, bedre involvering og mer effektiv håndtering av felles anliggender.

Styret ønsker å minne alle beboere om viktigheten av å overholde husordensreglene, slik at vi sammen kan opprettholde et godt bomiljø, redusere konflikter og sikre en forutsigbar og trygg hverdag for alle.

9. Avslutning

Styret takker beboerne for samarbeidet det siste året og oppfordrer til fortsatt dialog og engasjement i sameiet.

Sandnes, 17/6-2025
For styret i Sameiet Øglændkvartalet

Styreleder

Tony Kelly

Styremedlem:

Olaf Egge Sundby

Stig Olsen

Alexander Johnsen

SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET
ORG.NR. 928219720, KLIENTNR. 1768

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 009 165	1 940 662	2 009 000	2 009 000
Garasjer	8	105 300	105 300	105 000	105 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 114 465**	**2 045 962**	**2 114 000**	**2 114 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-14 650	-15 620	-15 620
Styrehonorar	4	-120 000	-103 900	-110 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-9 750	-8 875	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-113 890	-109 510	-116 000	-121 220
Konsulenthonorar		-21 806	-27 351	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-407 942	-375 803	-641 230	-646 840
Forsikringer		-186 929	-180 957	-200 000	-224 000
Kommunale avgifter	7	-654 682	-495 168	-350 000	-599 530
Garasjer	8	-94 541	-110 678	-105 000	-105 000
Energi/fyring	9	-46 415	-42 047	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 180	-65 747	-66 528	-68 524
Andre driftskostnader	10	-294 210	-285 132	-276 100	-281 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 035 264**	**-1 819 818**	**-1 965 478**	**-2 267 684**
DRIFTSRESULTAT		**79 201**	**226 145**	**148 522**	**-153 684**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 615	12 645	0	0
Finanskostnader	12	-206	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 409**	**12 645**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**93 610**	**238 790**	**148 522**	**-153 684**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		93 610	238 790		

Dokument-ID 092221155575752411 98

SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET
ORG.NR. 928219720, KLIENTNR. 1768

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		149	70
Forskuddsbetalte kostnader		25 895	31 216
Andre kortsiktige fordringer	13	6 509	3 063
Driftskonto OBOS-banken		571 134	517 122
Sparekonto OBOS-banken		326 842	292 267
SUM OMLØPSMIDLER		**930 529**	**843 737**
SUM EIENDELER		**930 529**	**843 737**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	718 022	624 412
SUM EGENKAPITAL		**718 022**	**624 412**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 496	24 810
Leverandørgjeld		180 011	194 515
SUM KORTSIKTIG GJELD		**212 507**	**219 325**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**930 529**	**843 737**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes, 13.04.2026
Styret i Sameiet Øglændkvartalet

Tony Kelly /s/ Stig Olsen /s/ Alexander Førli Johnsen /s/

Olaf Egge Sundby /s/

Dokument-ID 092221155575752411 98

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 528 899
Felleskostnader	194 283
Garasje	-225
Aksesspunkt	54 549
Renovasjon	231 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 009 165**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**

Dokument-ID 092221155575752411 98

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 750**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-78 171
Drift/vedlikehold VVS	-90 500
Drift/vedlikehold elektro	-7 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 692
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 911
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 330
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 061
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-407 942**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-434 230
Renovasjonsgebyr	-220 453
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-654 682**

NOTE 8
GARASJER

Leieinntekter	105 300
KOSTNADER GARASJER	
Avgifter	-3 588
Diverse (Adhoc)	-1 574
Driftskostnader	-4 440
Kommunale avgifter	-16 500
Leie	-7 394
Avregning El-bil, innbetalinger fra Smartly	9 978
Strøm og nettleie	-69 623
Vedlikehold	-1 400
SUM KOSTNADER GARASJER	**-94 541**
SUM GARASJER	**10 759**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-46 415
SUM ENERGI / FYRING	**-46 415**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 311
Diverse utstyr	-3 392
Vaktmestertjenester	-184 305
Renhold ved firmaer	-86 698
Andre driftskostnader	-11 410
Trykksaker	-25

Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 971
Øreavrunding	-39
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-294 210**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	2 230
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 839
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 432
Andre renteinntekter	114
SUM FINANSINNTEKTER	**14 615**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-206
SUM FINANSKOSTNADER	**-206**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	6 509
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 509**

NOTE: 14
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	01.01.	**Endring**	**31.12.**
Andel bolig	699 807	73 954	773 761
Andel næring	- 75 395	19 656	- 55 739
SUM EGENKAPITAL	**624 412**	**93 610**	**718 022**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Resultatrapport avdelinger boligselskap ON desember 2025

Sameiet Øglændkvartalet

	Bolig	Næring	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 814 883	194 283	2 009 165
GARASJER	105 300		105 300
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 920 183**	**194 283**	**2 114 465**
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-13 094	-3 826	-16 920
STYREHONORAR	-92 868	-27 132	-120 000
REVISJONSHONORAR	-7 546	-2 204	-9 750
FORR.FØRERHONORAR	-88 139	-25 751	-113 890
KONSULENTHONORAR	-16 876	-4 930	-21 806
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-369 720	-38 221	-407 942
FORSIKRINGER	-144 664	-42 265	-186 929
KOMMUNALE AVGIFTER	-621 936	-32 746	-654 682
GARASJER	-94 541		-94 541
ENERGI / FYRING	-46 415		-46 415
KABEL- / TV-ANLEGG	-68 180		-68 180
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-293 354	-855	-294 210
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 857 333**	**-177 931**	**-2 035 264**
DRIFTSRESULTAT:	**62 849**	**16 352**	**79 201**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	11 311	3 305	14 615
FINANSKOSTNADER	-206		-206
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**11 105**	**3 305**	**14 409**
RESULTAT	**73 954**	**19 656**	**93 610**

Dokument-ID 092221155575241198

Til årsmøtet i Sameiet Øglændkvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 16. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 718 022,-.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 646 840,-

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på hhv 8 % økning for boligseksjonene og 2% økning for næringsseksjonene av felleskostnadene fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ordensregler

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Øglændkvartalet utarbeidet følgende ordensregler. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tid gjeldende ordensregler.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameie. Det vil si husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.
1.3. Eier av leilighet er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere.
1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
1.5 Seksjonseier som leier ut sin seksjon, skal i tillegg til å underrette styret skriftlig om dette, legge inn leietaker på VIBBO slik at denne mottar nødvendig informasjon fra styret.

2. FELLESAREAL

Omfatter trappeoppganger, garasje, innendørs sykkelparkering, utenfor boder og utendørsområde i 2.etasje. Det oppfordres også til å holde disse reglene på gateplan for å ivareta et godt bomiljø.
2.1. Det skal ikke kastes avfall, sigarettsneiper, snusposer eller annet på eiendommens fellesareal og ellers er det alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post skal kastes i søppelsorteringsanlegg.
2.2. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer. Unntaket gjelder små og lette gjenstander rett utenfor egen inngangsdør som ikke er til hinder for andre beboere eller rømming/nødutgang.
2.3. Sykler skal plasseres i egne områder for sykkelparkering.
2.4. Røyking er strengt forbudt i alle innendørs fellesareal.
2.5. Det oppfordres til å vise hensyn ved eventuell røyking i utendørsområde i 2.etasje. Husk at mange har soverom med åpne vinduer ut i dette området.
2.6. Utbedringer i etterkant av eventuelle skader påført av beboere eller dennes gjester mot fellesareal og/eller felles teknisk infrastruktur i sameiet må bekostes av eier.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene.
3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder levegger. Det er ikke tillatt med utvendige persienner på vinduer. Dette gjelder også beplantning over 120 cm høyde.

3.3. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.3.4. Det er tillatt å bruke gassgrill på balkong så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Det må vises stor forsiktighet slik at det ikke skapes risiko for brann. Engangsgrill eller kullgrill er ikke tillatt.
3.5. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.
3.6. Styret har inngått samarbeid med Lyse/Altibox om leveranse av bredbånd, TV og lignende til sameiet. Det er derfor ikke tillatt å montere egne parabolantenner på balkong eller husvegg for å ta inn andre kanaler.
3.7. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter, snusposer eller annet søppel fra balkongen slik at naboens eiendom forsøples.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.
4.2. Klager på sjenerende støy eller lignende fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. Ved gjentatte tilfeller kan klage rettes til styret. Styret skal påse at ordensreglene blir fulgt.
4.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.
4.4. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07:00 – 20:00 på hverdager, lørdager kl. 10:00 – 20:00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYR

5.1. Eier plikter å passe på at dyr ikke plager andre beboere med støy.
5.2. Hund skal alltid føres i bånd.
5.3. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

6. SØPPEL

6.1. Søppel sorteres og kastes i nedgravd anlegg. Ikke noe søppel eller gjenstander må hensettes på utsiden av søppelanlegget.
6.2. Dersom nedgravd søppelcontainer er full, må søppel tas med inn igjen og kastes på et senere tidspunkt.

7. MELDEPLIKT

7.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, eller større skader i egen leilighet som kan ha påvirkning på andre beboere eller sameiets fellesareal slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
7.2. Beboere plikter til å underrette styret om skader, mangler o.l. i sameiets fellesareal slik at dette kan utbedres så raskt som mulig.

8. GARASJE OG BODER

8.1. Parkeringsplass skal kun brukes til kjøretøy. Det vi si moped, motorsykkel, tilhenger og bil som har registeringsnummer/skilt.
8.2. Det er ikke tillatt å benytte gang i bod-områder for oppbevaring. Alle gjenstander skal plasseres inne i boder.
8.3 Hver enkelt seksjonseier har ansvar for å feie for å holde sin parkeringsplass "ren" for å hjelpe til å holde garasje/underetasje i bedre tilstand da det er boder og inngangsparti. Dette vil hjelpe til at det er mindre støv som ender opp i gangene og ventilasjonsanlegg. Styret sørger for at det er tilgjengelig kost og annet utstyr for å kunne gjennomføre dette.
8.4 For å hindre overflatevann som følge av snø som følger med bilene inn i garasjen må den enkelte seksjonseier sørge for å fjerne snø på bil før parkering. Dette gjøres på sted anvist av styret , nederst på rampen og styret sørger for nødvendig utsyr.

9. ENDRINGER

9.1. Eventuelle endringer av ordensreglene må vedtas på årsmøtet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.07.26
Selskapsnummer: 1768 **Selskapsnavn:** SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Lene Skjørestad Lidsheim er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arild Pedersen og Merete Bilstad Kelly er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Tilgang hovedinnganger for eiere og beboere

Eiere/beboere gis tilgang til alle hovedinnganger (A,B,C,D) gjennom nøkkelfri "Unloc".

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Dørklokker hovedinnganger - navneliste

Det settes opp navneliste med leilighetsnummer ved hovedinngangene over dørklokkene. Unntak for beboere som av personvernhensyn ikke offentlig skal oppgi navn og adresse.

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Tillegg til ordensreglene

Av hensyn til naboer og barn som bruker området, samt felles trivsel og hygiene oppfordres hundeeiere å benytte andre egnede områder enn fellesarealet.

☐ For
☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tony Kelly

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Mona Kvilhaug

☐ Stig Olsen

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

Organisasjonsnummer: 928219720
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. juni kl. 10:00 til 2. juli kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Lene Skjørestad Lidsheim er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Arild Pedersen og Merete Bilstad Kelly er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,- som budsjettert.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Tilgang hovedinnganger for eiere og beboere

Fremmet av: Turid Elizabeth Jensen

Alle som eier/bebor leilighet i sameiet bør få tilgang til alle hovedinngangene. Vi bor i et felles boligkompleks og bør ha anledning til å besøke/kontakte andre beboere ved behov, uten å måtte ringe på døren ved hovedinngang. Dette kan enkelt løses ved å gi tilgang gjennom nøkkelfri "Unloc".

Forslag til vedtak:
Eiere/beboere gis tilgang til alle hovedinnganger (A,B,C,D) gjennom nøkkelfri "Unloc".

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Dørklokker hovedinnganger - navneliste

Fremmet av: Turid Elizabeth Jensen

Det bør henges opp navneliste med leilighetsnummer ved dørklokkene i hovedinngangene, slik at gjester/besøkende vet hvilket nummer som skal tastes inn. Det gjelder også bud/leveranser. Flere bud melder at de ikke kommer seg inn for å levere pakker osv, fordi de ikke vet hvilken leilighet mottaker bor i. Unntak for dem som av personvernhensyn ikke vil oppgi sin adresse offentlig.

Forslag til vedtak:
Det settes opp navneliste med leilighetsnummer ved hovedinngangene over dørklokkene. Unntak for beboere som av personvernhensyn ikke offentlig skal oppgi navn og adresse.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Tillegg til ordensreglene

Fremmet av: Katrin Irene Bredenbekk

For å ivareta trivsel og et hyggelig bomiljø for alle beboere bes det om at det lille fellesarealet ikke benyttes som hundetoalett.

Bakgrunn for dette er at området ligger tett inntil private terasser og Sameiet sin lekeplass.

Selv om avføring blir plukket opp oppleves det av flere beboere som uheldig når hunder gjør fra seg eller urinerer tett inntil terasser, blomsterkasser og lekeområde.

Styrets innstilling
Ut i fra forslagstillers sak foreslås det å ta inn følgende i Husordensreglene som tillegg til punkt 5.3:
"Av hensyn til naboer og barn som bruker området, samt felles trivsel og hygiene oppfordres hundeeiere å benytte andre egnede områder enn fellesarealet".

Vedlagt eksisterende Husordensregler.

Forslag til vedtak:
Av hensyn til naboer og barn som bruker området, samt felles trivsel og hygiene oppfordres hundeeiere å benytte andre egnede områder enn fellesarealet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende verv:

Styreleder for 1 år.
2 Styremedlemmer for 2 år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Tony Kelly (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tony Kelly

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mona Kvilhaug (25 stemmer)
Stig Olsen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mona Kvilhaug
Stig Olsen

V E D T E K T E R

for

S A M E I E T Ø G L Æ N D K V A R T A L E T

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret i ordinært årsmøte 29.05.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Øglændkvartalet. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Sandnes kommune.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 65 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 111 bnr. 1292 i Sandnes kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuell(e) tilleggsdeler i henhold til tinglyst seksjonering. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden / seksjoneringsvedtaket.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr iht. den enhver tid gjeldende sats.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene iht. reguleringen i disse vedtektene, til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) I underetasjen i sameiets bygg er det parkeringsplasser til boligseksjonenes bruk. Videre er det i samme etasje, samt i byggets andre etasje, boder til boligseksjonenes bruk. Den nærmere fordeling av parkeringsplassen og bodene mellom boligseksjonene fremgår av plankart vedlagt som **vedlegg 1** til disse vedtektene. De øvrige arealer i underetasjen er fellesarealer til bruk for boligseksjonene (transportarealer, trapperom og teknisk rom). Hele underetasjen er således kun til bruk for boligseksjonene. Likeså bodene i 2. etasjen.

I sameiets 2. etasje er det et uteareal etablert på dekket over 1. etasje / næringsarealene i 1. etasje. På dette dekket er det etablert et felles uteoppholdsareal til bruk for boligseksjonene. Dette dekket skal således kun være til bruk for boligseksjonene.

Alle trappe- og heisrom gir kun adkomst til boligseksjonene, og skal således kun være til bruk for disse.

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

(4) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet og disse vedtektene. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning, også innenfor tilleggsdel.

Seksjonseier kan foreta innglassing av balkong i hht årsmøtevedtak 04.07.2023 med de føring og begrensninger som ligger i sak 6. Det er kun nevnt leverandør og løsning som kan benyttes og det er seksjonseier som bære alle kostnader og har ansvar for å søke kommunen.

Seksjonseier kan sette opp markise i hht årsmøtevedtak 04.07.2023 med de føringer og begrensninger som ligger i sak 5. Det er kun valgt leverandør og løsning som kan benyttes og det er seksjonseier som bærer alle kostnader.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (6) , må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
4-1 Organisering
(1) Boligseksjonenes parkeringsplasser og boder er plassert i byggets underetasje og 2. etasje (se også punkt 3-1 (2) ovenfor, og er samlet seksjonert som snr. 1.

(2) Parkeringsplassene kan bare selges, eller leies ut, til andre seksjonseiere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 HC parkeringsplasser og midlertidig bytterett
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier som disponerer HC plass uten at han eller noen i hans husstand har nedsatt funksjonsevne, å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Saklig grunn kan være at beboer ikke vil bruke leverandøren som har levert / montert det øvrige elektriske anlegg, og som dermed har garantianvar for hovedleveransen og som beboerens ladepunkt nødvendigvis må koble seg på.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av areal, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader forbundet med kollektivt acesspunkt for bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til kommunale avgifter / vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene og fordeles etter eierbrøk, ref §1-3 (1). Det er installert individuell måling av energiforbruket til oppvarming/tappevann i hver eierseksjon. Kostnadene til energi faktureres den enkelte etter avlest forbruk.

Kostnader forbundet med renovasjonsavgiften fordeles med en lik andel pr seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene
Kostnadene til vedlikehold som er tillagt boligseksjonene eller der boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk, jf punkt 3-1 (2), dekkes av boligseksjonene iht. innbyrdes kostnadsbrøk

Dette gjelder kostnader som, men ikke er begrenset til;

- arealer nevnt i punkt 3-1 (2)

- kostnader til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg/tekniske installasjoner som kun betjener boligdel
- kostnader til fasadevask/vindusvask boligdel
- vask og vedlikehold av fellesarealer i boligdel
- kostnader til strøm i fellesarealer tilknyttet boligdel
- kostnader forbundet til vedlikehold av bygningsmasse tilknyttet boligdel blokk, herunder også utskifting av vinduer og dører, heiser mv.
- andre særkostnader

Kostnader som skal dekkes av næringsseksjonen i 1. etasje (snr. 2)
Kostnadene til vedlikehold av arealer naturlig er til bruk for snr. 2 (forretning i byggets 1. etasje) dekkes av næringsseksjonen alene.

Dette gjelder kostnader som, men ikke er begrenset til;

- kostnader til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg/tekniske anlegg som betjener næring
- kostnader til drift og vedlikehold av fasade/uteområde/parkering i naturlig tilknytning til næring
- ekstra renovasjonskostnader som følger av virksomhetens art. (F.eks. matbutikk, restaurant etc.)
- Vedlikehold og utskifting av inngangsdører/porter/vinduer i næringsseksjonen
- kostnader til egen renovasjon
- andre særkostnader

Kostnader som fordeles på alle seksjonene i henhold til eierseksjonsbrøken

Følgende felleskostnader skal dekkes av alle seksjoner iht. sameiebrøk:

- styrehonorar
- revisjonshonorar
- forsikring
- forretningsførerhonorar
- kostnader forbundet til avdelingsregnskap
- administrative kostnader
- vedlikehold og utskifting av tak
- utskifting / renovering av utvendige vegger (skal være et fellesanliggende for å sikre ivaretakelse av bygningsmassens felles, arkitektoniske uttrykk / estetikk)
- andre kostnader knyttet til fellesanliggender for hhv. bolig og næring

Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig eller ulike typer bolig skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers 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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra både bolig og næringsseksjonen.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme og næringsseksjonen 10 stemmer. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

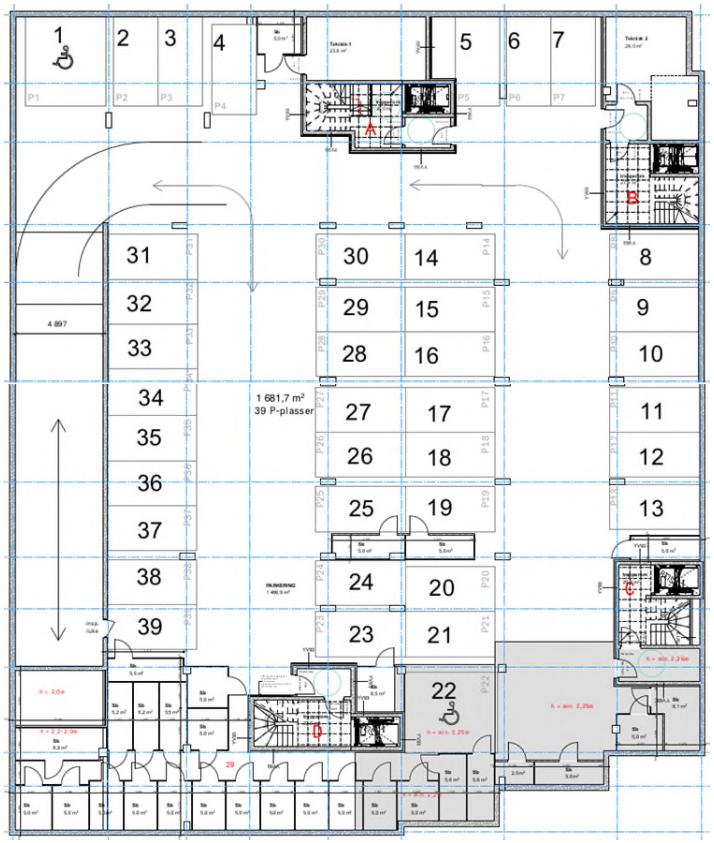
11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

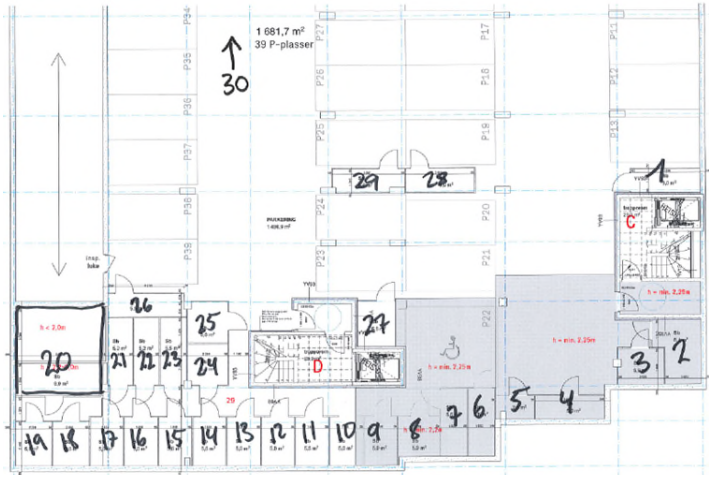
11-4 Generelle plikter

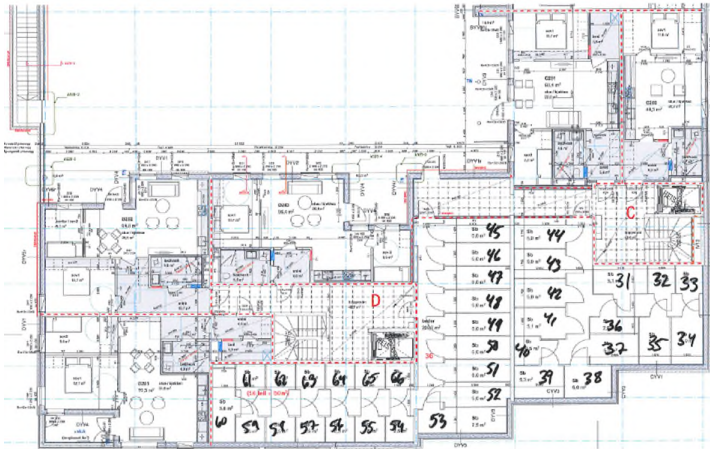
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Vedlegg 1
(parkeringsplasser – se tabelloversikt for knytning mot seksjon)



(bodoversikt – se tabelloversikt for knytning mot seksjon)





	Lnr	Snr	Bnr	Pnr		Lnr	Snr	Bnr	Pnr
Felles		1			Bl C	C-201	10	25	
Næring		2				C-202	11	62	
Bl A	A-201	4	5			C-301	24	7	12
	A-202	7	16			C-302	22	12	
*	A-203	6	54			C-303	23	33	
	A-204	5	18			C-401	39	48	17
	A-205	3	2	5		C-402	37	46	
	A-301	16	9	2		C-403	38	61	
*	A-302	18	55			C-501	49	39	11
	A-303	17	8	3		C-502	47	44	20
	A-304	15	19			C-503	48	63	
*	A-401	31	36	32		C-601	55	22	21
	A-402	34	24			C-602	53	34	18
*	A-403	33	58			C-603	54	40	
	A-404	32	23	29		C-701	60	38	28
	A-405	30	21	30		C-702	61	64	
	A-501	45	17	7		C-801	65	1	13
	A-502	44	30	4	Bl D	D-201	12	3	
Bl B	B-201	9	43	9		D-202	13	47	24
*	B-202	8	4	8		D-203	14	60	
	B-301	21	57			D-301	27	41	
	B-302	20	13			D-302	28	45	
*	B-303	19	59	6		D-303	29	35	
	B-401	36	11	15		D-304	25	50	
	B-402	35	14	14		D-305	26	56	
	B-501	46	51	16		D-401	42	29 og 66	25 og 26
	B-601	52	10	10		D-402	43	52	
	B-701	59	20	1		D-403	40	49	27
						D-404	41	65	
						D-501	51	26	39
						D-502	50	31	38
						D-601	58	15	22
						D-602	56	42	31
						D-603	57	32	
						D-701	64	28	19
						D-702	62	27	23
						D-703	63	37	33
						D-801	67	6	34 og 35
						D-802	66	53	36 og 37

* må ha tilgang til midlertidig bod i p-kjeller

** sist endret 06.05.22*

Ordensregler

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Øglændkvartalet utarbeidet følgende ordensregler. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tid gjeldende ordensregler.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameie. Det vil si husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.
1.3. Eier av leilighet er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere.
1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

Omfatter trappeoppganger, garasje, innendørs sykkelparkering, utenfor boder og utendørsområde i 2.etasje. Det oppfordres også til å holde disse reglene på gateplan for å ivareta et godt bomiljø.
2.1. Det skal ikke kastes avfall, sigarettsneiper, snusposer eller annet på eiendommens fellesareal og ellers er det alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post skal kastes i søppelsorteringsanlegg.
2.2. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer. Unntaket gjelder små og lette gjenstander rett utenfor egen inngangsdør som ikke er til hinder for andre beboere eller rømming/nødutgang.
2.3. Sykler skal plasseres i egne områder for sykkelparkering.
2.4. Røyking er strengt forbudt i alle innendørs fellesareal.
2.5. Det oppfordres til å vise hensyn ved eventuell røyking i utendørsområde i 2.etasje. Husk at mange har soverom med åpne vinduer ut i dette området.
2.6. Utbedringer i etterkant av eventuelle skader påført av beboere eller dennes gjester mot fellesareal og/eller felles teknisk infrastruktur i sameiet må bekostes av eier.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene.
3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder levegger. Det er ikke tillatt med utvendige persienner på vinduer. Dette gjelder også beplantning over 120 cm høyde.
3.3. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.
3.4. Det er tillatt å bruke gassgrill på balkong så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Det må vises stor forsiktighet slik at det ikke skapes risiko for brann. Engangsgrill eller kullgrill er ikke tillatt.
3.5. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.
3.6. Styret har inngått samarbeid med Lyse/Altibox om leveranse av bredbånd, TV og lignende til sameiet. Det er derfor ikke tillatt å montere egne parabolantenner på balkong eller husvegg for å ta inn andre kanaler.
3.7. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter, snusposer eller annet søppel fra balkongen slik at naboens eiendom forsøples.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.
4.2. Klager på sjenerende støy eller lignende fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. Ved gjentatte tilfeller kan klage rettes til styret. Styret skal påse at ordensreglene blir fulgt.
4.3. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.
4.4. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07:00 – 20:00 på hverdager, lørdager kl. 10:00 – 20:00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYR

5.1. Eier plikter å passe på at dyr ikke plager andre beboere med støy.
5.2. Hund skal alltid føres i bånd.
5.3. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

6. SØPPEL

6.1. Søppel sorteres og kastes i nedgravd anlegg. Ikke noe søppel eller gjenstander må hensettes på utsiden av søppelanlegget.
6.2. Dersom nedgravd søppelcontainer er full, må søppel tas med inn igjen og kastes på et senere tidspunkt.

7. MELDEPLIKT

7.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, eller større skader i egen leilighet som kan ha påvirkning på andre beboere eller sameiets fellesareal slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
7.2. Beboere plikter til å underrette styret om skader, mangler o.l. i sameiets fellesareal slik at dette kan utbedres så raskt som mulig.

8. GARASJE OG BODER

8.1. Garasje-anlegg er kun for parkering av biler, motorsykler og tilsvarende. Anlegget skal under ingen omstendighet brukes for oppbevaring.

8.2. Det er ikke tillatt å benytte gang i bod-områder for oppbevaring. Alle gjenstander skal plasseres inne i boder.

9. ENDRINGER

9.1. Eventuelle endringer av ordensreglene må vedtas på årsmøtet.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Advokatfirmaet Schjødt AS
Postboks 440, 4002 Stavanger
Org.nr. 997 554 701

ERKLÆRING FOR BRUKSRETTIGHETER PÅ GNR. 111 BNR. 1292 SNR. 1

Undertegnede, Øglændhuset AS, org.nr 989 029 703, som er hjemmelshaverne til gnr. 111 bnr. 1292 snr. 1 i Sandnes kommune ("**Eiendommen**"), erklærer herved at de under nevnte eiendommer har følgende rettigheter på Eiendommen:

Seksjonsnummer 3 til 67 skal ha bruksrett til hver sin bod.

Seksjonsnummer 3, 8, 9, 13, 16, 17, 19, 24, 30-32, 35, 36, 39, 42, 44-47, 49-53, 55, 56, 58-60, 62-65, 67 skal ha bruksrett til hver sin parkeringsplass

Seksjonsnummer 42 og 66 skal ha bruksrett til to parkeringsplasser.

For Øglændhuset AS:

Signatur: .....
Navn: Knut Holte
Tittel: Styreleder
Dato: 1/11 - 2021

Doknr: 1412009 Tinglyst: 09.11.2021
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Jarbjørg Grøtte
Advokat

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613313838
Vedlegg: Nei

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965137	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
989029703	ØGLÆNDHUSET AS		c/o Kjell Haver Regnskapsservice AS, Postboks 277, 4302 SANDNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1108	111	1292

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	111	1292	0	1	1 / 6244	Næringsseksjon	Ja	Nei
1108	111	1292	0	2	1412 / 6244	Næringsseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	3	80 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	4	41 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	5	75 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	6	30 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	7	55 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	8	68 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	9	78 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	10	61 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	11	45 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	12	69 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	13	66 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	14	58 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	15	80 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	16	109 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	17	75 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	18	36 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	19	47 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1273376 Tinglyst: 12.10.2021
STATENS KARTVERK

04.10.2021 13:21

Side 1 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	111	1292	0	20	66 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	21	38 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	22	61 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	23	45 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	24	85 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	25	69 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	26	44 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	27	69 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	28	66 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	29	58 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	30	80 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	31	41 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	32	75 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	33	36 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	34	55 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	35	74 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	36	92 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	37	67 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	38	45 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	39	75 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	40	69 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	41	44 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	42	137 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	43	58 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	44	116 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	45	89 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	46	100 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	47	94 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	48	45 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	49	65 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	50	95 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	51	139 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	52	100 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei

04.10.2021 13:21 Side 2 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	111	1292	0	53	84 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	54	45 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	55	65 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	56	85 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	57	44 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	58	112 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	59	100 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	60	84 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	61	45 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	62	117 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	63	92 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	64	97 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	65	120 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	66	139 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1292	0	67	137 / 6244	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Tilbakestill skjema

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontakt: Kart, oppmåling og analyse
Sandnes kommune	Postboks 583, 4302 Sandnes	Vakt telefon nr: 959 89 568

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). Faktura sendes til søker, om ikke annet er avtalt.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Schjødt AS v/ Jarbjørg Grøtte	997 554 701	Jarbjorg.Grotte@schjodt.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 440	4002	Stavanger	906 15 742

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1108	Sandnes kommune	111	1292	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989 029 703	Øglændhuset AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	1	TB	13	B	66		25	B	69		37	B	67		49	B	65	
2	N	1.412		14	B	58		26	B	44		38	B	45		50	B	95	
3	B	80		15	B	80		27	B	69		39	B	75		51	B	139	
4	B	41		16	B	109		28	B	66		40	B	69		52	B	100	
5	B	75		17	B	75		29	B	58		41	B	44		53	B	84	
6	B	30		18	B	36		30	B	80		42	B	137		54	B	45	
7	B	55		19	B	47		31	B	41		43	B	58		55	B	65	
8	B	68		20	B	66		32	B	75		44	B	116		56	B	85	
9	B	78		21	B	38		33	B	36		45	B	89		57	B	44	
10	B	61		22	B	61		34	B	55		46	B	100		58	B	112	
11	B	45		23	B	45		35	B	74		47	B	94		59	B	100	
12	B	69		24	B	85		36	B	92		48	B	45		60	B	84	
Sum tellere:		Se nevner				Nevner =		6.244											

Dato	Innsenderens underskrift
27.08.2021	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17.desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering. Tilpasset Sandnes kommune, endret 1.1.2018

Side 1 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☑ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☑ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☑ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☑ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☑ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☑ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☑ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☑ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
27.08.2021	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
X Oslo 27/8-2021		Knut Holte
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1108	Sandnes kommune	111	1292	

Dato	Underskrift	Stempel
7/10-21	Tollef Eira	Kart, oppmåling og analyse Sandnes kommune

Dato	Innsenderens underskrift
27.08.2021	X Knut Holte

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	45		85				109				133				157			
62	B	117		86				110				134				158			
63	B	92		87				111				135				159			
64	B	97		88				112				136				160			
65	B	120		89				113				137				161			
66	B	139		90				114				138				162			
67	B	137		91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum telleres						Nevner =		Summeres på side 1											

Dato	Innsenderens underskrift
27.08.2021	x Knut Holte

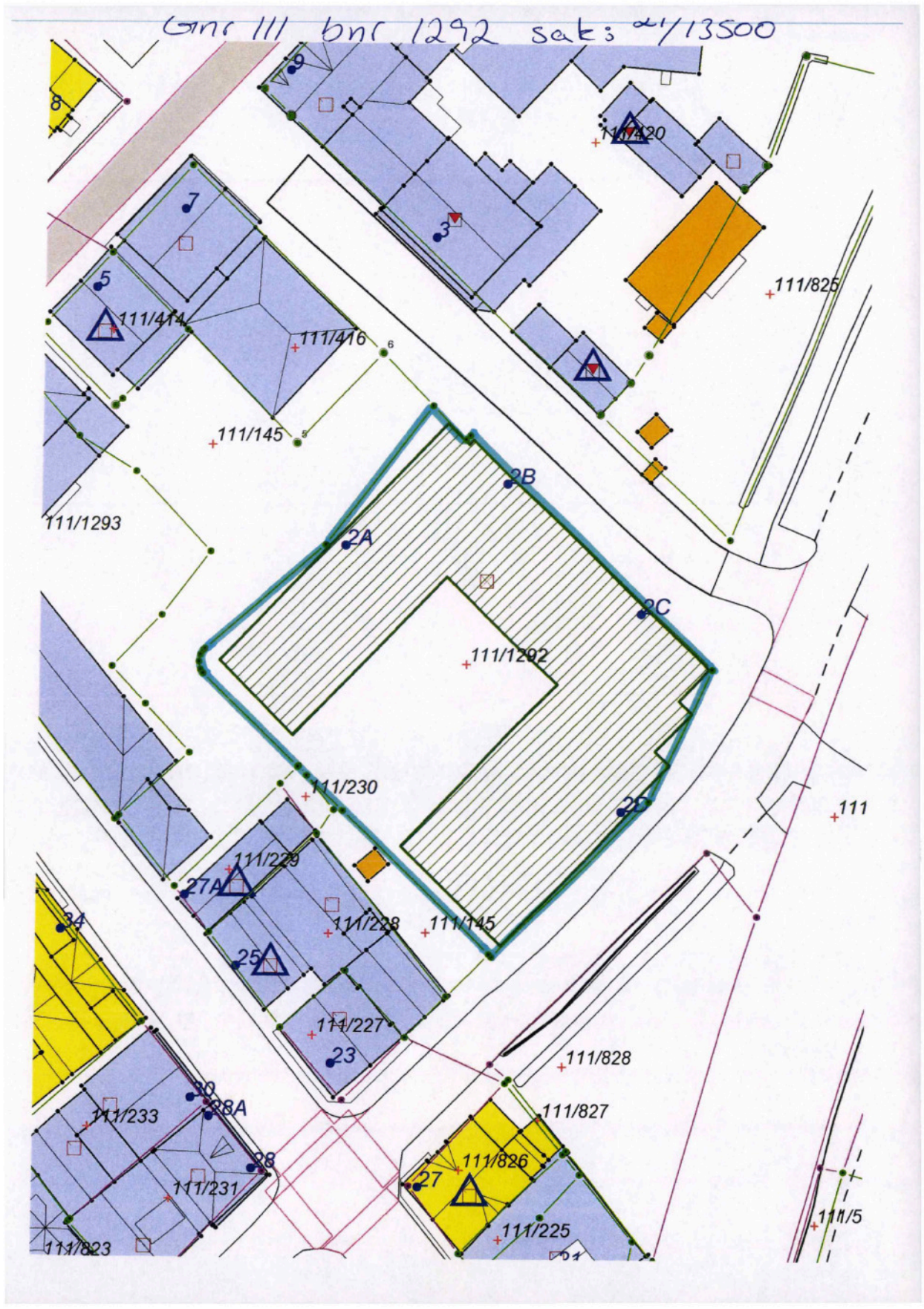
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

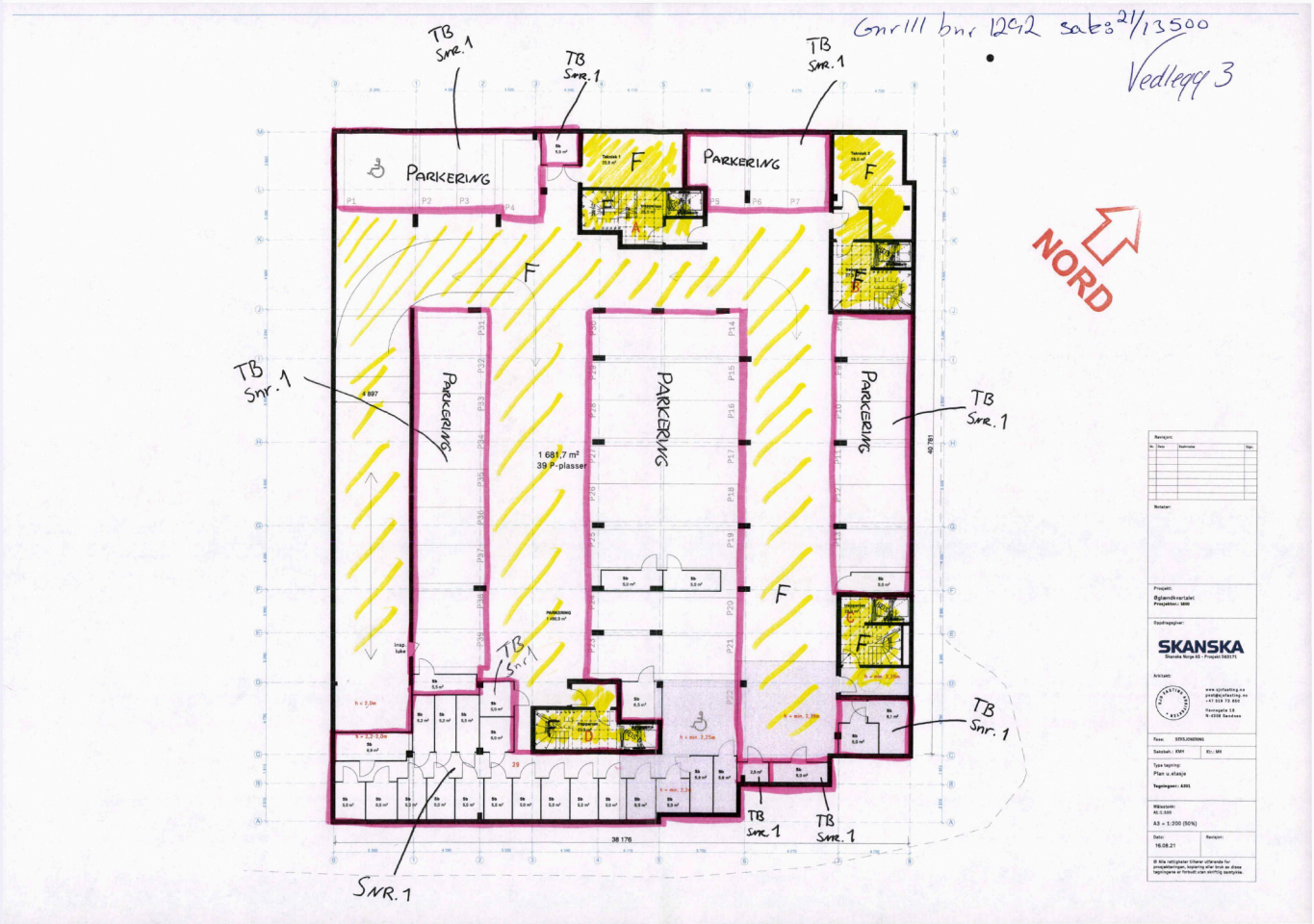
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1273376/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-20 09:12



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



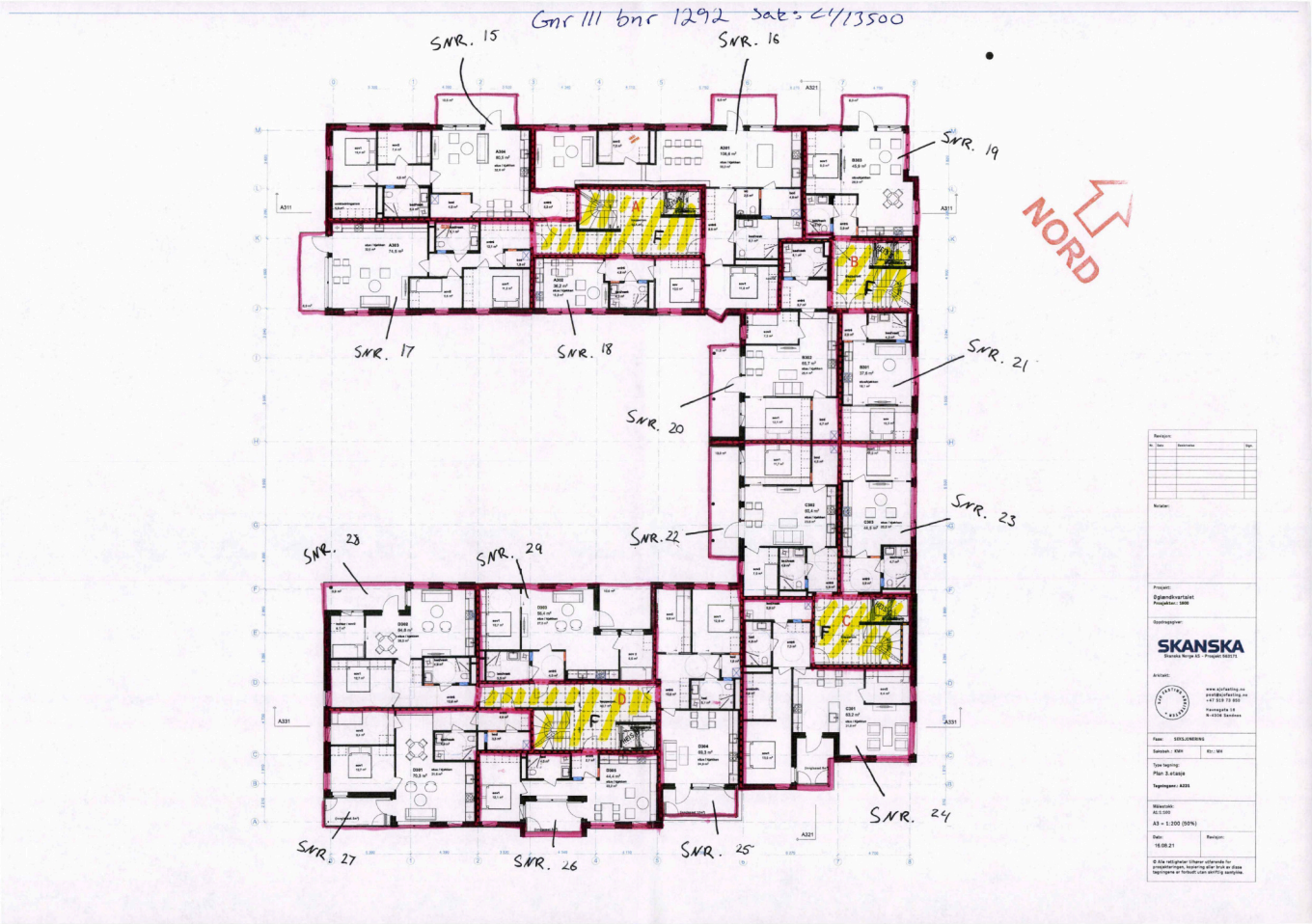
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



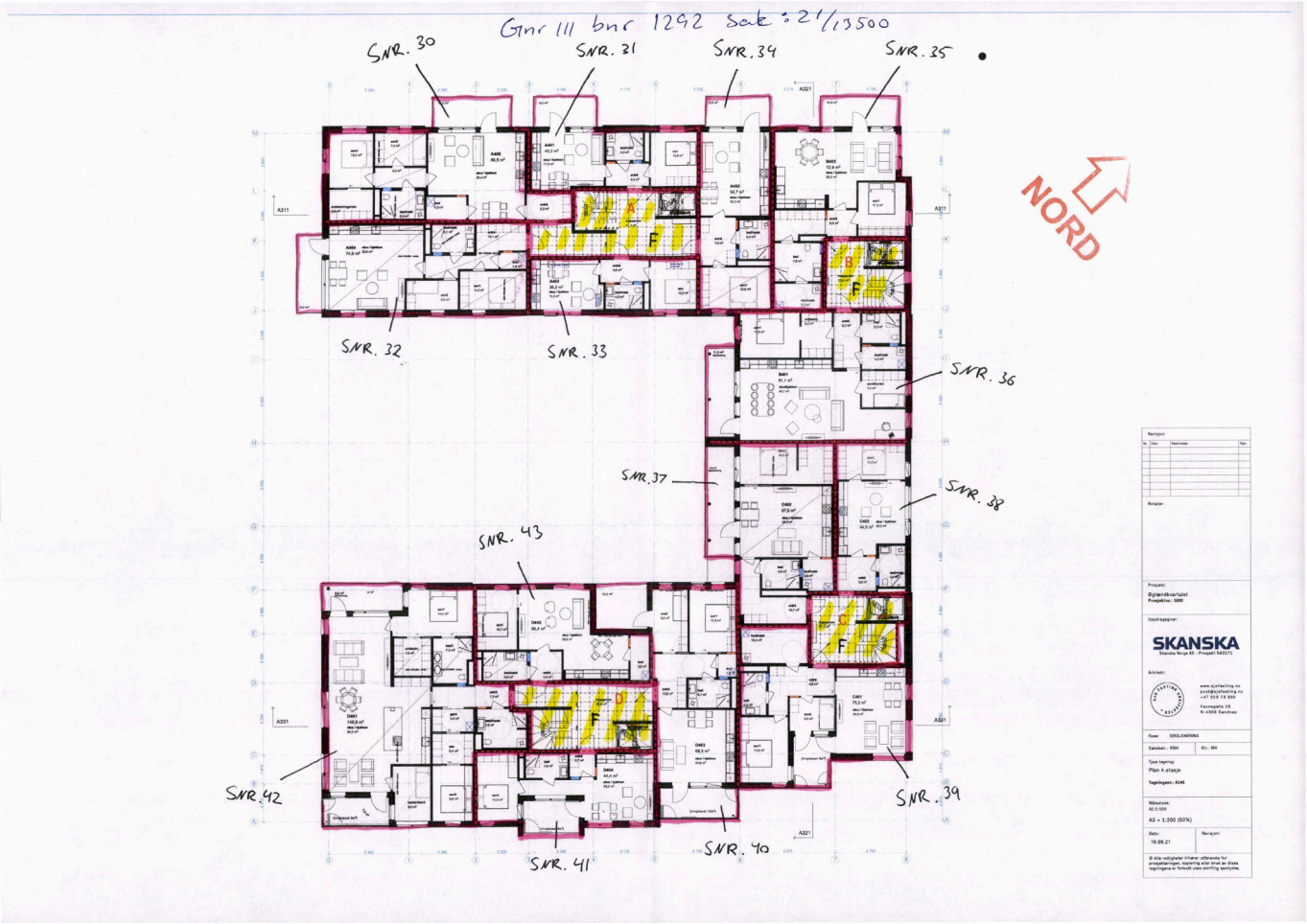
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



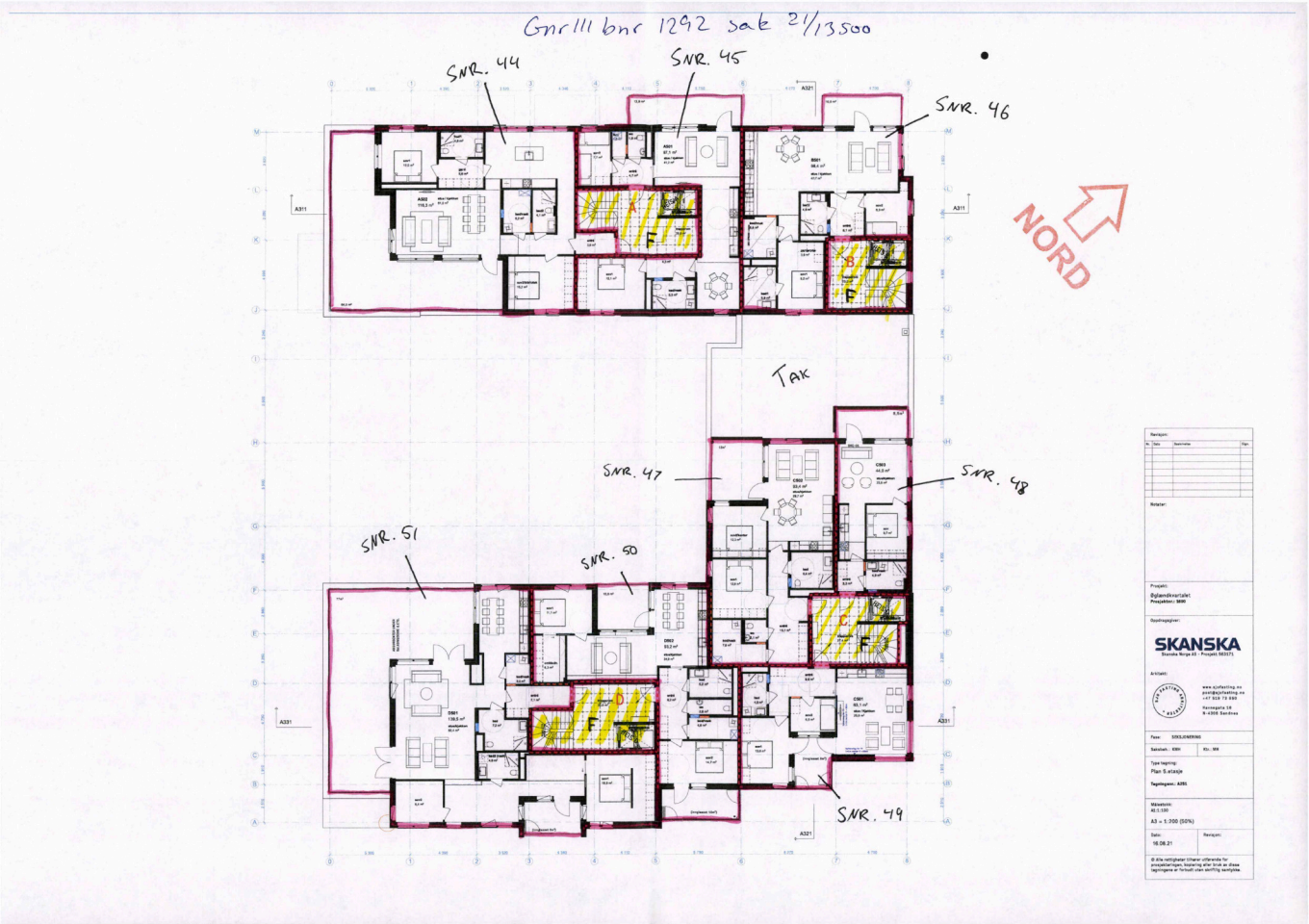
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



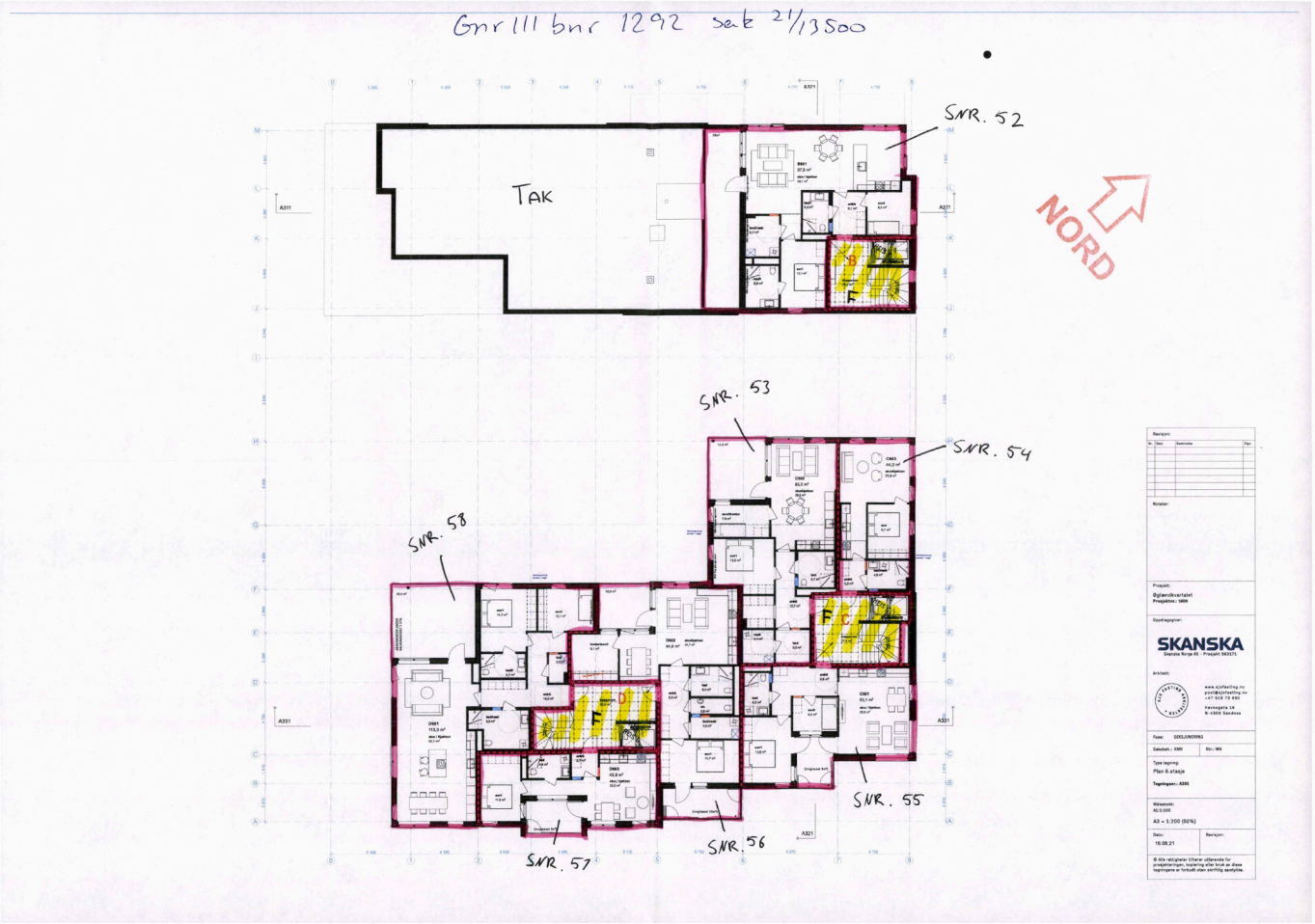
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



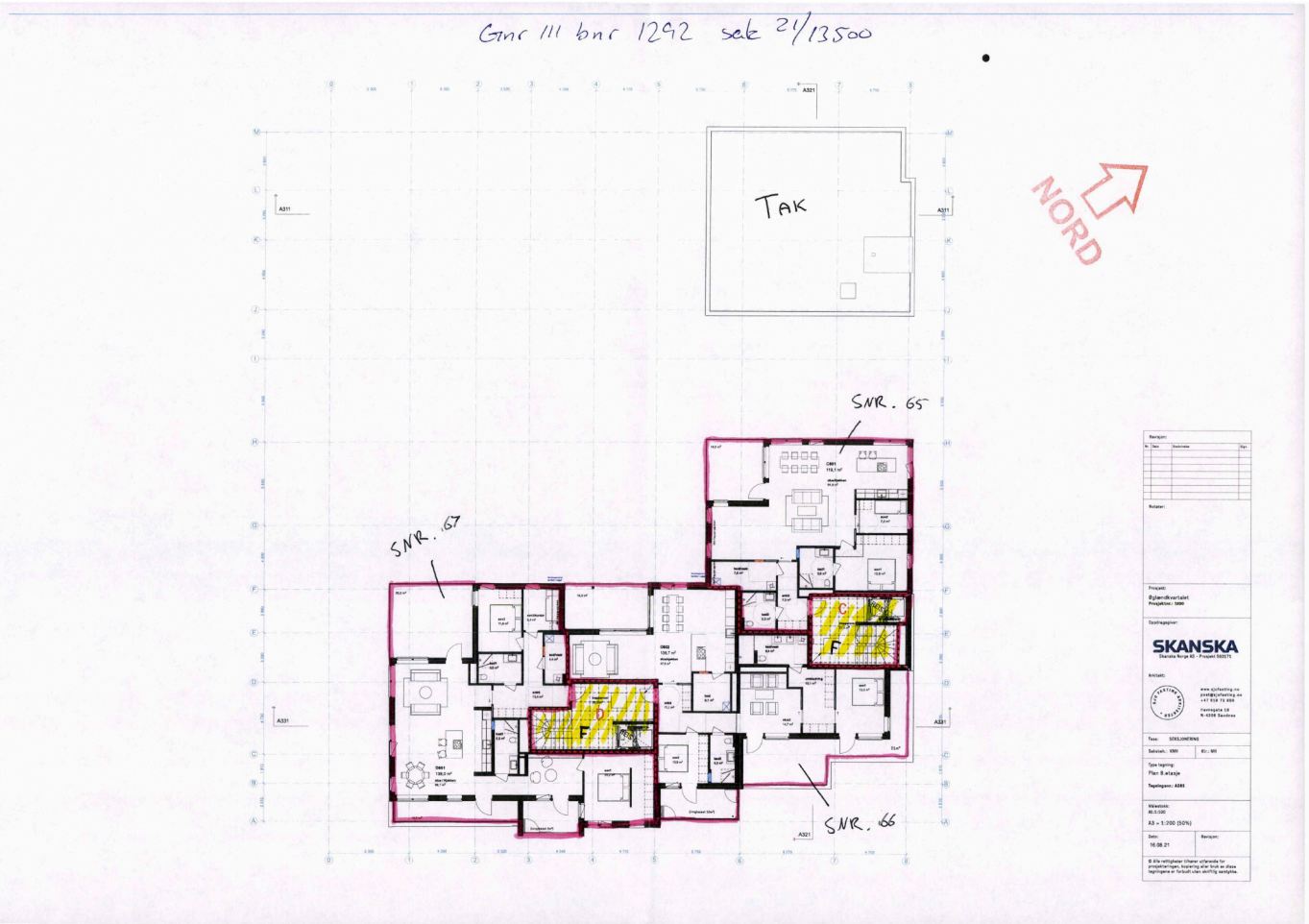
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 03.12.2021

Deres ref:
Saksbehandler: John Kåre Gabrielsen

Vår ref: 19/14680-46
Arkivkode: 111/145

Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10

Gnr./Bnr: 111/145 Byggeadresse: Langgata 3

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Ansvarlig søker m/adr:	Sjo Fasting AS, Havnegata 16, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Øglændhuset AS, c/o Kjell Haver Regnskapsservice AS Postboks 277, 4302 SANDNES

Vedtak om midlertidig brukstillatelse
Vi gir midlertidig brukstillatelse for resterende leiligheter i blokk A og B, samt alle leilighetene i blokk D innenfor felt B i Øglændkvartalet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 03.12.2021.

Dere har bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med rammetillatelsen datert 19.11.2019, endret rammetillatelse av 02.12.2021 igangsettingstillatelser datert 17.02.2020, 30.04.2020, 27.01.2021 og 30.04.2021, og oppgitt at følgende arbeider gjenstår før dere kan søke om ferdigattest:

- Leiligheter tilknyttet oppgang/blokk C
- Næringsareal i 1. etasje
- Rehabilitering av Øglændhuset i felt C
- Ferdigstillelse av utearealer/torg

Dere skal søke om ferdigattest innen 01.09.2022, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Dine rettigheter
Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

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

Kristin Totland
Fagleder bygg

John Kåre Gabrielsen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES
Øglændhuset AS, c/o Kjell Haver Regnskapsservice AS
Postboks 277, 4302 SANDNES

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?
Det er Statforvalteren i Rogaland i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse
Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen
Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket
Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning
Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken
Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Kart, oppmåling og analyse Sjo Fasting AS		Postboks 583 Havnegata 16	4305 SANDNES 4306 SANDNES

Midlertidig dispensasjon

Sjo Fasting AS
Havnegata 16
4306 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 22.10.2022

Deres ref:
Saksbehandler: Vedran Milic

Vår ref: 19/14680-89
Arkivkode: 111/1292

Midlertidig dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2

Gnr./Bnr: 111/1292

Byggeadresse: Eiendommen 111/1292/0/0 har ikke adresse.

Ansvarlig søker m/adr: Sjo Fasting AS, Havnegata 16, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: Øglændhuset AS, c/o Kjell Haver Regnskapsservice AS
Postboks 277, 4302 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 22.09.2022 mottatt: 22.09.2022

Fakta
Det ble den 03.12.2022 gitt midlertidig dispensasjon fra to rekkefølgekrav i forbindelse med søknad om brukstillatelse:

- Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av o_Torg 2 er gitt til 01.02.2022.
- Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av o_Torg 3 er gitt til 01.10.2022.

Opparbeidelse av o_Torg 2 er ferdigstilt, men o_Torg 3 ikke er ferdigstilt innen den gitte fristen.

Det søkes nå om forlengelse av midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav for opparbeidelse av o_Torg 3 frem til 30.06.2023.
I tillegg søkes det om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanens §5:

- o_G2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger i felt B og senest 01.10.2022.

Midlertidig dispensasjon for ferdig opparbeidet o_G2 søkes frem til 30.06.2023.
Begge midlertidige dispensasjoner er grunngitt.

Gjeldende plan
2013104 - Detaljregulering for kvartalene Gjesdalveien, Langgt., Flintergt., St.Olavsgate

Nabovarsling
Naboer er varslet og har ingen merknader.

Vår vurdering

Dispensasjon
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Vurdering av hensynet bak bestemmelsen
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre uteareal med gode kvaliteter og at disse blir opparbeidet. o_Torg 3 og o_G2 er også atkomstområde til boliger i felt B. De er offentlige arealer og er med å danne et nettverk av byrom med ulike kvaliteter.

Arbeidene på naboeiendommen (Øglændshuset / Gjesdalsveien 29 og Langgata 9) er ikke ferdigstilte. Både o_Torg 3 og o_G2 brukes som riggplass og inntransport for naboutbyggingen. Opparbeidelse av o_Torg 3 og o_G2 kan ikke starte før disse områdene frigis som riggområde. Ved å gi en midlertidig dispensasjon for å unngå konflikt mellom brukere av disse områdene og byggearbeidene, vil ikke hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes. Byrommene vil bli opparbeidet, men utsettes noe i tid.

Fordelene med dispensasjon
Fordelen med å gi en dispensasjon er at noen av boligene kan tas i bruk uten at dette går på bekostning av krav til uteoppholdsareal for boligene.

Ulempene med dispensasjon
Det omtalte torget og miljøgaten skal brukes av både Øglændskvartalet beboere og alle byens brukere. En utsettelse av opparbeidelse av disse områdene vil ha tidsbestemt negativ virkning for alle disse brukere.

Samlet vurdering av dispensasjon
Er lovens formelle vilkår oppfylt kan kommunen gi dispensasjon. Her kommer det kommunale selvstyret inn ved interesseavveiningen om dispensasjon.

En planprosess er i forkant av byggearbeider starter. Denne reguleringsplanen inneholder flere felter med ulike funksjoner. I hvilken rekkefølge feltene bygges ut, er ikke bestemt i reguleringsplanen. I gjennomføringen av planen skaper rekkefølgen i utbyggingen utfordringer for mulighet for ferdigstillelse av noen arealer. Utbygging av Felt C er ennå ikke ferdig, og det er fremdeles mye byggeaktiviteten rundt bygningene. Ved å gi en midlertidig dispensasjon gir en mulighet til å gjennomføre byggearbeidene, samtidig som det sikres at o_Torg 3 og o_G2 snarest mulig opparbeides.

Vi viser ellers til søkes begrunnelse og vår vurdering er at hensynet bak bestemmelsen er ivaretatt og at fordelene er større enn ulempene. Etter en samlet vurdering kan en midlertidig dispensasjon i dette tilfellet gis.

VEDTAK

Vi gir midlertidig dispensasjon gis fra § 5 rekefølgekrav om opparbeidelse av o_G2 og o_Torg 3. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 med følgende vilkår:

1. Både o_G2 og o_Torg 3 må være ferdig opparbeidet innen 30.06.2023.
2. Ferdigattest kan ikke gis før rekkefølgebestemmelsene er oppfylt.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

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.

Kristin Totland
Fagleder bygg

Vedran Milic
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:
Øglændhuset AS, c/o Kjell Haver Regnskapsservice AS
Postboks 277, 4302 SANDNES

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?
Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse
Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen
Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket
Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning
Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken
Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

ERLING SKJALGSONS GATE 2A

Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Oalsgata Linje 22, 52, N94	**3 min** 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	**4 min** 0.3 km
Stavanger Sola	**17 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**17 min** 15.2 km

SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	**12 min** 0.9 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	**16 min** 1.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	**16 min** 1.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	**15 min** 1.1 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	**14 min** 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	**2 min** 0.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	**7 min** 0.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 76/100

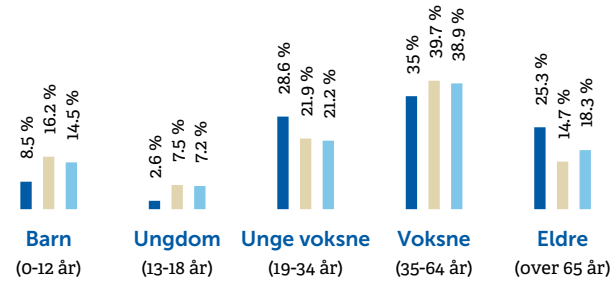
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rutebilstasjonen/Sandnes...	1 954	1 338
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	**9 min** 0.7 km
Trones barnehage (1-5 år) 51 barn	**11 min** 0.8 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 44 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bystasjonen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**2 min** 0.2 km
Coop Extra Sandnes Post i butikk, PostNord	**5 min** 0.4 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 83/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 80/100

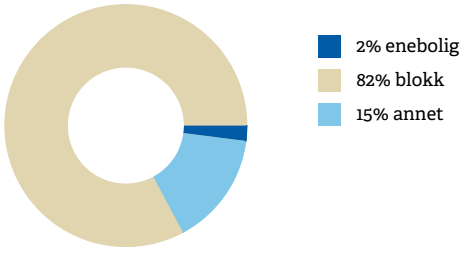
MATVAREUTVALG

Stort mangfold 79/100

SPORT

Skeianeparken balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Vågen videregående Aktivitetshall, turnhall	7 min 0.6 km
SATS Sandnes	3 min
EVO Sandnes	3 min

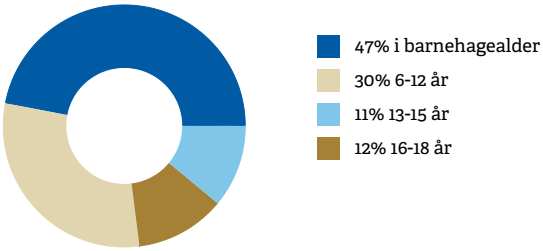
BOLIGMASSE



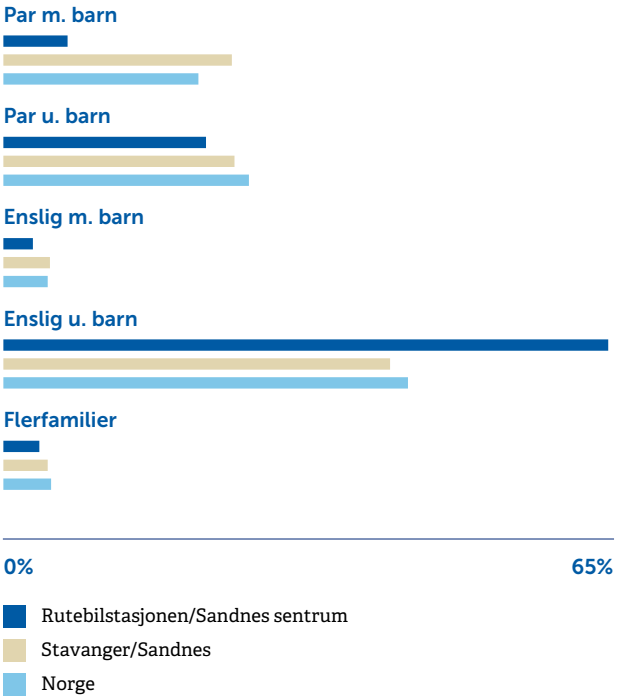
VARER/TJENESTER

Bystasjonen Sandnes	3 min
Boots apotek Samarit	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



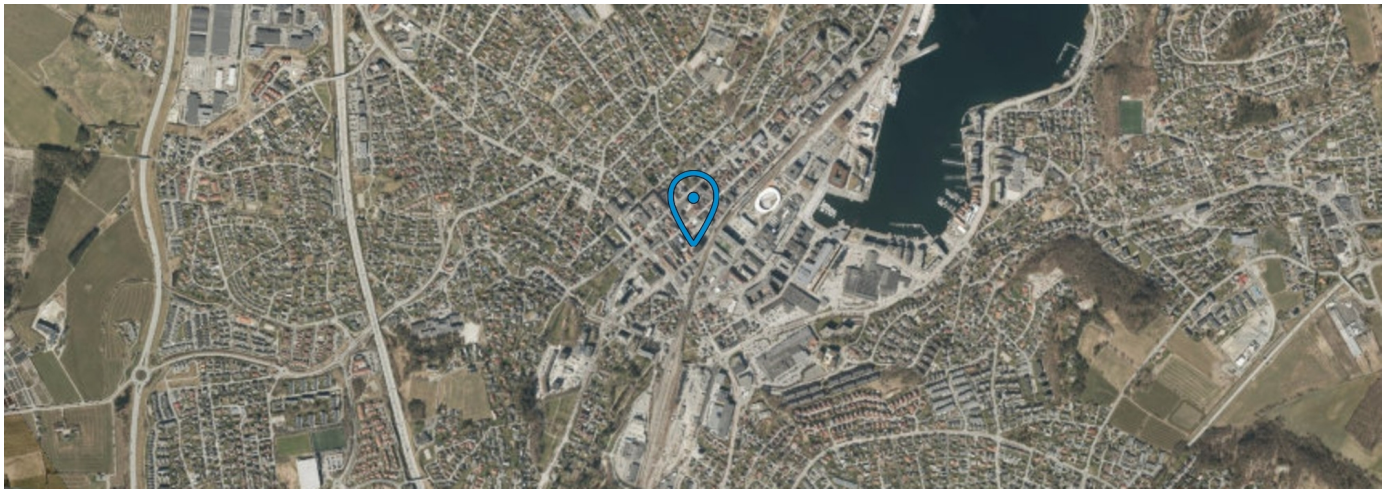
FAMILIESAMMENSETNING

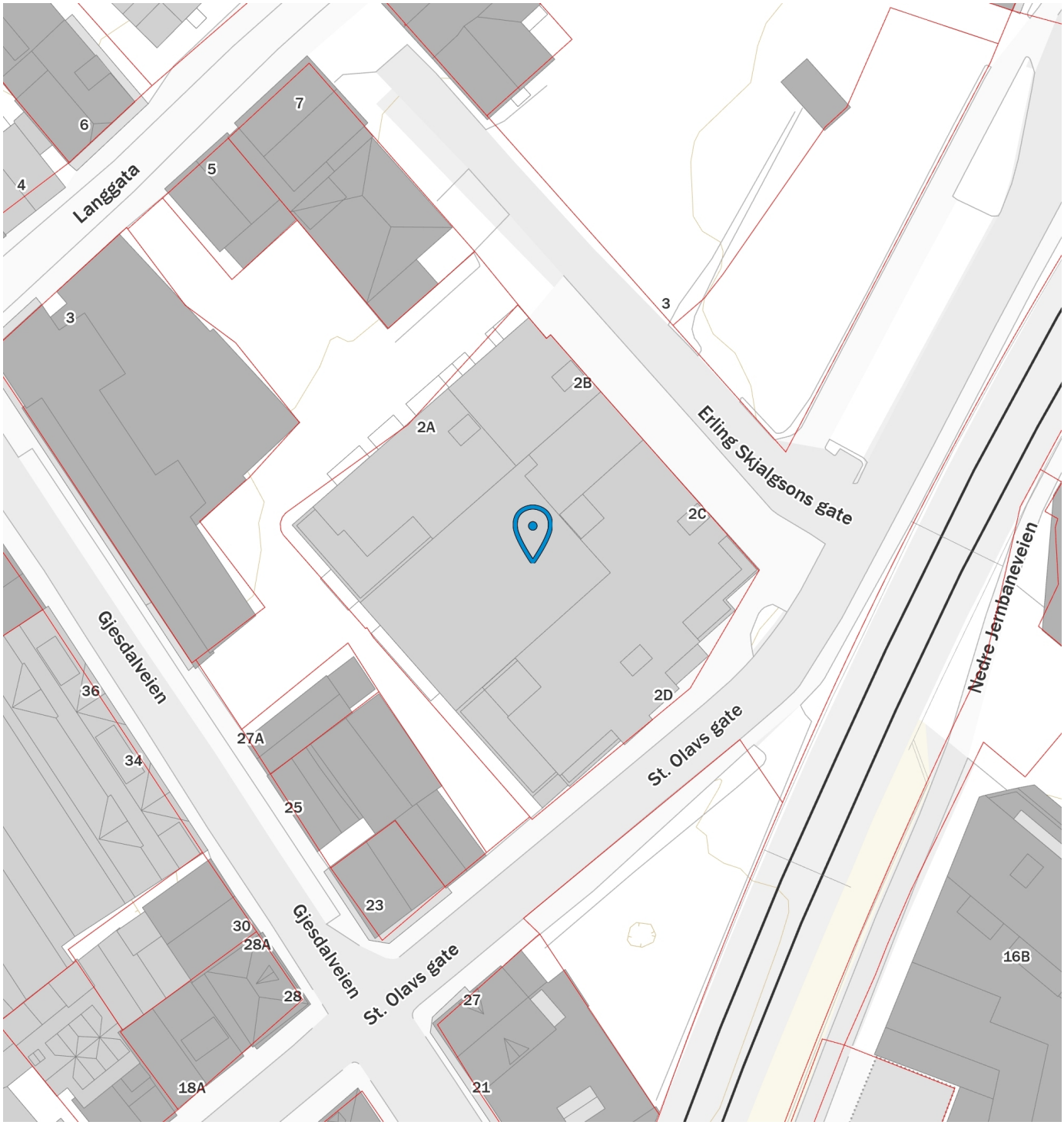


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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 2026





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 2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2205260374 / Trym Einar Thesen, tlf. 97034211
Erling Skjalgsons gate 2A, 4307 Sandnes
Gnr. 111, bnr. 1292, snr. 33 i Sandnes kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

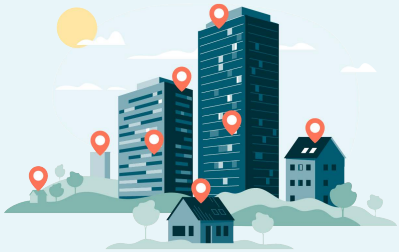
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2205260374
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Trym Einar Thesen
Eiendomsmeglerfullmektig

970 34 211
Trym.thesen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no