

PROAKTIV

Spektakulær leilighet på 169 kvm

14. etasje - heis, garasje og panoramautsikt

ST. OLAVS GATE 2



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



MØLLETÅRNET

Spektakulær leilighet på 169 kvm BRA FRA 2022 - 14. etasje - heis, garasje og panoramautsikt mot sørvest, nord og øst - unik sjanse

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 111, bnr. 1302, snr. 35 i Møllekvartalet Høyhuset Sameie

Prisantydning: 11.900.000,-

Omkostninger: 312.150,-

Totalpris: 12.212.150,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 3/2

BRA: 174 m²

BRA-i: 169 m²

Etasje: 14

Garasje/Parkering: Parkering i felles garasje - parkeringsplass nr. 6 med elbil-lader.

Tomt: 657.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.178,-

Felleskostnader inkl.: kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring, Altibox Fiberaksess og noe drift/vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: Grønn A.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

26 Boligen i bilder

44 Kjerneinformasjon

50 Vedlegg

51 Tilstandsrapport

65 Egenerklering

71 Energiattest

80 Opplysninger fra BATE

122 Kommunale opplysninger

138 Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet
Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykkes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



SANDNES SENTRUM

Kommune: *Sandnes /* ***Område:*** *Sandnes sentrum*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Sentralt og optimalt i Møllekvartalet.

Her har man sentrum for sine føtter. Umiddelbar tilgang til alle byens fasiliteter som restauranter, butikker, cafeer, kino, utesteder, tog/buss-stasjon m.m.
Take-away alternativer ved egen dør med både Domino Pizza, Yips og The Shack som alle ligger i Møllekvartalet. Kortreist trening, i mars måned åpner GO-trening i Møllekvartalet. Lett adkomst til Kiwi som ligger like ved for dagligvarer. Det er også kun 0,5 km til COOP Mega, Apotek1 og Ruten.

Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Den nye sentrumsparken med Mathallen, fontener, lekeplasser



OFFENTLIG TRANSPORT

Oalsgata Linje 22, 52, N94	2 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	5 min 0.4 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 15.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Jærveien	2 min
Coop Extra Bystasjonen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

Bystasjonen Sandnes	6 min
Apotek 1 Vågen	6 min

SPORT

Skeianeparken balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
4- sandvolleyballbaner Sandvolleyball	8 min 0.7 km
EVO Sandnes	3 min
SATS Sandnes	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bystasjonen Sandnes	5 min
~~Vitenfabrikken, Sandnes~~	~~6 min~~

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



og skatepark har blitt superflott!

Møllekvartalet ligger i et område som virkelig har blitt flott. Mot nord ligger sentrum, mot sør ligger Rådhusmarka og Skiane Stasjon som er under bygging. Her er også inngangsporten til Sandvedparken. Fin rusletur til sentrumskafeen for bolle og kaffe. En flott og sosial løpetur starter fra elva(Ånå) opp til Sandvedparken og rundt Stokkalandsvatnet. Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

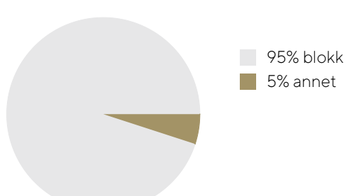
er favoritten for mange tur- og treningsglade i Sandnes. Stokkelandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. Turen langs Åná ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av grønne lunger.

Bebyggelse
Blokk og trehusbebyggelse til bolig, kontor, butikk og andre sentrumsformål.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	17 min 1.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	18 min 1.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	5 min 0.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 0.7 km

BARNEHAGER

Brueland barnehage (1-6 år) 149 barn	10 min 0.9 km
Stangeland barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min 0.9 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL ST. OLAVS GATE 2

Bygget har en moderne og urban arkitektur et signalbygg verdig. Lekre fellesarealer både ut- og innvendig. Fantastisk planløsning over 170 kvm.

Parkering
Parkering i felles garasje - parkeringsplass nr. 6.

Sameiet eier ikke parkeringsplasser, krav til parkering i reguleringsplan er dekket gjennom adgang til å kjøpe egne parkeringsplasser for seksjonseierne. Sameiet vil få tinglyst urådighet på de parkeringsplassene som benyttes av sameiets seksjonseiere for å kunne håndheve pkt. 20 i vedtektene.
Styret foretar fordelingen av parkeringsplassene.
Den enkelte seksjonseier er underlagt styrets godkjennelse ved transport/avhendelse av parkeringsplasser uavhengig om parkeringsplassen er en del av sameiet eller ei. Dette gjelder alle parkeringsplasser innenfor Møllekvartalet. Styret kan kun nekte transport/avhendelse ved saklig grunn.

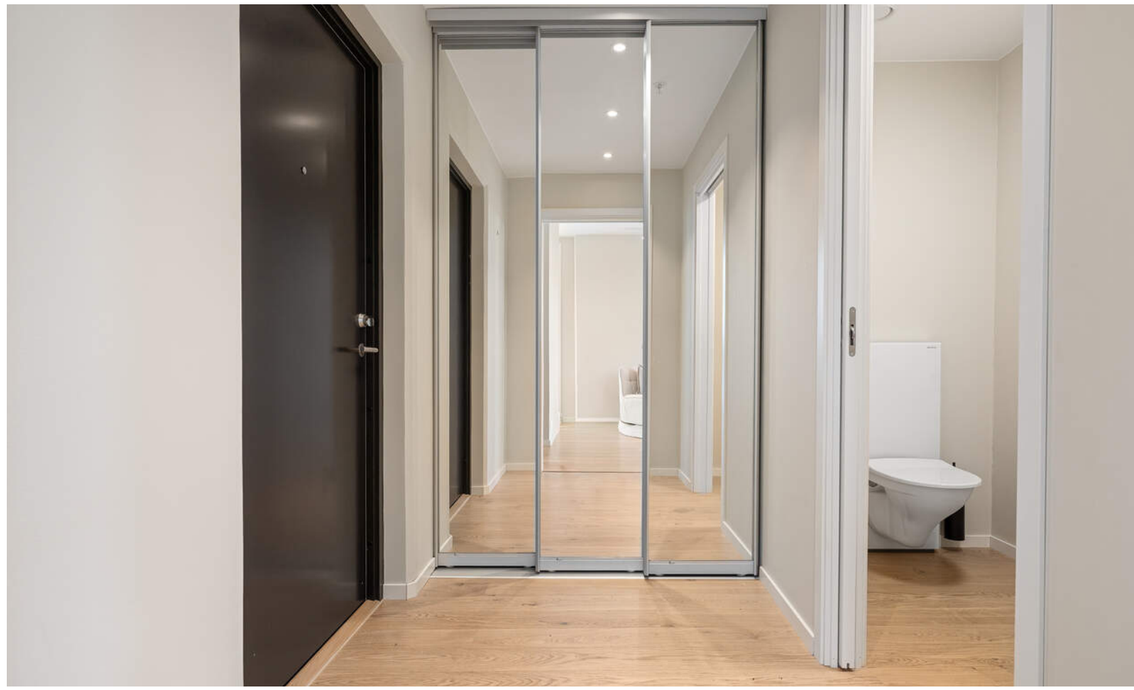
Tomtestørrelse
657 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Leilighet i sameie/boligblokk som ble oppført i 2022 og i all hovedsak er som fra byggeåret. Boligen fremstår som tilnærmet ny og pent brukt.

- UTVENDIG
Yttervegger i betong, stål og tre.
Boligen har aluminiumsvinduer og malte trevinduer med 3-lags glass.
- INNVENDIG
Innvendige overflater med parkett på gulv.
Malte overflater på vegger og i tak.
Slette malte dører.
- VÅTROM
Våtrom › 14. etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret, oppført etter teknisk forskrift 2017.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Våtrom › 14. etasje › Bad
Bad fra byggeåret, oppført etter teknisk forskrift 2017.
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Våtrom › 14. etasje › Bad 2
Våtrommet har flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
- KJØKKEN





Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplater i laminert spon
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
- TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Avløpsrør av støpejern og plast.
Det er balansert ventilasjon.
Boligen har vannbåren varme.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
- LOVLIGHET
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 3 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.
Boligen har fått følgende TG2:

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Beskrivelse:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskapene.
Vurdering av avvik:
Det er påvist irr på rør og i bunn av skap i hovedskap for vannrør og gulvvarme. Dette tyder på at det har vært en form for lekkasje eller kondens på røret.
Konsekvens/tiltak:
Forholdet bør sjekkes nærmere av ansvarlig rørlegger.

Våtrom > 14. etasje > Bad > Overflater gulv
Beskrivelse:
Gulvet er flislagt.
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på de nærmeste fliser omliggende sluk. Det skal være sammenhengende fall på gulv i dusjens nedslagsfelt, 80cm ut fra sluk.
Konsekvens/tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling ved sluk.

Våtrom > 14. etasje > Bad 2 > Overflater gulv
Beskrivelse:
Gulvet er flislagt.
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift

på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på de nærmeste fliser omliggende sluk. Det skal være sammenhengende fall på gulv i dusjens nedslagsfelt, 80cm ut fra sluk.
Konsekvens/tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling ved sluk.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
A-Tax AS (befaringsdato: Mandag, 7. september 2026)












SIEMENS
OLIVE OIL









EKSEPSJONELT GOD PLANLØSNING

Vi har sett på inngangsparti, hovedstue og kjøkken.
Nå skal vi ta for oss tv-stuen, hagestuene og
leilighetens to en-suiter.

Innhold
14. etasje:
Entre, toalettrom, stue/kjøkken, gang, vaskerom, 2 soverom, 2 bad, garderobe, 2 hagestuer.

Kjeller:
Garasjeplass og sportsbod.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

14. etasje
BRA-i: 169 kvm
Total BRA: 169 kvm

Arealene er oppmålt på stedet.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen har yttervegger med forskjellige vinkler og buer.
Boligen er derfor vanskelig å måle opp nøyaktig.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Mølletårnet - Sandnes høyeste og mest moderne signalbygg, der byen, utsikten og livet møtes.

Unik selveierleilighet med svært god beliggenhet i byggets 14. etasje

- Gjennomgående høy og påkostet standard
- Panoramautsikt mot både sørvest, øst og nord
- Perfekt planløsning med store, gode rom
- Optimale utsikts- og solforhold. Sol fra tidlig morgen til sen kveld
- 2 hagestuer med store skyvefelt som dras fra på varme sommerdager
- Garasjeplass m/elbil-lader og romslig sportsbod. Heis
- Kort gangavstand til alle sentrums fasiliteter
- Gjestehybel og fellesrom
- Felles takterrasse for sameiet i 4. etasje

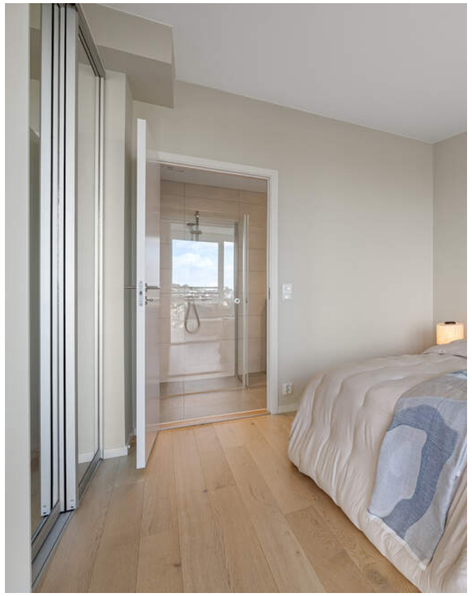
Det er sjelden vi kan presentere en så stor selveierleilighet i Sandnes sentrum med disse unike kombinasjonene i en og samme leilighet. En sjelden sjanse som nå kan være muligheten du har ventet på.

Det er en helt spesiell følelse å spasere inn i det lekre og moderne Mølletårnet i St. Olavs gate, og oppleve at heisen tar deg direkte opp til 14. etasje. I denne etasjen finnes det kun 2 større leiligheter.
Her møtes man av et romslig inngangsparti med skyvedørsgarderobe hvor det er god plass til jakker og sko. Hallen er lys og innbydende. I tilknytning til inngangspartiet











En-suite vendt mot vest. Stort soverom m/garderobe samt eget privat bad



HAGESTUE MOT VEST

Stor hagestue med skyvefelt for å slippe inn solen på varme sommerdager. Hagestuen har adkomst både fra tv-stuen og fra soverommet mot vest.

har man et praktisk plassert gjestetoalett.

Stor og herlig stue med åpen, dog skjermet løsning til kjøkken. Totalt utgjør arealet til disse to rommene 72 kvm. Store vindusflater mot den formidable utsikten i alle retninger. Her får man hele sentrum foran seg. I tillegg har man en fantastisk flott utsikt mot Skeiane stasjon, Austrått og i vest mot villastrøkene rundt Lunden.
Stuen har en form som gir mulighet for innredning av ulike sofasoner, og det er god plass til en stor spisestue både i stuen og på kjøkken.

Kjøkken er naturlig avdelt av en halvvegg mot stuen. Et moderne, pent og velutstyrt kjøkken med god plass til egen spisestue og praktisk kjøkkenøy. God skap- og benkplass. Fra kjøkkendelen er det utgang til innglasset hagestue med nydelig utsikt.

Fra kjøkken er det inngang til en-suite med hovedsoverom, velutstyrt walk-in garderobe og et lekkert, helfliset bad med vask i seksjon, vegghengt toalett, badekar og dusj.

I leilighetens motsatte ende, har man fra stuen skyvedør inn til en koselig tv-stue. Stuen har også adkomst ut til en stor, innglasset hagestue som er vendt mot sørvest. Fantastisk utsikt mot Stangeland. Her kan man virkelig nyte solnedgangene fra Sandnes beste plassering.
Fra tv-stuen er det adkomst til et eget separat vaskerom/teknisk rom.

I leilighetens ende mot sør, finner man leilighetens andre en-suite med stort soverom m/garderobe samt eget privat bad. Også her er det lagt flid i detaljene, og baderommet fremstår meget innbydende.

Leiligheten har vannbåren varme, og det er også balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Heis direkte fra leiligheten og ned til gateplan, eller videre ned til garasjeplassen og leilighetens sportsbod.

Når man skal kjøpe seg leilighet, kjøper en også en del av alt det som kommer rundt; i Møllekvartalet er det velstelt og forseggjort. Moderne arkitektur og pene fellesarealer. Høy kvalitet over det hele, og ikke minst et svært solid sameie med et styre som ivaretar det meste.

Oppvarming
Vannbåren varme.



Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

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





HAGESTUEN MOT ØST

Her har man også skyvefelt om man vil åpne opp. Rommet er ideelt for både fine godværsdager, men også som Sandnes kanskje fineste hjemmekontor med en utsikt man ikke finner mange steder.



EN-SUITE

En-suite med hovedsoverom, velutstyrt walk-in garderobe og et lekkert, helfliset bad med vask i seksjon, vegghengt toalett, badekar og dusj.

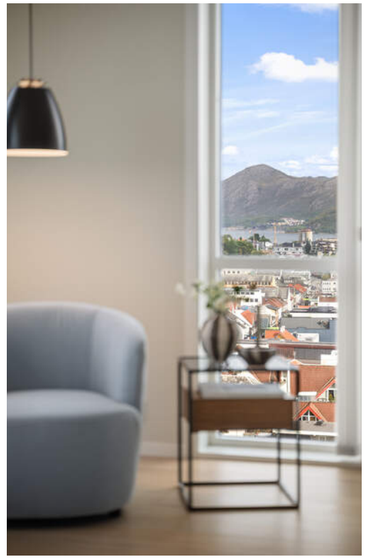




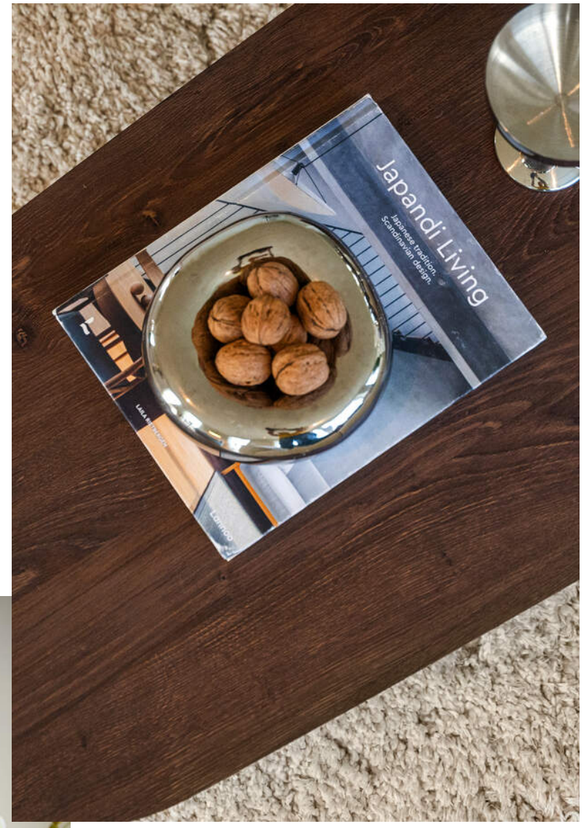











Japandi Living
Japanese tradition.
Scandinavian design.




KIWI



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
657 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Om sameiet
Møllekvartalet Høyhuset sameie er etablert på eiendommen gnr 111 bnr 1302 i Sandnes kommune.
Sameiet består av 34 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:
- 34 leiligheter
- 4 næringseksjoner
- Pliktig medlemskap i sameiet Møllekvartalet felles (ikke stiftet enda)
- Altibox Fiberaksess
- Smartly avregner fjernvarme
- Fellesrom (fellesrom + gjestehybel + takterrasse) driftes av Møllekvartalet Høyhuset, bygården har bruksrett.
- Parkering i felles garasje
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. 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.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Felleskostnader pr. mnd
5.178,-

Felleskostnader inkluderer
Fellesutgifter inkluderer bl.a. kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring, Altibox Fiberaksess og noe drift/vedlikehold.
Fordelt som følger:
Felles sameiet: kr. 150,-
Felleskostnader: kr. 4.828,-
Felleskostnader garasje: kr. 200,-

Andel fellesformue
33.783,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 1.808.994,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1.852.991,-
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. -43.998,-
Det er budsjettert driftsresultat for år 2026 på kr. -10.468,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 1.109.804,-

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP3938850

Info kommunale avgifter
Betales gjennom felleskostnadene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, fellesutgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.
Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i sameiet Møllekvartalet felles (ikke stiftet enda) hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Kommentar fellesgjeld
Ingen andel fellesgjeld pr. 14.09.2026.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest. Prosjektet er ikke ferdigstilt.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for leiligheter i 5.-16 etasje i høyhuset m.m. datert 19.01.2022, med følgende kommentarer for gjenstående arbeider:
- Næringsareal innenfor byggetrinn 1.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 19. januar 2022

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

1108/111/1302/35:
12.10.2021 - Dokumentnr: 1269955 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Lnett AS Org.nr: 980 038 408
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1302
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2022 - Dokumentnr: 100050 - Bestemmelse om

adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:340
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1302
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2022 - Dokumentnr: 100050 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:340
Bestemmelse om tiltak i forbindelse med utbygging
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1302
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2022 - Dokumentnr: 159693 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 142/5327

Fullstendig utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner
Prosjektet er ikke ferdig utbygget mot nord.

Eiendommen er regulert til kombinert bolig, forretning og kontor iht. reguleringsplan Detaljregulering for kvartalet Jærveien - St. Olavs gate, planID 2013102. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best og veg i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som følgende hensynssoner:
Hensynssone: H190_1 Sikring_ Andre sikringssoner
Hensynssone: H410 Infrastruktur_ Krav vedr. infrastruktur
Hensynssone: H430_2 Infrastruktur_ Rekkefølgekrav infrastruktur
Hensynssone: H430_1 Infrastruktur_ Rekkefølgekrav infrastruktur

Kopi av reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt salgsoppgaven. Kommuneplan og reguleringsbestemmelser kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
11 900 000,00 (Prisantydning)

_____
11 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
297 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
298 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
312 150,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
12 198 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
12 212 150,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Nybygg garanti frem til januar 2027.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Karl Johan Raugstad
Anne Grethe Raugstad

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 156 250 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 8 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 63 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 600,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr til forretningsfører kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 13 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 666.

Totale kostnader kr. 245 016.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
16.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 111, bnr. 1302, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11348-2392 **Eiendomsverdi ref nr:** LK1926

Autorisert foretak: A-TAX AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Madland **Vår ref:** 20263367

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

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

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1302
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1302
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1302
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie/boligblokk som ble oppført i 2022 og i all hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen fremstår som tilnærmet ny og pent brukt.

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i betong, stål og tre.
Boligen har aluminiumsvinduer og malte trevinduer med 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med parkett på gulv.
Malte overflater på vegger og i tak.
Slette malte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 14. etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret, oppført etter teknisk forskrift 2017.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 14. etasje › Bad
Bad fra byggeåret, oppført etter teknisk forskrift 2017.
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 14. etasje › Bad 2
Våtrommet har flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplater i laminert spon
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Avløpsrør av støpejern og plast.
Det er balansert ventilasjon.
Boligen har vannbåren varme.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

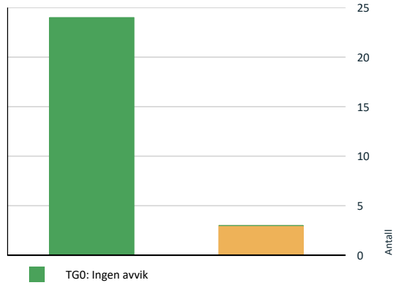
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1302
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 14. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 14. etasje > Bad 2 > Overflater gulv	Gå til side

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1302
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

TG 0 **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

Beskrivelse
Boligen har aluminiumsvinduer og malte trevinduer med 3-lags glass.

INNVENDIG

TG 0 **Overflater - gulv**

Beskrivelse
Innvendige overflater med parkett på gulv.

TG 0 **Overflater - vegger og himlinger**

Beskrivelse
Malte overflater på vegger og i tak.

Radon

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

VÅTROM

14. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom fra byggeåret, oppført etter teknisk forskrift 2017.

14. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

14. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv.

14. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Våtrommet har plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

14. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.

14. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

14. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Det er ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da boligen er nyere enn 5 år, det foreligger dokumentasjon samt reklamasjonsansvar fra utførende foretak.

14. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra byggeåret, oppført etter teknisk forskrift 2017.

14. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

14. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på de nærmeste fliser omliggende sluk. Det skal være sammenhengende fall på gulv i dusjens nedslagsfelt, 80cm ut fra sluk.

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1302
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

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



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv i område rundt sluk. Metermål på bilde viser det aktuelle området.

14. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

14. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

14. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

14. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da boligen er nyere enn 5 år, det foreligger dokumentasjon samt reklamasjonsansvar fra utførende foretak.

14. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse
Bad fra byggeåret, oppført etter teknisk forskrift 2017.

14. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flislagte vegger og malte overflater i tak.

14. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på de nærmeste fliser omliggende sluk. Det skal være sammenhengende fall på gulv i dusjens nedslagsfelt, 80cm ut fra sluk.

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



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv i område rundt sluk. Metermål på bilde viser det aktuelle området.

14. ETASJE > BAD 2

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

14. ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

14. ETASJE > BAD 2

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

14. ETASJE > BAD 2

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1302
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da boligen er nyere enn 5 år, det foreligger dokumentasjon samt reklamasjonsansvar fra utførende foretak.

KJØKKEN

14. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplater i laminert spon

14. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskapene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist irr på rør og i bunn av skap i hovedskap for vannrør og gulvvarme. Dette tyder på at det har vært en form for lekkasje eller kondens på røret.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet bør sjekkes nærmere av ansvarlig rørlegger.



Merker etter irr/rustvann i bunn av fordelerskap.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Boligen har vannbåren varme.

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
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1302
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

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.

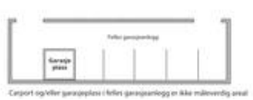
Hva er bruksareal?

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

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



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.



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

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.

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1302
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
14. etasje	168			168	
Kjeller		5		5	
SUM	**168**	**5**			
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
14. etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken, gang, vaskerom, 2 soverom, bad, garderobe, 2 hagestuer, bad 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen har yttervegger med forskjellige vinkler og buer. Boligen er derfor vanskelig å måle opp nøyaktig.

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

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1302
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	1302		35	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
St. Olavs gate 2

Hjemmelshaver
Raugstad Anne Grethe, Raugstad Karl Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i sameie beliggende i Sandnes sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	14.09.2026	Ettersendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	04.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.09.2026	Ettersendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.09.2026	Eiers egenerklæring er ikke fylt ut da selger aldri har bodd i boligen.	Finnes ikke		Nei

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1302
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1302
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Edland, Mannes & Rege AS

Gjensidige

Egenerklæring

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES **15 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
St. Olavs gate 2	St. Olavs gate 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Raugstad, Karl Johan

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Der var en lekkasje i selvet bygget som ble utbedret. Mener at vår leilighet ikke ble direkte berørt.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Bygget manglet ferdigattest da vi kjøpte fordi alle utbyggingsetappene ikke er ferdigstilt. Det var da en midlertidig ferdigattest. Vi var i kontakt med Sandnes kommune om dette. De kan kontaktes for mer info.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal bygge siste etappe av Møllerkvartalet. Mølletårnet går da inn i et sameie for Møllerkvartalet. Det kan bli byggestøy i forbindelse med nybygg, og entreprenør har tillatelse til å benytte kjeller og utvendig område og strøm etc. i forbindelse med oppføring.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Karl Johan Raugstad

Date
2026-09-15

Identification

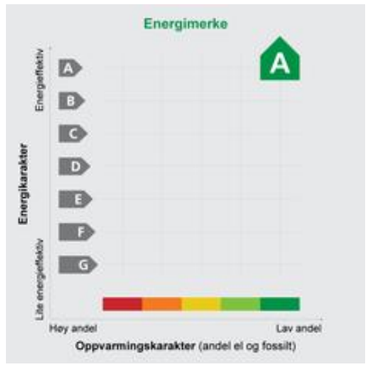
Karl Johan Raugstad

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	St. Olavs gate 2
Postnr	4319
Sted	SANDNES
Leilighetsnr.	
Gnr.	111
Bnr.	1302
Seksjonsnr.	35
Festenr.	
Bygn. nr.	300676382
Boligrnr.	H1402
Merkenr.	A2022-1449849
Dato	26.10.2022



Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ Andreas Undheim Øgreid

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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:	2022	
BRA:	175,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	09.11.2021	
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 - 6.018	

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: St. Olavs gate 2
Postnr/Sted: 4319 SANDNES
Leilighetsnummer:
Bolignr: H1402
Dato: 26.10.2022 10:12:13
Energimerkenummer: A2022-1449849
Ansvarlig for energiattesten: MØLLE NÆRING AS
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Andreas Undheim Øgreid

Gnr: 111
Bnr: 1302
Seksjonsnr: 35
Festenr:
Bygnnr: 300676382

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
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	57 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	58 m²
Oppvarmet BRA	175 m²
Totalt BRA	175 m²
Oppvarmet luftvolum	440 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,75 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	33,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	72,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.11.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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)	0,38
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	0,14
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	0,92
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

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	0,860
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	26.10.2022
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	6,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Andreas Undheim Øgreid

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	16,7
Ventilasjonsvarme	2,8
Varmtvann	29,8
Vifter	4,0
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	82,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15173 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9376 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	76,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13356 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6321 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8852 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15173 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,5 %

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt Dato utkjørt: 14.09.26 Side 1 av 2

Møllekvartalet Høyhuset sameie
St. Olavs gate 2
4319 SANDNES

Vår ref.: 1755/35
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Anne Grethe Raugstad, Karl Johan Raugstad

Organisasjonsnr: 928 847 004 **Seksjonsnr:** 35

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 178**

Felleskostnader:	Felles sameiet	150
	Felleskostnader	4 828
	Felleskostnader garasje	200

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kåre Sele Krogedal
Adresse:	St. Olavs gate 2
Postnr/-sted:	4319 SANDNES
Telefon:	Mob.: 48866468
E-post:	mt@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 305
Annen formue:	33 783	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022
Gårds/bruksnr:	111/1302 - seksjon:35
Bygningstype:	Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP3938850

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H1402
Etasje:	14	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BRA	142		
Parkeringstype:	Parkeringsplass (Parkeringsplass nr 6)				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 142		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt Dato utkjørt: 14.09.26 Side 2 av 2

Møllekvartalet Høyhuset sameie
St. Olavs gate 2
4319 SANDNES

Vår ref.: 1755/35
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Anne Grethe Raugstad, Karl Johan Raugstad

Organisasjonsnr: 928 847 004

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 34 leiligheter
- 4 næringseksjoner
- Pliktig medlemskap i sameiet Møllekvartalet felles (ikke stiftet enda)
- Altibox Fiberaksess
- Smartly avregner fjernvarme
- Fellesrom (fellesrom + gjestehybel + takterrasse) driftes av Møllekvartalet Høyhuset, bygården har bruksrett.
- Parkering i felles garasje
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Møllekvartalet Høyhuset sameie



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Møllekvartalet Høyhuset sameie.

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

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

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

Torsdag 16.04.2026, kl. 18:00
Kontorfellesskapet i 3. etg

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utvidelse av bod til 1601

6 Søknad om tillatelse til oppføring av hagestue

7 Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

7.2 Valg av styremedlem for to år

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Møllekvartalet Høyhuset sameie

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 84 620,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utvidelse av bod til 1601

Det søkes herved om godkjenning til å flytte dør til bod nr 1601, se vedlagte bilde 1, fra nåværende plassering til en plassering like etter de to boddørene foran i bildet (bod nr 604 og 704).

Etter flytting av dør vil det fremstå som på bilde 2, dvs tilnærmet identisk som dagens løsning utenfor bod nr 503, se bilde nr 3. Kostnadene for arbeidet betales i sin helhet av søker.

Forslag til vedtak: Sameiet samtykker til at seksjonseier kan overta felles gangareal i kjeller til privat bodareal. Styret får fullmakt til å fremforhandle vilkår i avtale med seksjonseier.

Styrets innstilling: Sameiet samtykker til at seksjonseier kan overta felles gangareal i kjeller til privat bodareal. Styret får fullmakt til å fremforhandle vilkår i avtale med seksjonseier.

6. Søknad om tillatelse til oppføring av hagestue

Etter dialog med styret, utbygger av Møllekvartalet og Sandnes kommune, om mulighet for oppføring av en hagestue på terrassen til leilighet 1601, har det kommet frem at dette også må søkes om/godkjennes av sameiet.

Det søkes herved om en generell godkjenning til å kunne oppføre en hagestue i søndre del av terrassen, med en maksimal størrelse på 35 m2. Hagestuen skal oppføres i lignende stil som leiligheten ellers, dvs med utstrakt bruk av glass og mørke grå plater. Hagestuen skal ikke strekke seg utenfor nåværende terrasse.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å godkjenne tegninger av hagestue og godkjenne bygging av hagestue. Det forutsettes at hagestue oppføres iht. godkjent reguleringsplan og godkjennes av byggesaksavdeling i kommunen.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å godkjenne tegninger av hagestue og godkjenne bygging av hagestue. Det forutsettes at hagestue oppføres iht. godkjent reguleringsplan og godkjennes av byggesaksavdeling i kommunen.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Hanne Berit avslutter sin periode som styreleder. Det skal dermed velges ny styreleder.
Kåre Sele Krogedal fra 902 stiller til valg som styreleder. Kåre har tidligere vært styremedlem i 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Kåre Sele Krogedal velges til styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Kåre Sele Krogedal velges til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlem for to år

Det skal velges 1 styremedlem for næring og 1 styremedlem for bolig.
John Rune Solevåg fra 701 stiller til valg som styremedlem for bolig.
Idar Hamre stiller til gjenvalg som styremedlem for næring.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Idar Hamre velges til styremedlem i 2 år.
John Rune Solevåg velges til styremedlem i 2 år.

Styrets innstilling: Idar Hamre velges til styremedlem i 2 år.
John Rune Solevåg velges til styremedlem i 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Det skal velges 1 varamedlem for næring og 1 varamedlem for bolig.
Tonje Slethei stiller til valg som varamedlem for næring.
Sondre Sægrov Eiane fra 903 stiller til valg som varamedlem for bolig.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Tonje Slethei velges til varamedlem for 1 år
Sondre Sægrov Eiane velges til varamedlem for 1 år

Styrets innstilling: Tonje Slethei velges til varamedlem for 1 år
Sondre Sægrov Eiane velges til varamedlem for 1 år

7.4 Valg av valgkomité

Det skal velges en valgkomité med 2 medlemmer.
Arild Austigard fra 1601 og Åse May Fagerlid Mossige fra 1301 stiller til valg som valgkomité

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Arild Austigard velges til medlem av valgkomité
Åse May Fagerlid Mossige velges til medlem av valgkomité

Styrets innstilling: Arild Austigard velges til medlem av valgkomité
Åse May Fagerlid Mossige velges til medlem av valgkomité

1755 Møllekvartalet Høyhuset sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 288 320	1 288 320	1 488 696
Innbetalt felleskostnader næring		489 600	244 800	538 560
Andre driftsinntekter	1	31 074	20 572	19 000
Sum inntekter		**1 808 994**	**1 553 692**	**2 046 256**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	84 620	84 622	93 081
Forretningsførerhonorar		114 313	108 660	119 600
Tilleggstjenester forretningsfører		8 483	5 170	8 000
Revisjonshonorar	3	10 125	9 579	10 000
Vaktmestertjenester		182 621	144 511	244 100
Drift og vedlikehold	4	611 138	415 898	645 943
Forsikringer		246 446	206 232	289 700
Kommunale avgifter		470 198	307 038	540 400
Energi/strøm		109 823	71 751	100 000
Administrasjonskostnader		15 225	10 988	5 900
Sum kostnader		**1 852 991**	**1 364 448**	**2 056 724**
Driftsresultat		**-43 998**	**189 244**	**-10 468**
Finansielle poster				
Renteinntekter		42 857	41 018	38 000
Netto finanskostnader		**-42 857**	**-41 018**	**-38 000**
Resultat	**5**	**-1 141**	**230 262**	**27 532**

1755 Møllekvartalet Høyhuset sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 312	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 457	61 613
Andre fordringer		15 938	7 303
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 192 978	1 200 538
Sum omløpsmidler		**1 290 684**	**1 269 454**
SUM EIENDELER		**1 290 684**	**1 269 454**

1755 Møllekvartalet Høyhuset sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 109 804	1 110 945
Sum egenkapital	6	**1 109 804**	**1 110 945**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 266	5 000
Leverandørgjeld		108 058	145 319
Annen kortsiktig gjeld		67 556	8 190
Sum kortsiktig gjeld		**180 880**	**158 508**
Sum gjeld		**180 880**	**158 508**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 290 684**	**1 269 454**

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Hanne B. Sunde Styreleder	Idar Hamre Styremedlem	Kåre Sele Krogedal Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Beløpet gjelder innbetalinger fra Vipps kr 20 330, og innbetaling i forbindelse med fellesarrangement julegrøt kr 10 743.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	74 163	74 165
Arbeidsgiveravgift	10 457	10 457
Sum personalkostnader	**84 620**	**84 622**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	217 289	154 187
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	117 280	10 938
6630 Vedlikehold uteområde	17 226	20 675
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	61 742	4 901
6780 Drifts- og serviceavtaler	196 554	225 196
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 047	0
Sum	**611 138**	**415 898**

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-1 141**	**230 262**
Endring arbeidskapital	**-1 141**	**230 262**
Omløpsmidler	**1 290 684**	**1 269 454**
Kortsiktig gjeld	**180 880**	**158 508**
Arbeidskapital	**1 109 804**	**1 110 945**

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, næring	-344 764	-41 239	-303 525
Sameiekapital, seksjonseiere	1 454 568	40 097	1 414 471
Sum Egenkapital	**1 109 804**	**-1 141**	**1 110 945**

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	1 283 520	4 800	1 288 320
Innbetalt felleskostnader næring	0	489 600	489 600
Andre driftsinntekter	31 074	0	31 074
Sum Inntekter	**1 314 594**	**494 400**	**1 808 994**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	52 211	32 409	84 620
Forretningsførerhonorar	70 531	43 782	114 313
Tilleggstjenester forretningsfører	5 378	3 105	8 483
Revisjonshonorar	6 247	3 878	10 125
Vaktmestertjenester	112 677	69 944	182 621
Drift og vedlikehold	435 583	175 555	611 138
Forsikringer	152 057	94 389	246 446
Kommunale avgifter	344 335	125 863	470 198
Energi/strøm	109 823	0	109 823
Administrasjonskostnader	12 166	3 060	15 225
Sum kostnader	**1 301 007**	**551 984**	**1 852 991**
Driftsresultat	**13 586**	**-57 584**	**-43 998**
Finansielle poster			
Renteinntekter	26 511	16 345	42 857
Netto finanskostnader	**-26 511**	**-16 345**	**-42 857**
Resultat	**40 098**	**-41 239**	**-1 141**

Resultat og balanse med noter for Møllekvartalet Høyhuset sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Møllekvartalet Høyhuset sameie

Styreleder	Hanne B. Sunde (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Idar Hamre (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Kåre Sele Krogedal (sign.)	18.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Møllekvartalet Høyhuset sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllekvartalet Høyhuset sameie 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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.

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: RIERN-HO32-3D1UX-Y5900-DUK7B-6VO4L

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RJERN-HO32-3D1UA-Y5900-DUK7B-6VO4L

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-20 09:55:15 UTC

QES

bankID

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: RJERN-HO32-3D1UA-Y5900-DUK7B-6VO4L

Informasjon fra styret

Om Møllekvartalet Høyhuset sameie

Møllekvartalet Høyhuset sameie ligger i Sandnes kommune og består av 34 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 928847004.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Hanne B. Sunde
Styremedlem, Kåre Sele Krogedal
Styremedlem, Idar Hamre
Varamedlem, Tonje Slethei
Varamedlem, Sondre Sægrov Eiane

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 7 styremøter og behandlet 38 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer: Pizzasamling og julegrøt.

Drift: Sikre driftsoppgaver tilknyttet sameiet, for å sikre trygg og hyggelig beboeropplevelse. Etablering av Heime-appen. Tiltak på solskjerming. Tiltak på kre i bygget. Heisproblemer. Brannøvelse. Sikkerhetstiltak ved garasjeport/dør. Tilrettelagt vindusvask. Etterfølge vaktmestertjeneste, renholdstjeneste og utemiljø.

HMS-arbeid:

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

Styrets planer fremover

Videreutvikle det gode naboskap.

Sosiale treffpunkter.

Økt bruk av nabodeling.

Videreutvikle gode driftsløsninger.

Jakte kostnadseffektive løsninger.

Fokus på pent og ryddig utemiljø.

Forsikringsavtale

Møllekvartalet Høyhuset sameie er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP3938850.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026



Side 18 av 19



Side 19 av 19

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre.

Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Møllekvartalet Høyhuset sameie torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Kontorfellesskapet i 3. etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Fysisk årsmøte

Hanne Berit Sunde ble valgt til møteleder og Arild Austigard ble valgt til sekretær.

Stedlig årsmøte

Styreleder ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Arild Austigard ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 18 seksjonseiere og 2 fra Næring tilstede. Over halvparten av godkjente fullmakter representert. Totalt 11 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styrets arbeid i periodenStyremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 7 styremøter og behandlet 38 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer: Pizzasamling og julegrøt.

Drift: Sikre driftsoppgaver tilknyttet sameiet, for å sikre trygg og hyggelig beboeropplevelse. Etablering av Heime-appen. Tiltak på solskjerming. Tiltak på kre i bygget. Heisproblemer. Brannøvelse. Sikkerhetstiltak ved garasjeport/dør. Tilrettelagt vindusvask. Etterfølge vaktmestertjeneste, renholdstjeneste og utemiljø.

HMS-arbeid:

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

Styrets planer fremoverVidereutvikle det gode naboskap.

Sosiale treffpunkter.

Økt bruk av nabodeling.

Videreutvikle gode driftsløsninger.

Jakte kostnadseffektive løsninger.

Fokus på pent og ryddig utemiljø.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 84 620. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utvidelse av bod til 1601

Det søkes herved om godkjenning til å flytte dør til bod nr 1601, se vedlagte bilde 1, fra nåværende plassering til en plassering like etter de to boddørene foran i bildet (bod nr 604 og 704).

Etter flytting av dør vil det fremstå som på bilde 2, dvs tilnærmet identisk som dagens løsning utenfor bod nr 503, se bilde nr 3. Kostnadene for arbeidet betales i sin helhet av søker.

Vedtak:
Sameiet samtykker til at seksjonseier kan overta felles gangareal i kjeller til privat bodareal. Styret får fullmakt til å fremforhandle vilkår i avtale med seksjonseier.

6. Søknad om tillatelse til oppføring av hagestue

Etter dialog med styret, utbygger av Møllekvartalet og Sandnes kommune, om mulighet for oppføring av en hagestue på terrassen til leilighet 1601, har det kommet frem at dette også må søkes om/godkjennes av sameiet.

Det søkes herved om en generell godkjenning til å kunne oppføre en hagestue i søndre del av terrassen, med en maksimal størrelse på 35 m2. Hagestuen skal oppføres i lignende stil som leiligheten ellers, dvs med utstrakt bruk av glass og mørke grå plater. Hagestuen skal ikke strekke seg utenfor nåværende terrasse.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å godkjenne tegninger av hagestue og godkjenne bygging av hagestue. Det forutsettes at hagestue oppføres iht. godkjent reguleringsplan og godkjennes av byggesaksavdeling i kommunen.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Hanne Berit avslutter sin periode som styreleder. Det skal dermed velges ny styreleder. Kåre Sele Krogedal fra 902 stiller til valg som styreleder. Kåre har tidligere vært styremedlem i 1 år.

Vedtak:
Kåre Sele Krogedal ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlem for to år

Det skal velges 1 styremedlem for næring og 1 styremedlem for bolig.
John Rune Solevåg fra 701 stiller til valg som styremedlem for bolig.
Idar Hamre stiller til gjenvalg som styremedlem for næring.

Vedtak:
John Rune Solevåg ble valgt til styremedlem for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Det skal velges 1 varamedlem for næring og 1 varamedlem for bolig.
Tonje Slethei stiller til valg som varamedlem for næring.
Sondre Sægrov Eiane fra 903 stiller til valg som varamedlem for bolig.

Vedtak:
Tonje Slethei og Sondre Sægrov Eiane ble valgt til varamedlemmer for ett år.

7.4 Valg av valgkomité

Det skal velges en valgkomité med 2 medlemmer.
Arild Austigard fra 1601 og Åse May Fagerlid Mossige fra 1301 stiller til valg som valgkomité

Vedtak:
Arild Austigard og Åse May Fagerlid Mossige ble valgt til valgkomité.

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av
Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Kåre Sele Krogedal

Styremedlem: Idar Hamre

Styremedlem: John Rune Solevåg

Varamedlem: Tonje Slethei

Varamedlem: Sondre Sægrov Eiane

Tatt til orientering.

Protokoll for Møllekvartalet Høyhuset sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hanne B. Sunde (sign.)	21.04.2026
Sekretær	Arild Austigard (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Arild Austigard (sign.)	21.04.2026

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET MØLLEKVARTALET HØYHUSET

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Møllekvartalet Høyhuset sameie.

Sameiet er etablert på eiendommen gnr 111 bnr 1302 i Sandnes kommune.

Sameiet består av følgende seksjoner:

Seksjon 1 (næringsseksjon), sameiebrøk: 437/5.327

Seksjon 2 (næringsseksjon), sameiebrøk: 465/5.327

Seksjon 3 (næringsseksjon), sameiebrøk: 569/5.327

Seksjon 4 (næringsseksjon), sameiebrøk: 569/5.327

Seksjon 5 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 6 (bolig), sameiebrøk: 91/5.327
Seksjon 7 (bolig), sameiebrøk: 38/5.327
Seksjon 8 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 9 (bolig), sameiebrøk: 62/5.327
Seksjon 10 (bolig), sameiebrøk: 54/5.327
Seksjon 11 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 12 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 13 (bolig), sameiebrøk: 62/5.327
Seksjon 14 (bolig), sameiebrøk: 54/5.327
Seksjon 15 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 16 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 17 (bolig), sameiebrøk: 123/5.327
Seksjon 18 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 19 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 20 (bolig), sameiebrøk: 123/5.327
Seksjon 21 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 22 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 23 (bolig), sameiebrøk: 123/5.327
Seksjon 24 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 25 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 26 (bolig), sameiebrøk: 123/5.327
Seksjon 27 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 28 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 29 (bolig), sameiebrøk: 123/5.327
Seksjon 30 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 31 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 32 (bolig), sameiebrøk: 123/5.327
Seksjon 33 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 34 (bolig), sameiebrøk: 137/5.327
Seksjon 35 (bolig), sameiebrøk: 142/5.327
Seksjon 36 (bolig), sameiebrøk: 137/5.327
Seksjon 37 (bolig), sameiebrøk: 142/5.327
Seksjon 38 (bolig), sameiebrøk: 185/5.327

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst (...).

Møllekvartalet Høyhuset er underlagt realsameiet Møllekvartalet Felles innenfor rammen av eierseksjonsloven § 62 annet ledd.

Styret skal samordne med andre eierseksjonsseksjonseier i Møllekvartalet, slik at det er mulig å utføre en enhetlig forretningsførsel for alle eller flere av eierseksjonsseksjonseierne. Koordinering av samordnet forretningsførsel kan styret delegere til realsameiet Møllekvartalet Felles, innenfor de rammer som er angitt i eierseksjonsloven § 62 annet ledd.

Avgjørelser etter punkt 20 er delegert til styret i Møllekvartalet Felles.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Utvendige fellesarealer som er anvendelige for en eller flere av næringsseksjonene, til bevertning, skjenking og tilsvarende kan benyttes til dette formål så langt kommunen tillater det. Eier av næringsseksjoner kan sette opp skilter og merker på fasade som omslutter sin næringsseksjon. Skilt og merking utover dette krever styrets godkjennelse.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med 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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer med tilhørende anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Kostnader og ansvar for vedlikehold nevnt i dette punkt som ikke er pålagt den enkelte seksjonseier, skal fordeles som fastsatt i punkt 8.

6. Parkering

Sameiet eier ikke parkeringsplasser, krav til parkering i reguleringsplan er dekket gjennom adgang til å kjøpe egne parkeringsplasser for seksjonseierne. Sameiet vil få tinglyst urådighet på de parkeringsplassene som benyttes av sameiets seksjonseiere for å kunne håndheve pkt. 20 i disse vedtektene. Styret foretar fordelingen av parkeringsplassene. Næringsseksjonen har krav på å ha sine parkeringsplasser samlet.

7. Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. De seksjonseiere som ikke har parkeringsplass innenfor Møllekvartalet skal ikke belastes for felleskostnader knyttet til parkering. Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger fordeles slik at 4/16 bekostes av næring, det resterende av bolig. Kostnader forbundet med innganger/adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen(e) dekkes av den som har bruken. For utearealene fremgår hvem av bolig og/eller næring som bærer kostnadene forbundet med ulike deler av uteareal av vedlagt kart.

Fordeling av drift, vedlikehold, rehabilitering og renhold av fasader som ikke er tak fordeles separat for bolig og næring. Slik at nevnte kostnader for fasader som omslutter bolig dekkes forholdsmessig av boligseksjonene etter areal, tilsvarende gjelder for næringsseksjonene. Alle kostnader forbundet med tak fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter sameiebrøken.

Fordeling av kostnader knyttet til parkering, energisentral, ventilasjon vil kunne reguleres i realsameiet Møllekvartalet Felles, jf. pkt. 1 over. Det gjelder også for andre kostnader det er naturlig og hensiktsmessig å regulere i vedtektene til Møllekvartalet Felles.

Dersom næringsseksjonen(e) driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen. Kostnader til forretningsfører, styrehonorar og revisjon dekkes etter sameiebrøk.

Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Kostnader til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

Næringsseksjonene skal ikke dekke kostnader med nedgravde containere for forbruksavfall, da næring har eget bossrom.

Næringsseksjonen(e) plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen(e) og remontere disse ved fasadetiltak.

Felleskostnader for arealer nevnt i punkt 22 belastes ikke sameiet Møllekvartalet Høyhuset direkte. Felleskostnadene for dette arealet dekkes inn ved leien brukerne betaler, jf. pkt. 22.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

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

10. Årsmøtet

i. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

ii. Flertallskrav og begrensinger i årsmøtets myndighet

Stemmene regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

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

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Hvis tiltak etter bokstav g 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.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Tilsvarende flertallskrav gjelder for beslutning om oppløsning av sameiet.

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 en 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 seksjonseierne.

iii. Årsmøte

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

iv. Mindretallsvern

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.

v. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal skriftlig bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

vi. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

b) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til b), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

vii. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

viii. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer. Hvorav næringsdelen alltid skal ha minst et styremedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om uttreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

ix. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

x. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

xi. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Engasjering av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

For det tilfellet sameiet består at 21 eller flere seksjoner, skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret. Fasadeendringer som initieres og bekostes av seksjonseiere til næringsseksjoner og som kun utgjør et fysisk inngrep i en eller flere næringsseksjoner, samt på fasade krever ikke styrets

samtykke, men kan iverksettes i henhold til nødvendige avklaringer med kommunen av næringsseksjoneier(e).

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Parkering

Den enkelte seksjonseier er underlagt styrets godkjennelse ved transport/avhendelse av parkeringsplasser uavhengig om parkeringsplassen er en del av sameiet eller ei. Dette gjelder alle parkeringsplasser innenfor Møllekvartalet. Styret kan kun nekte transport/avhendelse ved saklig grunn. Nektelse ved transport/avhendelse til rettssubjekt som ikke er beboer i Møllekvartalet vil alltid være saklig. Styret utsteder bevis for parkeringsplass på vegne av eierseksjonssameiet til de som har ervervet parkeringsplass, samt trekker tilbake bevis og tilgang til parkeringsplass for de som har solgt seg ut.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

Styret kan ikke frata seksjonseiere parkeringsplasser de har ervervet bruksretten eller eiendomsretten til i Møllekvartalet, ei heller øvrig båndlegging av bruken av parkeringsplassen. Sameiet Møllekvartalet Felles kan opprette ordensreglement for parkeringsplassene hvis parkeringsplassene blir underlagt Sameiet Møllekvartalet Felles.

21. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

22. Hybel og fellesrom

I femte etasje i Høyhuset er det en hybel på 22,7 m2, samt et fellesrom på 20,5 m2 og et hc-toalett på 5 m2. Alt dette er en del av sameiets fellesareal. Hybelen og fellesrommet er tilgjengelige for samtlige beboere i Møllekvartalet på like vilkår. Styret i eierseksjonssameiet Møllekvartalet Høyhuset har ansvaret for administreringen av booking av hybelen og booking av fellesrommet.

Hybelen og fellesrommet skal være tilgjengelig for beboerne i Møllekvartalet til vederlag som ikke overstiger selvkost hvor arealenes del av felleskostnad er inkludert. Denne retten kan tinglyses som en rettighet for de øvrige boligselskapene i Møllekvartalet.

Næringsseksjoner i Møllekvartalet kan ikke benytte hybelen eller fellesrommet til fortrengsel for beboere i Møllekvartalet.

Styrets administrasjon etter dette punkt kan delegeres til styret i Møllekvartalet Felles.

23. Midlertidige vedtektsbestemmelser

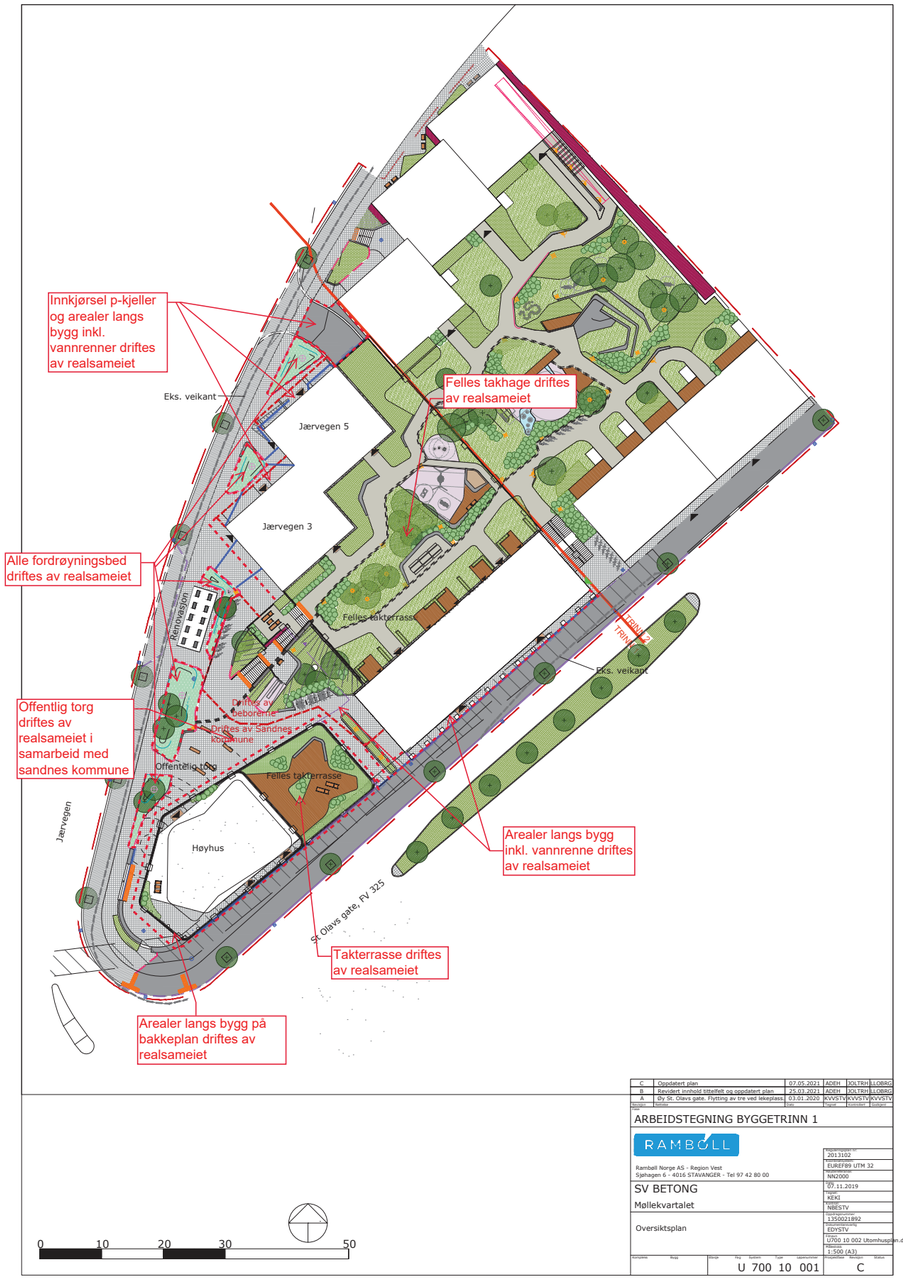
Inntil bolig- og næringsområdet Møllekvartalet er ferdig utbygget vil vedtektene for Sameiet Møllekvartalet Felles inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger, eller deres rettsetterfølgere til garasjeanlegget og fellesarealer for å sikre en helhetlig utbygging mv. Sameiet Møllekvartalet Høyhuset vil være bundet av dette i forhold til Sameiet Møllekvartalet Felles. Tilsvarende er også Møllekvartalet Høyhuset forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer. Medvirkningsplikten betyr også at kompetent organ/roller skal signere nødvendige dokumenter for å sikre at utbyggers planer kan realiseres.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølgere. Bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når første seksjon i siste byggetrinn ved Møllekvartalet er overlevert.

24. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

ooooOOOooo



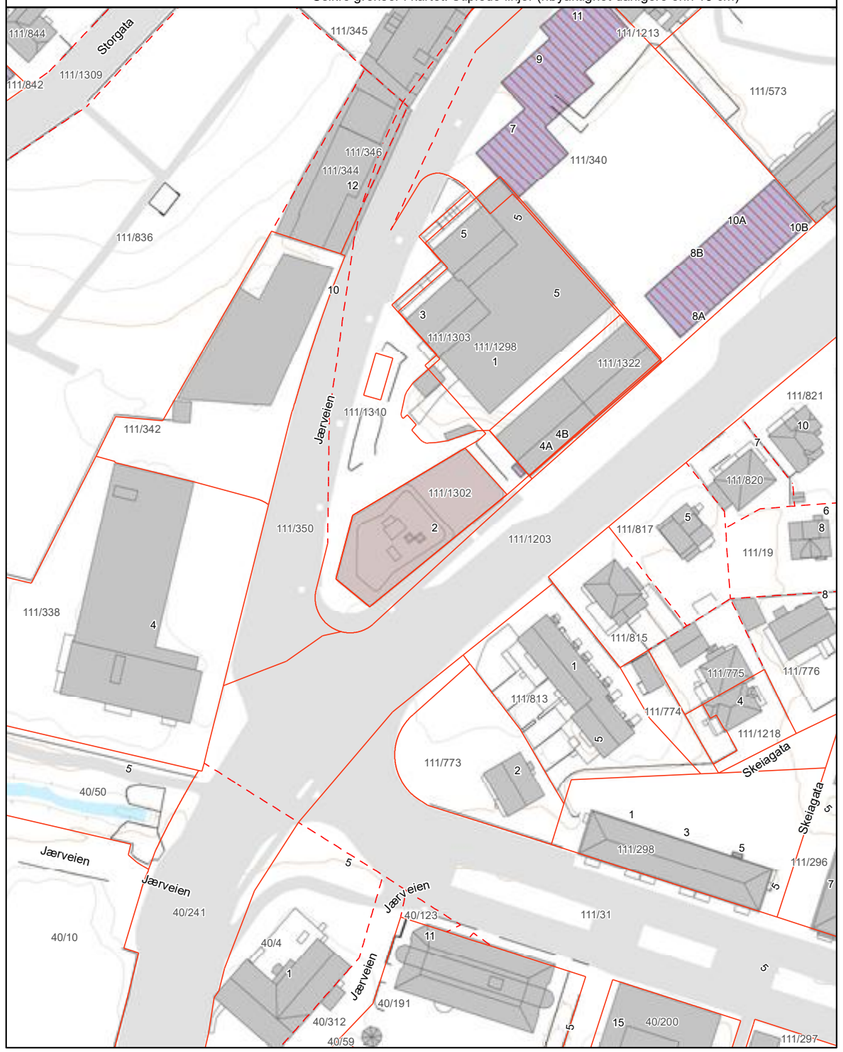
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1302/0/35
Dato: 2026-09-07
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Vedlegg

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1302/0/35
Dato: 2026-09-07
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



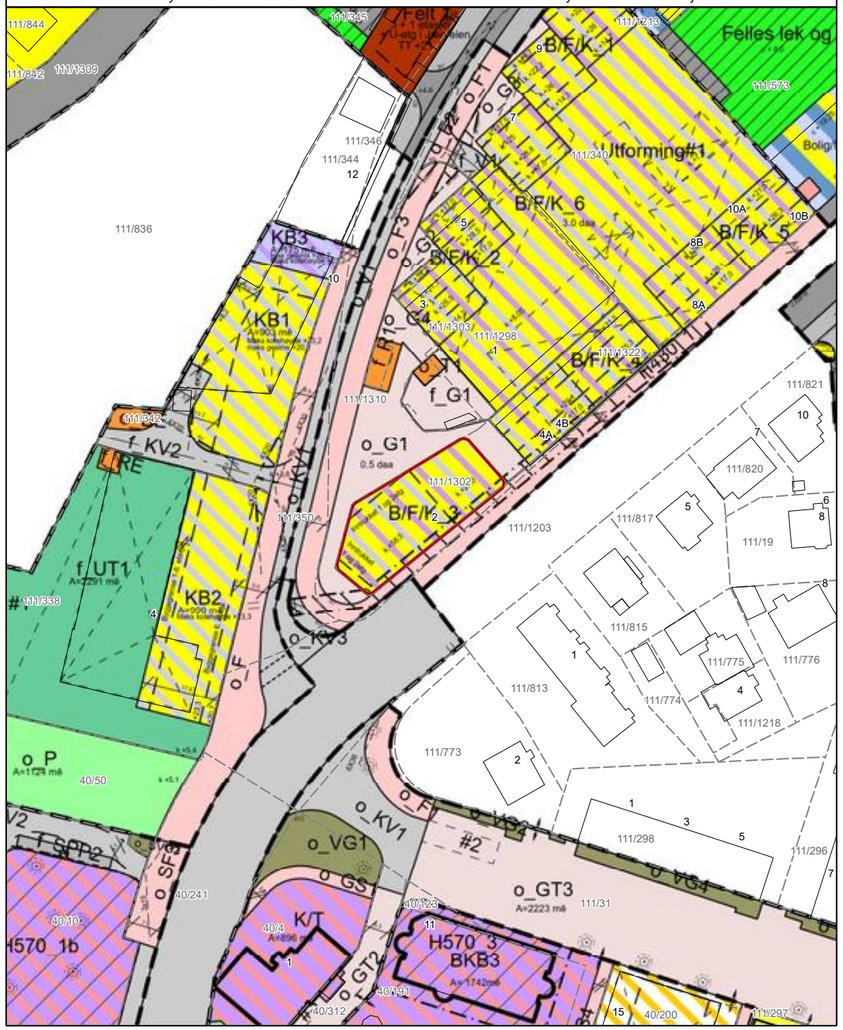
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1302/0/35
Dato: 2026-09-07 Planident: 2013102
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.4.2016

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: St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1302/0/35
Dato: 2026-09-07 Planident: 2013102
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.4.2016

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



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/159693/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 13:10

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613331436
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965137	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
998875145	MØLLE NÆRING AS		c/o Bate boligbyggelag, Postboks 88 Sentrum, 4001 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1108	111	1302

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	111	1302	0	1	437 / 5327	Næringsseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	2	465 / 5327	Næringsseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	3	569 / 5327	Næringsseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	4	569 / 5327	Næringsseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	5	101 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	6	91 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	7	38 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	8	101 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	9	62 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	10	54 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	11	67 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	12	101 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	13	62 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	14	54 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	15	67 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	16	101 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	17	123 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	18	67 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	19	101 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 159693 Tinglyst: 09.02.2022 STATENS KARTVERK

19.01.2022 15:42 Side 1 av 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/159693/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 13:10

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	111	1302	0	20	123 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	21	67 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	22	101 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	23	123 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	24	67 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	25	101 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	26	123 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	27	67 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	28	101 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	29	123 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	30	67 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	31	101 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	32	123 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	33	67 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	34	137 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	35	142 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	36	137 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	37	142 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	111	1302	0	38	185 / 5327	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

19.01.2022 15:42 Side 2 av 2

MOTTATT
04 NOV 2021
Dokumentsenteret

MOTTATT
05 NOV 2021

○ 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	
Mølle Næring AS	998 875 145	khjorteland@deloitte.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Zetlitzveien 2	4017	Stavanger	91633275

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1108	Sandnes kommune	111	1302	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998 875 145	Mølle Næring 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.

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 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	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
1	N	437		13	B	62		25	B	101		37	B	142		49			
2	N	465		14	B	54		26	B	123		38	B	185		50			
3	N	569		15	B	67		27	B	67		39				51			
4	N	569		16	B	101		28	B	101		40				52			
5	B	101		17	B	123		29	B	123		41				53			
6	B	91		18	B	67		30	B	67		42				54			
7	B	38		19	B	101		31	B	101		43				55			
8	B	101		20	B	123		32	B	123		44				56			
9	B	62		21	B	67		33	B	67		45				57			
10	B	54		22	B	101		34	B	137		46				58			
11	B	67		23	B	123		35	B	142		47				59			
12	B	101		24	B	67		36	B	137		48				60			
Sum tellere:		Se nevner				Nevner =		5.327											

Dato	Innsenderens underskrift
25.10.2021	Isabella Hjorteland

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**

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
25.10.2021	Isabella Hjorteland

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

Side **2** av **4**

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. Vedlegget er sendt elektronisk

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
Stavanger, 25.10.2021	Kjartan Hjorteland	Kjartan Hjorteland
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):

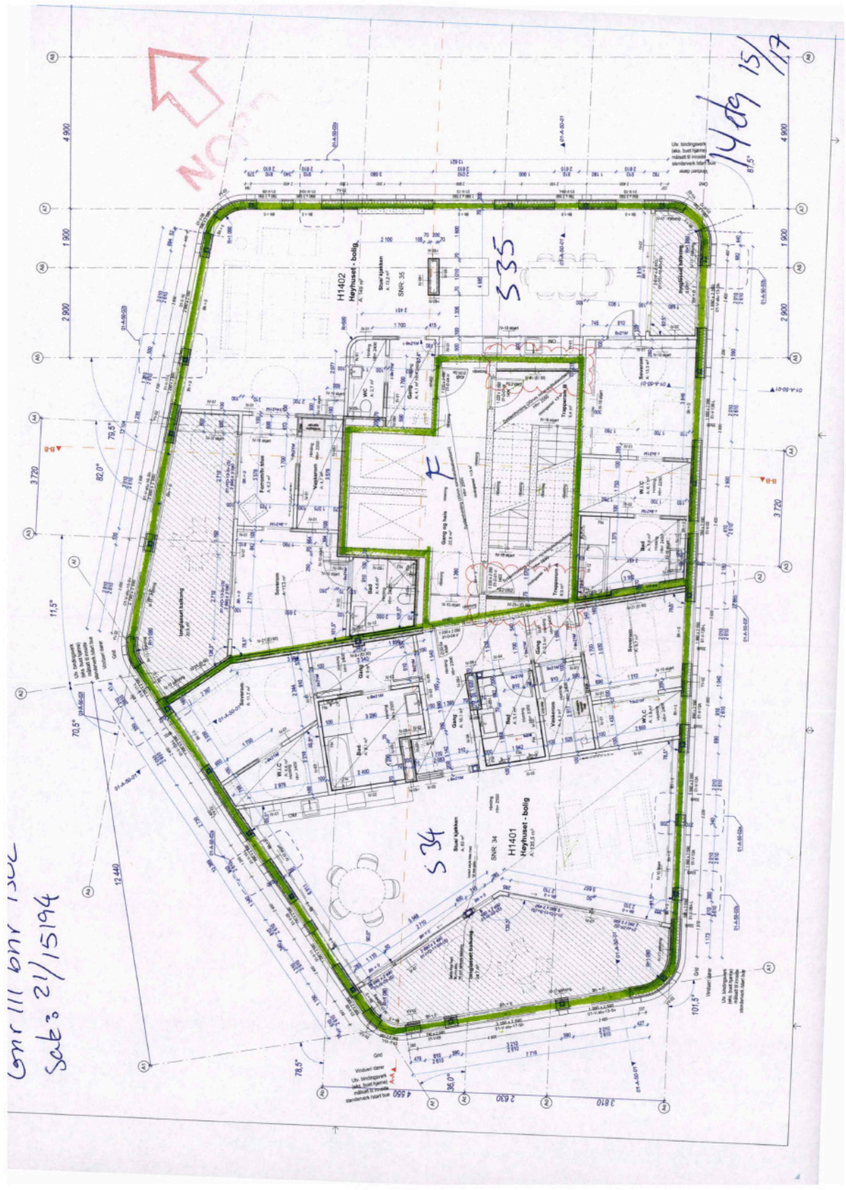
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1108	Sandnes kommune	111	1302	

Dato	Underskrift	Stempel
21/1-22	Øyvind Ådland	Kart, oppmåling og analyse Sandnes kommune

Dato	Innsenderens underskrift
25.10.2021	Kjartan Hjorteland

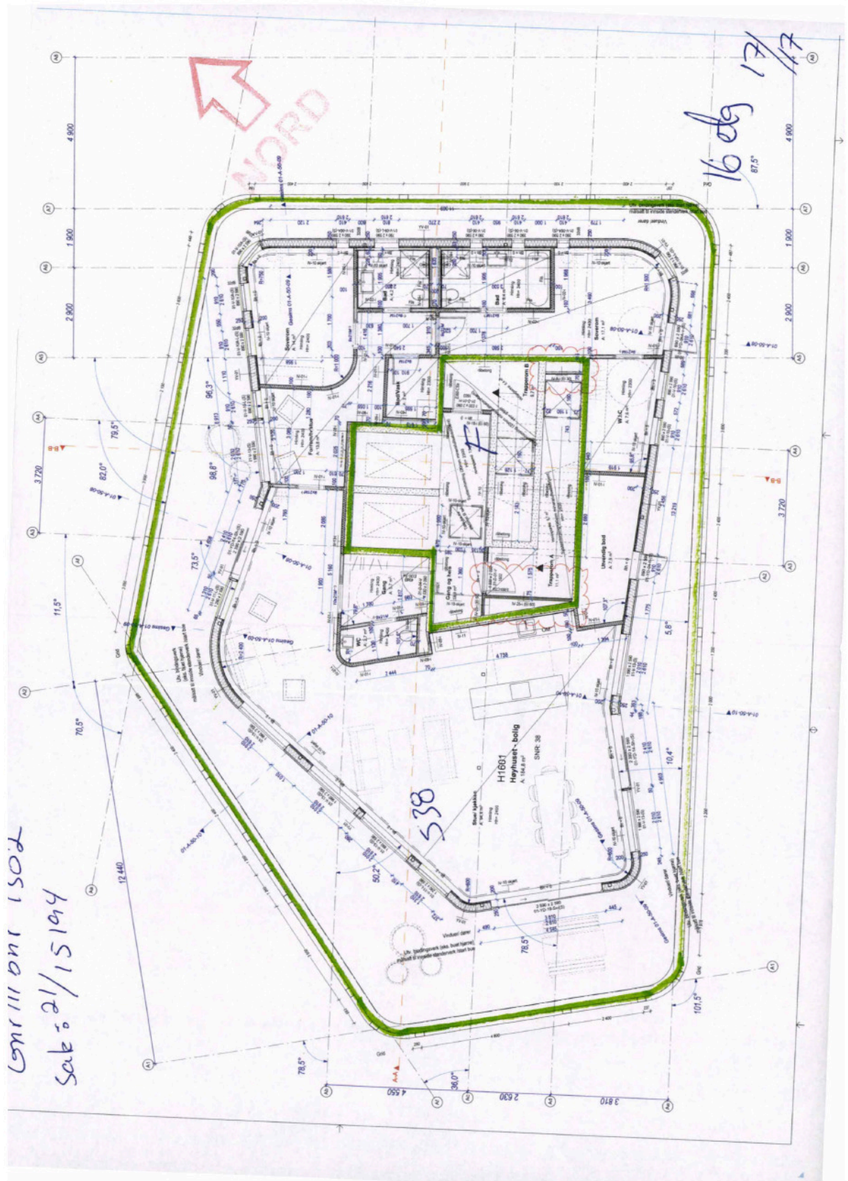
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/159693/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 13:10



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES. Gnr. 111, bnr. 1302, snr. 35 i Møllekvartalet Høyhuset Sameie, oppdragsnr.: 1200260154
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Torbjørn Mannes Johansen
Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
948 32 452
mannes@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no