

PROAKTIV

Attraktiv og velholdt
leilighet med
innglasset balkong

3. etasje i Byhagen



FALSENS GATE 7





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**
Brøsetveien 168,
7069 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
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **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
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

OSLO

- **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

AKERSHUS

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

TELEMARK

EN SJELDEN MULIGHET I ATTRAKTIVE BYHAGEN

Flytt rett inn til «dekket bord» i denne pene, romslige leiligheten i 3. etasje i veletablert sameie fra 2005. Meget god og tilrettelagt planløsning, med oppgraderinger utført i 2018 og 2020. Innglasset sørvestvendt balkong, heis med direkte adkomst til parkeringskjeller og dagligvarebutikk i byggets 1. etasje.



PLANLØSNINGEN ER
GJENNOMTENKT OG
FUNKSJONELL, MED
KVALITETER SOM MINNER
OM EN ENEBOLIG



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Falsens gate 7, 4307 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 111, bnr. 78, snr. 60 i Eierseksjonssameiet Byhagen Sandnes

Prisantydning: 4.690.000,-

Omkostninger: 139.453,-

Totalpris: 4.829.453,-

Kommunale avgifter: Inkludert i fellesutgifter

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 2/1

BRA: 93 m²

BRA-i: 77 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Oppmerket parkeringsplass i garasjeanlegg.

Tomt: 4250 m² Felles for sameiet og næring.

Felleskostnader pr. mnd.: 2.904,- Se side 40 for detaljer. Strøm kommer i tillegg.

Energimerke: Energiklasse: Rød C.

INNHold

4	8	12	18
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
36	40	45	46
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
62	70	76	106
Egenerklæring	Energiattest	Sameiet	Kart
113	116	124	132
Servitutt	Utdrag av reseksjonering	Sak_Ferdigattest.pdf	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

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

Lord Philip Chesterfield



SENTRUM

Kommune: SANDNES / Område: Sentrum

Byhagen har siden det ble bygget i 2005 vært kjent for et godt bomiljø

Beliggenhet

Sentralt og optimalt. Her har man sentrum for sine føtter. Umiddelbar tilgang til alle byens fasiliteter som restauranter, butikker, cafeer, kino, utesteder, tog/buss-stasjon m.m. Lett adkomst til daglivarebutikk i byggets 1. etasje. 5 minutter å spasere til togstasjonen om du vil nord eller sør. 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 og skatepark har blitt superflott!

Byhagen ligger i et meget sentralt og ettertraktet boligområde i Sandnes sentrum like ovenfor Langgata. Nærmeste nabo er Øglændsparken. Grensende til Øglændsparken ligger den ærverdige eneboligbebyggelse som er med på å gi område



OFFENTLIG TRANSPORT

Storgata Linje 2, 24, 25, 28, 62	2 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min 0.6 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 14.8 km

DAGLIGVARE

Spar Byhagen Post i butikk	1 min 0.1 km
Kiwi Jærveien	6 min

VARER/TJENESTER

Bystasjonen Sandnes	7 min
Boots apotek Samarit	7 min

SPORT

Trones skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min 0.7 km
Skeianeparken balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
EVO Sandnes	3 min
SATS Sandnes	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vitenfabrikken, Sandnes	2 min
Storgata, Sandnes	6 min

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



historisk sus og sjarm.

For deg som vil holde formen oppe er det en rekke treningssenter rundt sentrum. En flott og sosial løpetur starter fra elva(Ånå) opp til Sandvedparken og rundt Stokkelandsvatnet. Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade i Sandnes. Stokkelandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og

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

sykkel. Turen langs Ånå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av grønne lunger.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

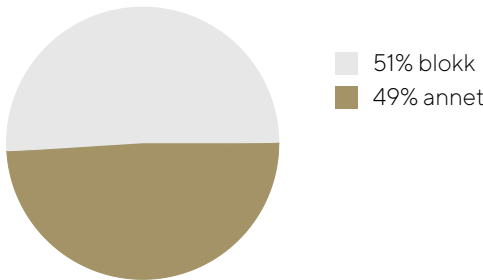
Blokk- og sentrumsbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	12 min 1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	4 min 0.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 0.8 km

BARNEHAGER

Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km
Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.6 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL FALSENS GATE 7

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Leilighet i en boligblokk som er oppført i betongkonstruksjoner kombinert med tre.
Leiligheten er i normalt god stand.
Noen merknader er registrert og beskrevet i rapporten.

Det er gitt 0 stk. TG-3, og 6 stk. TG-2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG-2, Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Vurdering av avvik:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak
For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og det anbefales å vurdere utskifting, da eldre tanker kan få plutselige skader og lekkasjer som kan føre til vannskader.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak:
Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
Sluk bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende oppfølging kan medføre økt fare for vannskader i konstruksjonen.

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Veggene har malt glassfiberstrie. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
Det er ikke montert membran/tettesjikt i våtsonen for utslagsvask.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres membran eller annet godkjent tettesjikt i våtsonen ved utslagsvasken for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjoner.

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.
Vurdering av avvik:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



SØRVESTVENDT BALKONG I 3. ETASJE



Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og mulig vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner. Manglende tilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som øker faren for fuktskader og redusert brukssikkerhet.

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig oppbrett på membranen ved døren til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Det bør utføres tiltak ved dørterskelen for å sikre tilfredsstillende oppbrett av membran. Manglende oppbrett kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 20.11.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Oppmerket parkeringsplass i garasjeanlegg.

Flott teglsteinsbygg med atrium
- et kvartal ovenfor Langgata



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leilighet i 3. etasje:

Stue, soverom, bad, kjøkken, toalettrom, vaskerom, teknisk rom/bod og hall.
Bod i underetasje.

Areal

Bruksareal:
2. underetasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 77 kvm
BRA-b: 11 kvm
Total BRA: 88 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling.
BRA-i: Stue, soverom, bad, kjøkken, toalettrom, vaskerom, teknisk rom/bod, hall. BRA-e: Bod. BRA-b: Innglasset balkong.

- BRA-i (internt bruksareal): 77 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 11 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 93 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

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

En sjelden mulighet i attraktive Byhagen. Her kan du flytte rett inn i en pen og romslig leilighet i tredje etasje i et meget attraktivt sameie fra 2005. Leiligheten har en svært god planløsning og en flott, innglasset sørvestvendt balkong. Heis finnes i umiddelbar nærhet, og dagligvarebutikk ligger praktisk til i byggets 1. etasje. Planløsningen er gjennomtenkt og funksjonell, med kvaliteter som minner om en enebolig. Leiligheten har kjøkken i eget rom tilknyttet stuen, romslig soverom med direkte adkomst til baderom, gjestetoalett, eget vaskerom samt innvendig bod/teknisk rom. Inngang til bygget både fra atrium mot Eidsvollsgata og fra Falsens gate. Parkeringsplass med tilhørende bod medfølger i byggets underetasje. Leiligheten har lyse overflater og fremstår som pent holdt. Baderommet ble oppgradert i 2018, og i 2020 ble vegger og tak i hovedrom malt, korklaminatgulv lagt og belysning oppgradert til LED.

Velkommen inn til en romslig og innbydende leilighet med god planløsning og gjennomtenkte løsninger. Entréen er romslig og gir god plass til yttertøy og oppbevaring, med bod/teknisk rom praktisk plassert ved gangen. Kjøkkenet ligger i eget rom i tilknytning til stuen og har en klassisk innredning med hvite, profilerte fronter og fliser over benk. Det er lagt opp til god arbeidsflyt, med integrert stekeovn og platetopp. I tilknytning til kjøkkenet ligger et praktisk vaskerom med fliser på gulv, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og plass til ekstra kjøkkenutstyr.





Stuen fremstår lys og innbydende, med stort vindu mot sørvest og direkte utgang til balkongen. Rommet lar seg enkelt møblere i flere soner og oppleves usjenert. Den innglassede balkongen har fliser på gulv og fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året – en naturlig forlengelse av stuen i vår- og sommerhalvåret.

Soverommet er romslig og har vindu mot balkongen samt god skaplass med fire høyskap. Baderommet er tilknyttet soverommet og ble oppgradert i 2018. Det fremstår tidløst og lettstelt, med vinyl på gulv og våtromsplater på vegg. Her er toalett, servant med underskap, dobbelt høyskap samt dusjløsning med glassvegger og ekstra ledd for økt dusjplass. I tillegg har leiligheten et separat gjestetoalett ved gangen, med fliser på gulv og vegger.

Det medfølger bod i tilknytning til parkeringsplassen i underetasjen.

Sameiet disponerer to gjestehybler og selskapslokale i 3. etasje (Arnestova) for utleie til beboerne. I tilknytning til dette finnes også en sosial fellesterrasse med gode solforhold. Byhagen er et veletablert og attraktivt boligsameie hvor mange beboere har bodd lenge. Her bor du med Sandnes sentrum like utenfor døren, i et hyggelig bomiljø med gode naboer og lett tilgjengelige servicetilbud. Velkommen til et godt sted å bo.

Hvitevarer

Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp medfølger ved overdragelsen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk

Energimerke

Rød C

STUEN

Stuen fremstår som lys og innbydende, med stort vindu mot sørvest og direkte utgang til balkongen. Rommet lar seg enkelt møblere i flere soner og oppleves usjenert.

I 2020 ble vegger og tak malt, korklaminatgulv lagt og belysning oppgradert til LED.



BALKONG

Den innglassede balkongen har fliser på gulv og fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året – en naturlig forlengelse av stuen i vår- og sommerhalvåret.



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i eget rom i tilknytning til stuen og har en klassisk innredning med hvite, profilerte fronter og fliser over benk. Det er lagt opp til god arbeidsflyt, med integrert stekeovn og platetopp.



VASKEROM

I tilknytning til kjøkkenet ligger et praktisk vaskerom med fliser på gulv, utslagsvask og plass til ekstra kjøkkenutstyr.



I Byhagen er de fleste leiligheten av god størrelse og de fleste bor her lenge. Mange gode naboer og Sandnes sentrum like utenfor døren.

BADEROM

Baderommet er tilknyttet soverommet og ble oppgradert i 2018. Det fremstår tidløst og lettstelt, med vinyl på gulv og våtromsplater på vegg. Her er toalett, servant med underskap og dobbelt høyskap. Her er toalett, servant med underskap og dobbelt høyskap.



TILRETTELagt

Dusjløsning med glassvegger og ekstra ledd for økt dusjplass.



VINDU MOT BALKONGEN
SAMT GOD SKAPPLASS
MED FIRE HØYSKAP



HALL/GANG

Entréen er romslig og gir god plass til yttertøy og oppbevaring.



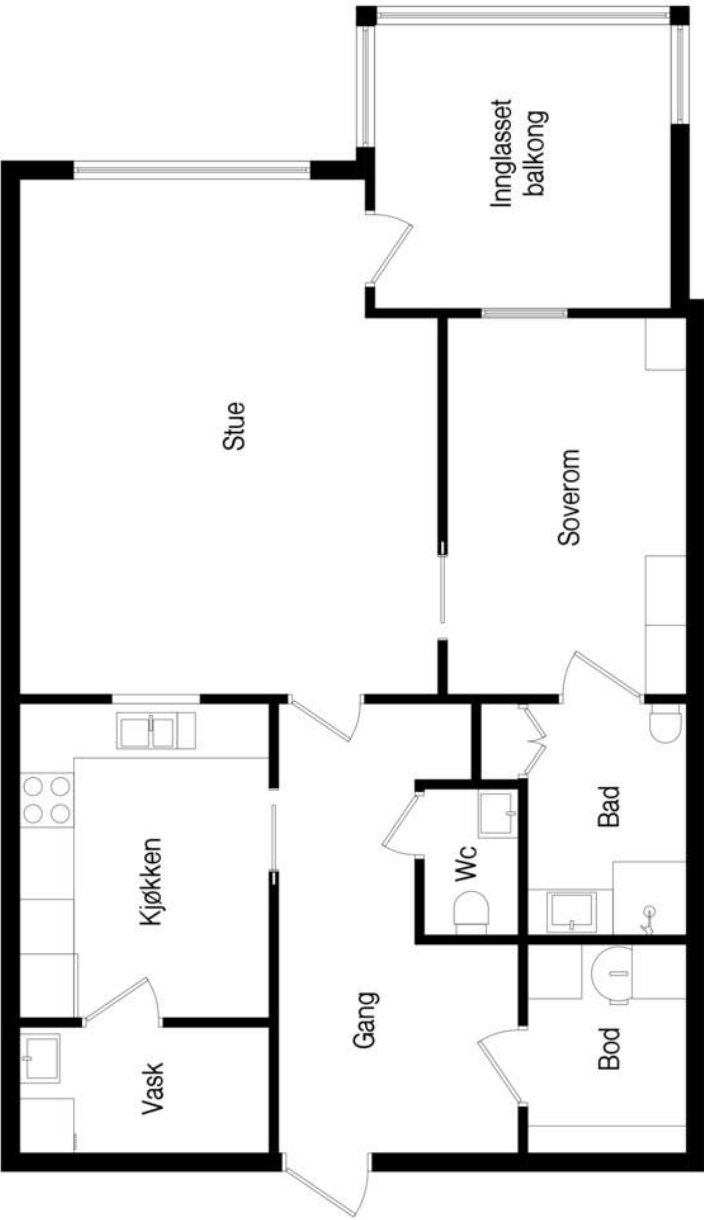
BOD OG GJESTETOALETT
TILKNYTTET GANGEN



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Kun ment som illustrasjon utarbeidet av fotograf. Ikke målsatt.



FELLES

Sameiet har egen gjestehybel og selskapslokale (Arnestova) i 3. etasje for utleie til beboerne.

Her er det også en sosial fellesterrasse med gode solforhold.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomt

4250 m²
Felles for sameiet og næring. Benyttes i henhold til seksjonering, servitutter og vedtekter.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameie: Eierseksjonssameiet Byhagen Sandnes, Orgnr: 987921617
Eierseksjonssameiet Byhagen i Sandnes på eiendommen gnr. 111, bnr 78, Sandnes kommune. Sameiet består av:

- 6 næringsseksjoner (seksjon nr. 1 - 6), parkeringsareal og næringsareal.
- 1 næringsseksjon (seksjon 7), kommunalt BOAS.
- boligseksjoner (seksjon nr. 8 - 62), selveierleiligheter.
- totalt 62 seksjoner.

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.

Sameiets økonomi:
Sameiet hadde et positivt driftsresultat for år 2024 på kr. 379.931,-. Det ble budsjettert positivt driftsresultat for år 2025 på kr. 285.452,-. Løpende vedlikehold kan påvirke fellesutgiftene. Det er bl.a. planlagt oppgradering av heisene og det ses på muligheter for gangbro i øvre etasje.

Eierseksjonen hører til boligsameie. 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.

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

Felleskostnader

Fellesutgiftene inkluderer bl.a.: kommunale avgifter, Arnestova, kabel-TV, innbetaling forvaltningskostnader. Fordelt som følger:
Arnestova: kr. 200,-
Felleskostnader bolig: kr. 927,-
Garasje: kr. 100,-
Innbetaling av forvaltning: kr. 376,-
Kabel-TV: kr. 419,-
Kommunale avgifter: kr. 583,-

Fast gebyr renovasjon: kr 354,-
Total: kr 2.904,-

I tillegg kommer strøm som faktureres sammen med fellesutgiftene. Denne leiligheten har betalt inn A-konto strøm kr. 1.240,- pr mnd. som kommer i tillegg til oppgitte fellesutgifter.
Sameiet har felles innkjøpsavtale på strøm og beboerne betaler inn a-konto innbetalinger av strøm som avregnes en gang årlig etter faktisk forbruk.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer av Bate. Bakgrunnen for dette at sameiet tidligere var et borettslag som er omgjort til sameie. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Leiligheten er forhåndsutlyst og fristen for å melde seg til liste for forkjøpsrett er 12.02.26 kl 1200. Konferer megler. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper i dette sameiet.

Forretningsfører

Viden

Dyrehold

Alle kjæledyr skal føres i bånd på sameiets område hele året. Dyrenes ekskrementer skal straks plukkes opp. Ved overtredelser kan styret pålegge eieren etter advarsel å fjerne dyret. Det er ikke tillatt å ha reptiler i leilighetene. Jfr. Husordensreglene for sameiet.

Forsikring

Forsikringsselskap til sameiet er Protector Forsikring ASA
Polisenummer 4311646.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1.033.650,- per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4.134.599,- per 31.12.23

Faste løpende kostnader

Kjøper må påregne faste løpende utgifter til A-konto strøm, fellesutgifter, innboforsikring og internett m.m

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest. 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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent

Kjerneinformasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Flere av eldre dato og ikke innhentet. Fullstendig seksjonering kan sendes på forespørsel.

1108/111/78/60:
23.09.1915 - Dokumentnr: 905195 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:78 Snr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1921 - Dokumentnr: 900120 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:78 Snr:8
Gjelder denne registerenheten med flere
03.10.1962 - Dokumentnr: 4574 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:78 Snr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1972 - Dokumentnr: 1716 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:78 Snr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1972 - Dokumentnr: 1717 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:78 Snr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1978 - Dokumentnr: 4158 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:78 Snr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2004 - Dokumentnr: 6396 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver er Lyse Nett
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:78 Snr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2017 - Dokumentnr: 1014342 - Forkjøpsrett på vilkår
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bate Boligbyggelag
Org.nr: 952 090 275
Forkjøpsrett for medlemmer av BATE Boligbyggelag, org. nr. 952090275

21.08.2017 - Dokumentnr: 899203 - Reseksjonering
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/13641
Deling av seksjon

09.05.2018 - Dokumentnr: 749741 - Reseksjonering
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/14019
Endring av sameiebrøk
Endring av formål

01.01.2020 - Dokumentnr: 1790716 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:78 Snr:60

Regulerings- og arealplaner

Sentrumsområde med fremtidige og pågående planer. For tiden utvikles nabogaten, Oalsgata.

Eiendommen er hovedsakelig regulert til 'Annet kombinert formål' gjennom Reguleringsplan for kvartalet Eidsvollsgt/Oalsgt/Falsensgt/Solaveien, planID 2001127. Delarealer av eiendommen er bl.a. regulert til frisiktsone, annet fellesareal, gang-/sykkelvei og kjørevei. Berøres også av Detaljregulering av FV 509 Oalsgata, planID 201708, hvor delareal (1,13 kvm.) er regulert til fortau.

Avsatt til Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best. i kommunedelplan for Sandnes sentrum, planID 201712. Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H410 Infrastruktur_krav vedr. infrastruktur og H190_1 Sikring_andre sikringssoner.

Det er reguleringsplan under arbeid i nærhet til eiendommen: Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord, planID 202414. Status: planlegging igangsatt. Utdrag fra 'Planinitiativ' datert 20.09.2024: Reguleringsplanen skal legge til rette for bedret trafiksikkerhet for gående, og økt fremkommelighet for buss. I tillegg skal planen legge til rette for bedre gangforbindelser og økt gateopplevelse for myke trafikanter. Dette inkluderer også regulering av mindre parker. Planområdet dekker omtrent 30 dekar og ligger sentralt i Sandnes sentrum, like øst for jernbanen.

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser og Kommuneplan 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.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

4 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
117 250,00 (Dokumentavgift)
8 213,00 (Gebyr for utlysning av forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

126 553,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
139 453,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 816 553,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 829 453,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvisjon 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.

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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

Kjerneinformasjon

30 minutter.

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 tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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.

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.

Eier

Svein Enes og Trygve Enes

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum inkl. andel fellesgjeld for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, foto m/plantegning kr. 6.900,-, kommunal informasjon kr.3.500,-, E-signering kr. 1.250,-, spørring i grunnboken kr. 750,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-.

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.

Samarbeidspartnere

Samarbeidspartnere 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 samarbeidspartere 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.

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>

Dato salgsoppgave

10.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Falsens gate 7, 4307 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 111, bnr. 78, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 13.01.2026

Oppdragsnr.: 16557-1815

Referansenummer: EC1249

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Åge Maribu

Vår ref: 009545



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 16557-1815

Befaringsdato: 20.11.2025

Side: 2 av 16

Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 16557-1815

Befaringsdato: 20.11.2025

Side: 3 av 16

Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 16557-1815

Befaringsdato: 20.11.2025

Side: 4 av 16

Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i en boligblokk som er oppført i betongkonstruksjoner kombinert med tre.

Leiligheten er i normalt god stand.
Noen merknader er registrert og beskrevet i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Innglasset balkong.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av korkviny. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte gipsplater.
Etasjeskiller er av hulldekke i betong.
Det er målt ca. 5 mm skjevheter i gulv.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen finérdører.

VÅTROM

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har malt glassfiberstrie. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Baderommet overflater fra 2018, dokumentasjon i form av faktura.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til ca. 20 mm til foran sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Noe oppsvelling i fronter av normal karakter.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

Helfiset toalettrom. Innredet med toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Montert automatisk vannstopper med følere på bad, kjøkken, vaskerom, gjestetoalett og bod/teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast på tilgjengelige deler.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
El-anlegget er originalt, hvor det er skiftet noen spot'er i 2020 og 2025.
Leiligheten er helsprinklet, samtidig som det er en husbrannslange og varsling.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

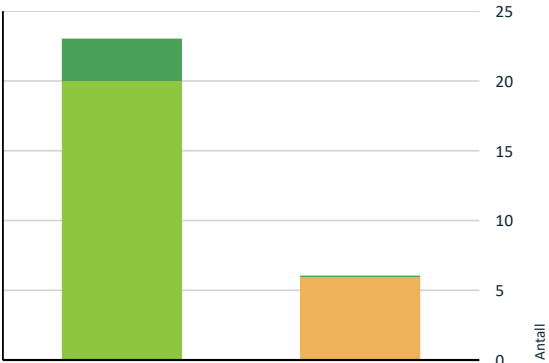
Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av korkvinyl. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte gipsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av hulldekke i betong. Det er målt ca. 5 mm skjevheter i gulv.

TG 1 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innwendig har boligen finérdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Baderommet overflater fra 2018, dokumentasjon i form av faktura.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm fra dør.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Oppdragsnr.: 16557-1815

Befaringsdato: 20.11.2025

Side: 7 av 16

Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Sluk bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende oppfølging kan medføre økt fare for vannskader i konstruksjonen.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod.



3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt glassfiberstrie. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert membran/tettesjikt i våtsonen for utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres membran eller annet godkjent tettesjikt i våtsonen ved utslagsvasken for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Vaskerommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og mulig vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner.
Manglende tilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som øker faren for fuktskader og redusert brukssikkerhet.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 16557-1815

Befaringsdato: 20.11.2025

Side: 8 av 16

Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig oppbrett på membranen ved døren til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør utføres tiltak ved dørterskelen for å sikre tilfredsstillende oppbrett av membran.
Manglende oppbrett kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Noe oppsvelling i fronter av normal karakter.
Komfyrvakt er installert.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Helfliset toalettrom. Innredet med toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Montert automatisk vannstopper med følere på bad, kjøkken, vaskerom, gjestetoalett og bod/teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast på tilgjengelige deler.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og det anbefales å vurdere utskifting, da eldre tanker kan få plutselige skader og lekkasjer som kan føre til vannskader.

TG 1 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 bygningsakkyndig 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.

El-anlegget er originalt, hvor det er skiftet noen spot'er skiftet i stue, gang og kjøkken i 2020 og på bad i 2025.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Spot'er skiftet i stue gang og kjøkken i 2020 og på bad i 2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er helsprinklet, samtidig som det er en husbrannslange og varsling.

- Er det skader på røykvarslere?
Nei
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

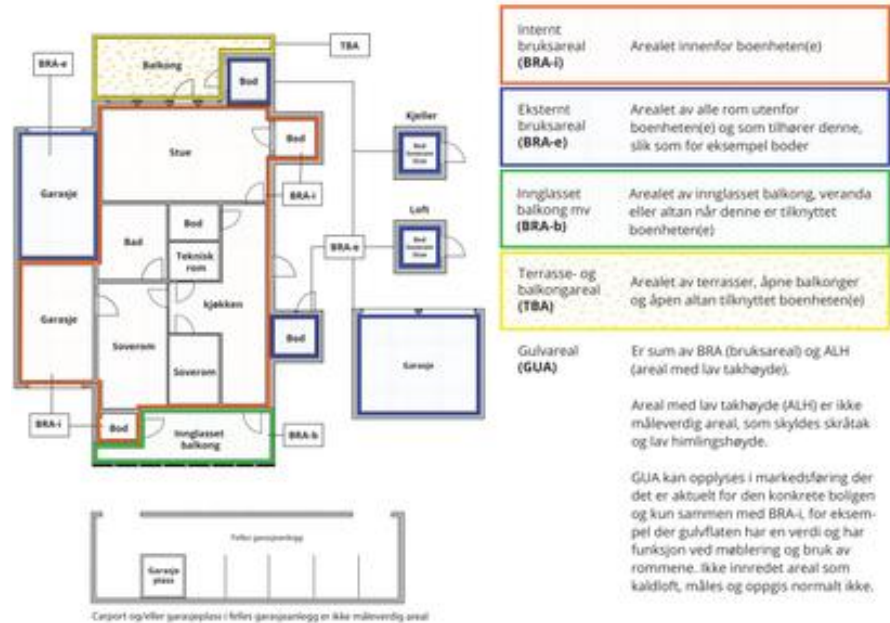
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet, 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.

Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	77		11	88	
Kjeller		5		5	
SUM	77	5	11		
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue, soverom, bad, kjøkken, toalettrom, vaskerom, teknisk rom/bod, hall		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noe elektro og utbedring av en vannskade.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	77	11

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter I tillegg kommer bod i underetasjen.

Oppdragsnr.: 16557-1815

Befaringsdato: 20.11.2025

Side: 13 av 16

Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Bjørn Åge Maribu	Takstingenør
	Svein Enes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	78		60	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Falsens gate 7

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Sandnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring var ved befaringen ikke utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	23.11.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	15.10.2003		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 16557-1815

Befaringsdato: 20.11.2025

Side: 14 av 16

Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENI VÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 16557-1815

Befaringsdato: 20.11.2025

Side: 15 av 16

Falsens gate 7, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Oppdragsnr.: 16557-1815

Befaringsdato: 20.11.2025

Side: 16 av 16

eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EC1249>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Falsens gate 7, 4307 SANDNES

27 Jan 2026

Informasjon om selger

Selger

Enes, Svein

Side 1

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Takbelysning ble byttet ut med LED belysning - spot'er i stue, kjøkken og gang. Dette arbeidet ble utført som tilleggsarbeid i forbindelse med større utbedringsarbeid etter vannskade forårsaket av vannlekkasje i leilighet i 4. etasje.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rasmussen Elektro AS, Sola (Underleverandør til Rygg & Myrland AS som hadde hovedentreprise på utbedring etter vannskade)

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2025

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spot'er i tak på badet skiftet ut. Strømforsyning til VVbereder koblet om og er nå i samsvar med dagens forskrifter.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rogaland Elektro AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei



Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er ved et enkelttilfelle registrert ett (1) stk skjeggkre i håndvasken på badet. Vannlås i håndvasken var tørr.

Tiltak: Det ble satt ut ni (9) stk Trinol skjeggkrefeller med åte strategisk i leiligheten. Ingen skjeggkre har siden nevnte enkelthendelse gått i fellene eller blitt observert noen steder i leiligheten. Da leiligheten ikke er bebodd er sluker og avløp i etterkant jevnlig gjennomspyld med vann slik at vannlåsene har vært funksjonelle.



20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er varslet oppgradering av Oalsgaten, FV 344, for å gjøre det tryggere og enklere å gå og sykle (Rogaland Fylkeskommune). Byggearbeid er startet.

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



Skriv opplysningene her:

Vannskade, vann lekkte ned i leiligheten gjennom taket fra leilighet beliggende rett over i 4 etasje (09.07.2020). Forsikringssak som ble dekket av Eierseksjonsameiet Byhagen sitt forsikringsselskap. Fremtind forsikring. Hovedentreprenør for reparasjonsarbeidet var Rygg & Myrland AS. Besiktigelsesrapport utarbeidet av Jærtakst AS, datert 09.07.2020 og Fuktrapport utarbeidet Rygg & Myrland AS, datert 05.08.2020 kan fremlegges på forespørsel.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95532448

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Enes, Svein	2026-01-27

Identification

 Enes, Svein

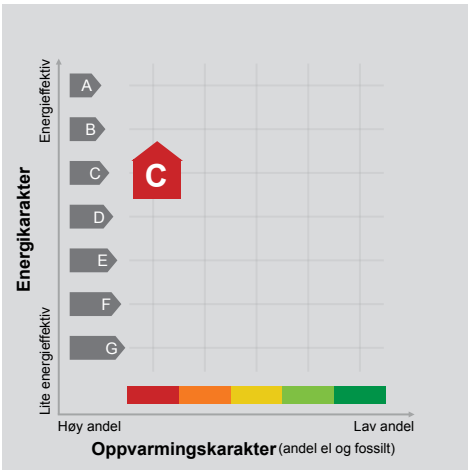
Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Enes, Svein	27/01-2026 22:28:46	BANKID

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



Adresse	Falsens gate 7
Postnummer	4307
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	60
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22609769
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-192386
Dato	23.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking.

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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Vask med fulle maskiner
 - Utføre service på ventilasjonsanlegg
 - Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.





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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilstatte>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plottet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYHAGEN

Beboerne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen er i best mulig stand. Det er beboerne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle. Alle beboere skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler som til en hver tid gjelder. Styret i sameiet har ansvar for at disse gjøres kjent.

Husordensreglene er satt opp av styret og de er gitt for å sikre deg og din familie ro og gode forhold i boligområdet. Det er derfor i egen interesse å overholde reglene og være med å skape respekt for disse.

Eventuelle klager på beboere/sameier for brudd på disse ordensregler eller annen sjenerende opptreden rettes først til den aktuelle beboer/sameier. I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelse, sendes skriftlig klage til styret. Grove og/eller gjentatte overtredelser vil kunne anses som vesentlig mislighold overfor de øvrige beboere/sameiere.

Sameiets styre eller den de bemyndiger påser at ordensreglene blir overholdt.

1. Bruk av fellesanlegg:

Felles rom må brukes med aktsomhet. Bilutstyr, ski og lignende må ikke settes slik at dette hindrer sikkerhet og andres ferdsel. Disse ting skal fortrinnsvis plasseres i bod. Sykler plasseres i sykkelbod eller på egen parkeringsplass. Sykler skal ikke tas inn i heisene eller plasseres ved inngangen til leilighetene. Beboerne plikter å verne om trær, planter og andre ytre anlegg. Meld fra til styret ved oppstått skade/feil.

2. Parkering:

Biler skal parkeres på oppmerket anvist parkeringsplass. Garasjeanlegget skal kun nyttes til parkering. Vask av bil er ikke tillatt. Det samme gjelder reparasjon av bil som medfører oljesøl. Utleie av parkeringsplass til andre sameiere/ beboere i Byhagen er tillatt etter samtykke fra styret. Utleie av parkeringsplass til andre enn sameiere i Byhagen kan kun gjøres etter skriftlig søknad til styret og samtykke fra styret. Gjesteparkering skjer på plasser som er avsatt til det formål. Disse plasser er beregnet på gjester, ikke husets folk.

3. Ro og orden

Enhver beboer har krav på nattemø fra kl. 23.00 til kl. 08.00. I dette tidsrom må det ikke forekomme aktiviteter som forstyrrer naboene, Radio, TV, musikkanlegg, datautstyr eller annet utstyr som fremkaller lyd må dempes så mye slik at det ikke sjenerer andre.

VIS HENSYN!

Unngå risting av tepper og lignende fra terrassen. Tenk på naboene under. Tøking av klær på terrassen bør skje under rekkverkshøyde.

Ved grilling på terrassene må det kun benyttes gass/elektrisk grill. Trekull er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røke i felles ganger, trappeoppgang og heis.

4. Husdyrhold:

Alle kjæledyr skal føres i bånd på sameiets område hele året. Dyrenes ekskrementer skal straks plukkes opp. Ved overtredelser kan styret pålegge eieren etter advarsel å fjerne dyret. Det er ikke tillatt å ha reptiler i leilighetene.

5. Renhold

Vaskebyrå tar regelmessig vask/rengjøring av innvendig fellesareal som ganger, trapper, heis og svalganger.

Biologisk avfall skal legges i egne poser som knyttes. Dette for å unngå luktproblemer ved bokscontainerne. Tomme esker/kartonger må være flate/sundrevne før de kastes i papircontaineren. Husk å lukke/låse containeren. Alt avfall skal sorteres i samsvar med Sandnes kommunes regler for kildesortering. Glass og metallbeholdere er satt opp ved sykkelbod i A og B blokk.

6. Vedlikehold og ansvar

Beboer/sameier plikter å holde sin leilighet med terrasse med tilbehør og bod i rengjort og forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for andre sameiere og beboere i bygget. Manglende vedlikehold og renhold kan medføre erstatningsplikt dersom det forårsaker skade for andre.

Risten /sluken på terrassen må til enhver tid holdes ren slik at overvann ikke trenger inn i egen eller andres leiligheter. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Renhold slukene på tak og svalganger er sameiets ansvar ved ansatt vaktmester. Beboerne plikter å melde fra snarest hvis tetting oppstår.

Beboerne skifter selv lyspærer på egen terrasse. (Har noen problemer med dette, kan vaktmester benyttes for beboers kostnad.)

Hver sameier plikter å fare fint med den del av sameiet som er felles og ikke undergitt hans/hennes eksklusive bruksrett. Hvis sameiers bruk – eller bruken til noen som sameier har gitt adgang til sin seksjon/leilighet har medført uorden, tilsvining eller skade på felles del av sameiet, plikter sameier straks for egen regning å sørge for opprydding, rengjøring eller reparasjon. Sameier er også erstatningsansvarlig for skade som måtte bli påført andres seksjoner eller sameiet for øvrig.

7. Vedlikehold felles anlegg

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av eiendommen utvendig. Innvendig besørger styret vedlikehold av felles rom og arealer, samt felles rør- og ledningsnett og innretninger i h.t. avtale. Dette presiseres ved at dette ansvaret for elektriske ledninger gjelder frem til sikringstavle og rør frem til stoppkran.

Styret har engasjert vaktmester til å ivareta sameiets interesser og oppgaver for felles arealer og funksjoner. Styret har satt opp egen instruks for vaktmester.

(Oppgaver som den enkelte sameier/beboer ønsker utført i egen seksjon, må den enkelte selv betale vaktmesteren for. Det forutsetter at han har tid og kapasitet til å utføre arbeidet.)

8. Brannalarm

Sameiet Byhagen er utstyrt med et ekstra godt brannvarslingsanlegg for å ivareta beboernes interesser for en trygg bolig. Det er derfor nødvendig at den enkelte beboer tar hensyn til at det finnes et fullverdig brannvarslingsanlegg med direkte varslng til brannvesenet og ikke unødigg utløser alarmen med automatisk utrykning fra brannvesenet. Vær oppmerksom på at utløsning av sprinkleranlegg kan føre til store vannskader både på egen og andres leiligheter.

Dersom en beboer utløser brannalarm uaktsomt, må beboeren selv betale det gebyr brannvesenet krever for utrykning ved falsk alarm. Videre vil beboer kunne bli gjort ansvarlig for merkostnader som påløper sameiet og andre beboere som følge av utløst sprinkleranlegg.

9. Andre forhold

Hoveddørene skal holdes låst. Påse at de går i lås når du har gått inn.

Fremleie må meldes til styret. Ny leietakere plikter å overholde gjeldende vedtekter og husordensregler.

Endringer av husordensregler må godkjennes av årsmøtet.

Utarbeidet på styremøte 10.12.2018 samt en justering av pk 4 i styremøte 09.01.2019 legges frem som forslag til neste årsmøte.

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET BYHAGEN SANDNES

Vedtatt: 25. april 2018
Sist oppdatert etter årsmøte 29.04.2025

1. ADRESSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Solaveien 24 i Sandnes på eiendommen gnr. 111, bnr 78, Sandnes kommune. Sameiet består av:

- 6 næringsseksjoner (seksjon nr. 1 – 6), parkeringsareal og næringsareal.
- 1 næringsseksjon (seksjon 7), kommunalt BOAS.
- boligseksjoner (seksjon nr. 8 – 62), selveierleiligheter.
- totalt 62 seksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiets felles interesser i administrasjon og løpende drift av eiendommen gnr. 111, bnr. 78 i Sandnes kommune med hensyn til fellesareal, fellesanlegg, og fellesutstyr av enhver art. Sameiets skal slik ivareta og legge til rette for et godt miljø blant sameiets deltakere, se til at vedlikeholdet er godt og forvalte fellesverdier på bygget på beste vis.

2. RÅDERETT

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på en annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Ved overdragelse av seksjonen plikter selger åp påse at kjøper er gjort kjent med og skriftlig har akseptert eierseksjonssameiets vedtekter.

Eiere av næringsseksjoner står fritt til å foreta ytterligere seksjonering, samt rett til å omdisponere disse til nye formål, herunder bolig av den del av bygget som vedkommende eier i henhold til Lov om eierseksjoner {LOE} (Eierseksjonsloven) av 1. januar 2018 (LOV-2017-06-16-65).

Bruksenheten må ikke nytas slik at den er til unødigg eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Iflg. Vedheftede plantegninger finnes det 7 typer fellesanlegg i eiendommen. Rett til bruk og plikt til drift og vedlikehold av de forskjellige arealene har:

- F1 - : næringsseksjonene.
F2 - : boligseksjonene 8 – 62.
F3 - : seksjonene 7 – 62 (for fellesareal i etasjene U2 og avlåst del av U1 har boligene tinglyst rett til plass for parkering og tilhørende låsbar bod . Eierne av seksjoner i sameiet Øglændsparken, har tilsammen 44 parkeringsplasser, og plikt til å delta i vedlikeholdet.
NB! I hele parkeringshuset U1 og U2 vil seksjonseiere kunne risikere å måtte bytte parkeringsplass til fordel for en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne. (§26 i LOE)
F4 - : seksjonene 7 – 62.
F5 - : alle seksjonene 1 – 62.
F6 - : seksjonene 7 – 62.
F7 - : Boligseksjoner 8 – 62 og næringsseksjonene 5 og 6.

Både utvendig og innvendig bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret for godkjenning. Styret må ha saklig grunn for å nekte forandringer og installasjoner.

3. ANSVAR

Sameiet hefter utad solidarisk for fellesutgifter, men de innad (seg imellom) hefter i henhold til seksjonens forholdsmessige andel (sameiebrøk).

4. FELLESUTGIFTER

Utgiftene til drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal fordeles forholdsmessig på seksjonene av dem med enerett til bruk av de ulike fellesanleggene og fellesområder, jfr. Herunder punkt 2, 4. avsnitt og da etter størrelsen på deres andel (sameiebrøk) (§29 i LOE). Kommunale avgifter fordeles iht. bruksareal for den enkelte seksjon, pr. måler eller pr. stk. Strøm fordeles etter måler pr. seksjon, fellesstrøm fordeles etter størrelse på andel. (sameiebrøk). Forvaltning, herunder regnskapsførsel/revisjon/styrehonorar/administrasjonsutgifter, fordeles med likt beløp på hver seksjon. For drifts- og vedlikeholdskostnader for parkeringsplassene i U1 og U2 fordeles kostnader på antall parkeringsplasser og hver seksjonseier betaler etter det antall parkeringsplasser seksjonseier disponerer. For parkeringsplassene som sameiet Øglændsparken disponerer betaler dette sameiet for disse kostnadene og stiller nødvendig sikkerhet for betaling.

Hver sameier innbetaler innen den 1. i hver måned et månedlig forskuddsvis – a-konto beløp bestemt av styret på grunnlag av et vedtatt årsbudsjett og faktiske utgifter.

5. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler hver seksjonseier fullt ut for egen regning. For vann og avløpsledninger regnes dette fra og med forgreiningspunkt og inn seksjonen, og for elektriske ledninger fra og med boligseksjonens sikrings boks. (§32 og 34 i LOE)

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer og skillevegger utvendig, samt terrasse, eventuelt balkong, eksklusive flisegulv vedlikeholdes av sameiet. Utvendig maling og fargesetting skal skje etter felles plan. Dette gjelder også for arealer på terrasser og balkonger med åpne og lukkede arealer. Hensikten med dette er å beholde et helhetlig og harmonisk uttrykk utvendig.

Ytre vedlikehold av eiendommen, samt vedlikehold av fellesområder, anlegg og utstyr, besørges og bekostes forholdsmessig av alle etter sameiebrøken, men kun av eiere av boligseksjonene eller næringsseksjonene når vedlikeholdet eller investeringene angår kun disse seksjonene. Investeringer eller vedlikehold av samme karakter fordeles forholdsmessig etter eierbrøk mellom næringsseksjonene og boligseksjonene når dette benyttes av samtlige seksjonseiere. (§33 og 35 i LOE) Kostnader til drift og vedlikehold i U1 og U2 etasjen fordeles etter det antall parkeringsplasser den enkelte seksjon disponerer.

Utvendige arrangement, tilbygg eller andre inngrep i fasaden, som f.eks markiser og lignende må godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

6. VEDLIKEHOLD/INVESTERINGSFOND

Det skal opprettes fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter og investeringer. Fondenes størrelse bestemmes av årsmøte etter forslag fra styret. Det beløp den enkelte sameier skal innbetale til fondene, bestemmes av styret.

7. ÅRSMØTET.

Det øverste organ i sameiet er årsmøte (ref. kap. VI i LOE). Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:(§44 i LOE)

- 1. Fremlagt årsrapport fra styret. (§44a i LOE)
- 2. Årsregnskap behandles og godkjennes. (§44b i LOE)
- 3. Godkjenne vederlag til styret og andre tillitsvalgte. (§55 i LOE)
- 4. Valg av styre, herunder leder og revisor. (§44c, 55 og 65 i LOE)
- 5. Valg av valgkomite.
- 6. Andre saker som er nevnt i innkallingen. (§43 og 45 i LOE)

På årsmøte har den enkelte sameier en stemme for hver seksjon. En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. Årsmøte skal ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøte en møteleder blandt de tilstedeværende sameierene. Det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst 1/10 del av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen til ekstraordinært årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om der er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være mint 3 dager.

8. ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Beslutninger som treffes av årsmøtet krever alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene, med mindre annet er bestemt i vedtektene.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til beslutning som går på: (§49, §50 §51 i LOE)

- 1. Nyanskaffelser samt forandringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse (over 5% av fellesutgiftene, (§50 i LOE) må anses for vesentlig.
- 2. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse, om det ikke i disse vedtektene eller loven stiller krav om større flertall, jfr. Eks. Vis pkt 12.
- 3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte medlem.
- 4. Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- 5. Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til et annet formål eller omvendt.
- 6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i §20 (i LOE) annet ledd annet punktum.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere: (§51 i LOE)

- 1. Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- 2. Oppløsning av sameiet.
- 3. Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.
- 4. Tiltak som går utover seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelse på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9. SAMEIETS DAGLIGE LEDELSE

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 3 til 5 andre medlemmer, hvorav ett medlem med personlig varamann skal velges av næringsseksjonene, ett medlem fra eierseksjon 111/78/0/7 (BOAS).

Dessuten kan det velges ytterligere to varamedlemmer. Hver av styremedlemmene skal tjenestegjøre i to år, og tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøte i det året tjenestetiden utløper.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøte skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er en uke, men kan i saker som haster, forkortes etter behov.

Styret står for forvaltningen av sameierens fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av årsmøte.

Det tilligger styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall, men ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag. Sameierene forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøte.

10. SIKKERHETSSTILLELSE

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp – 2G (2 ganger folketrygdens grunnbeløp) til sikkerhet for sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet (§31 i LOE). Styret kan for næringsseksjonene kreve at det stilles høyere sikkerhet for sameiets økonomiske forpliktelser.

11. MISLIGHOLD / FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen i samsvar med bestemmelsene i §32 og §34 i LOE..

Fravikelse kan kreves i samsvar med bestemmelser i Lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven) §39. På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles.

12. SÆRREGULERINGER FOR NÆRINGSSEKSJONENE.

For næringsseksjonene 1, 2, 3 og 4 som ligger i etasje U1, skal det ikke kunne belastes kostnader for bygningsmessig vedlikehold utvendig. Vedtaket av årsmøte, som forutsetter medvirkning av næringsseksjonene, eller pålegger næringsseksjonene andre plikter eller byrder enn de som følger av vedtektene for øvrig, eller som innskrenker de rettighetene næringsseksjonene er gitt eller har gjennom bl.a disse vedtektene skal være skriftlig redegjort for i innkallelsen og krever enstemmighet, dog kun av de avgitte stemmer. Det samme gjelder endringer av dette punkt. Næringsseksjonene kan ikke nekte medvirkning uten saklig grunn.

13. FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, slik disse til enhver tid måtte være, gjelder reglene i lov om eierseksjoner (LOV-2017-06-16-65) av 1. januar 2018.

14. VOLDGIFTKLAUSUL

Oppstår det tvister om utgiftsfordeling og/eller inntektsfordeling mellom seksjonene, skal disse avgjøres ved voldgift av en nemnd som består av 3 personer som alle oppnevnes av Sorenskriveren i Sandnes, om ikke partene enes om noe annet.

15 VEDTAKELSEERKLÆRING

Som sameier i Byhagen vedtar jeg disse vedtektene som bindene for meg og mine rettsetterfølgere.

Seksjon nr.

Sandnes, den



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1796
EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2025 kl. 14:00, Arnestova, 3 etg B inngang..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

- Saker til behandling
1. Valg av møteleder
 2. Godkjenning av de stemmeberettigede
 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
 4. Godkjenning av møteinnkallingen
 5. Årsrapport og årsregnskap
 6. Fastsettelse av honorarer
 7. Endring av vedtekter §5
 8. Utgiftsfordeling sett i lys av vedtektenes pk 2 og 4 samt LOE §29
 9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Anders Molland (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste samt eventuelle fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse fram møtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eieDet er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.re til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Anders Molland (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] er foreslått..

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 1796 årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 110 000,-

Sak 7

Endring av vedtekter §5

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å presisere vedtekts formuleringen i § 5:
Dagens ordlyd . det som er foreslått endret:
Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer, både inn- og utvendig, samt terrasse, eventuelt balkong, vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier, dog med unntak av vedlikehold av balkongens utside.

Foreslått endret til:
Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer og skillevegger utvendig, samt terrasse, eventuelt balkong, eksklusive flisegulv vedlikeholdes av sameiet.

Forslag til vedtak
Vedtekts endring godkjennes.

Sak 8

Utgiftsfordeling sett i lys av vedtektenes pk 2 og 4 samt LOE §29

Forslag fremmet av:
Tor Inge Lura

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Under gjennomgang av regnskap på fjorårets årsmøte ble flere spørsmål reist og overlevert skriftlig til møteleder. Flere av disse ble ikke besvart på møtet men skulle besvares i ettertid. Ingen tilbakemelding er gjort i løpet av året og det er derfor nødvendig å få en avklaring på noen av disse.

- Her kan nevnes f.eks:
- Beskrivelse "fordeling kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken" .
 - Beskrivelse av avdelinger i koder som ikke forståelig for sameierne.
 - Prosjekt konsulenter er fakturert som administrasjon dvs. at leilighetene dekker ca 85% av kostnaden, istedenfor å føre de som investering/kostnad til en mulig forbedring av sameiet. Videre så vil en slik belastning også føre til at de minste leilighetene får en større utgift ift. de større leilighetene sett i lys av sameiebrøken

Forslag til vedtak

1. Årsmøte ber styret fremlegge hvilken instruks som er gitt regnskapskontoret til å fordele (kontoføre) utgifter som faktureres sameiet.
2. Årsmøte ber styret fremlegge hvilken kvalitetssikring som er etablert for å sikre at utgiftsføringen er iht. sameie vedtektene.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling
Styreleder -

Styremedlem -

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Inge Lura

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

- Harald Berg
- Oddrun Gilje Tynning
Representant for næring.

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

- Odd Egeli

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Sigve Adolfsen	Falsens Gate 7
Styremedlem	Arne Øvstebø	Giljagarden 20
Styremedlem	Bjørn Birkeland	Eidsvollgata 26
Styremedlem	Arnljot Bjelland	Falsens Gate 7
Styremedlem	Magnar Eidsvåg	Gjesdalbakken 26
Varamedlem	Arne Halvor Hov	Falsens Gate 7

Valgkomiteen

Odd Egeli	Eidsvollgata 26
Brit Norunn Berg	Eidsvollgata 26

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post byhagensandnes@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Es Byhagen Sandnes

Sameiet består av 62 seksjoner.
Es Byhagen Sandnes er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987921617, og ligger i SANDNES kommune

Gårds- og bruksnummer:
111 78

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Es Byhagen Sandnes har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Statsautorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid Byhagen Sandnes 2024

Styret har hatt 5 styremøter i 2024

Saker som er utført og som arbeides med videre fremover.

1. Strømkostnadene har i 2024 holdt seg på et nokså likt nivå som i 2023. med støtten så ble pris alt inklusive for beboerne kr 1.22 pr kwk og kr 1.34 for næring.
2. Styret innvilget honorar/gavekort årlig for de ansvarlige i velforeningen med kr 17 000,- som ble fordelt etter ansvar/oppgaver til 7 personer
3. Styret besluttet å innvilge til et lydanlegg ved møter og arrangementer i Arnestova. kr 23 880,- Dette ble godt mottatt ved Bingo og julemiddagen
4. Styret/velforeningen besluttet å øke prisene for leie av hyblene og Arnestova fra januar 2025. Etter flere år uten økning.
5. Styret vil be vaktmester til våren 2025 om å utføre en befaring for vedlikehold hos beboere som har utvendig treverk/listverk som skal vedlikeholdes av seksjonseier. Styret vil komme med forslag om endring i vedtektene her som blir presentert på årsmøtet nå.
6. Etter årenes løp med diverse stopp ved heisen i A og B inngangen vil styret se nærmere på muligheten for gangbro ved 5. og 6. etasje. Dagens situasjon er veldig sårbar ved langvarig heisstopp. Sindre vil se på kostnad og løsning.
7. Heisene våre er 20 år og Schindler har gitt beskjed til styret at fremtidig stor utbedring må beregnes. I skrivende stund har vi bedt om å få en utredning av omfanget og prisberegning. I januar 2025 besluttet styret å øke felleskostnadene med kr 200.- pr mnd. utregnet etter eierbrøk. Dette vil bli iverksatt fra april 2025.
8. Varmepumper på taket er et ømt tema. Vibrasjoner for den som bor rett under har vært et gjentakende problem. Styret vil følge dette veldig nøye og kun tillate at de som bor nærmest taket kan ha sin pumpe der. De som bor lenger ned 4. og 5. etasje må ved ny installasjon belage seg på å ha den på egen terrasse.
9. Kamera overvåking er fornyet og utvidet fra 6 til 16 kameraer ved inngang og parkering fra atrium til U1 og U2 (underetasjer) Flere hærverk og tyveri er avdekket og rapportert politiet.
10. Velforeningen i Sameiet Øglændsparken (Huset Vårt) forærte oss et piano til å ha i Arnestova. Det er flere hos oss som kan traktere et piano så det ble tatt vel imot. Så tusen takk til dem.
11. Styret har ved utgangen av 2024 besluttet å si opp kontrakten med OBOS regnskap og forvaltning. Ny avtale med 2 års fast pris alt inklusive var utslagsgivende. Avtalen trer i kraft fra 1. juli 2025

Styret 30. mars 2025

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Avvik

Andre inntekter er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke var tatt høyde for tilskuddet fra Enova.

Driftskostnader
Revisjonshonorar er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjett ikke er justert ned, det samme vil skje for 2025.
Kommunale avgifter er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostander til at avregningen har fordelt kostandene til partene i boligselskapet.
Tv-anlegg/bredbånd er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak bytte av leverandør.
Andre driftskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostander mot vaktmester og renhold som ikke er justert i budsjettet.

Finansinntekter gir avvik til budsjett disse er ikke budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrullet kortsikt gjeld) viser boligselskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrullet kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 552 082.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avgj 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES
ORG.NR. 987 921 617, KUNDENR. 1796

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 527 707	2 370 549	2 517 000	2 496 000
Andre inntekter	3	92 694	46 108	40 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 620 401	2 416 657	2 557 000	2 546 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 510	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	12	-68 706	-58 381	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-8 750	-18 000	-18 720
Forretningsførerhonorar		-134 205	-127 450	-135 000	-141 750
Konsulenthonorar	7	-72 592	-132 118	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-482 413	-541 144	-495 000	-502 200
Forsikringer		-261 906	-246 117	-270 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-8 046	-73 745	-45 000	-51 400
Energi/fyring		-67 229	-46 376	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 972	-344 398	-330 000	-277 608
Andre driftskostnader	10	-747 142	-661 386	-692 200	-738 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 240 470	-2 365 375	-2 225 710	-2 260 548
DRIFTSRESULTAT		379 931	51 281	331 290	285 452
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 448	13 495	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 448	13 495	0	0
ÅRSRESULTAT		399 379	64 776	331 290	285 452
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		399 379	64 777		



EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES			
ORG.NR. 987 921 617, KUNDENR. 1796			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	858 642	875 725
SUM ANLEGGSMIDLER		858 642	875 725
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 905	10 470
Forskuddsbetalte kostnader		34 372	35 401
Andre kortsiktige fordringer	13	6 000	41 653
Underregnskap kommunale avgifter	15	278 489	125 879
Driftskonto OBOS-banken		1 378 684	1 545 477
Sparekonto OBOS-banken		202 033	194 986
Sparekonto OBOS-banken II		176 224	133 132
SUM OMLØPSMIDLER		2 078 707	2 086 998
SUM EIENDELER		2 937 349	2 962 723
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 368 638	1 969 259
SUM EGENKAPITAL		2 368 638	1 969 259
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 633	7 533
Leverandørgjeld		470 867	629 772
Energiavregning	14	58 884	343 227
Garasjeregnskap	16	0	12 932
Annen kortsiktig gjeld	17	21 327	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		568 711	993 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 937 349	2 962 723
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Sandnes , 03.04.2025			
Styret i Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes			
Tor Sigve Adolfsen /s/	Magnar Eidsvåg /s/	Arne Øvstebø /s/	
Arnljot Bjelland /s/	Bjørn Birkeland /s/		



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

INNETEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2 INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader bolig	675 540
Felleskostander BOAS	485 124
Innbetaling til dekning av administrasjonskostnader	264 096
Kabel-tv	281 655
Garasje	436 140
Felleskostnader Spar	169 200
Arnastova	136 800
Felleskosttnader næring 1-4	64 776
Felleskostnader Trimotek	14 376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 527 707

NOTE: 3 ANDRE INNETEKTER	
Erstatning for skadeverk	5 650
Avregning kommunale avgifter 2023	7 394
Tilskudd Enova	41 250
Utleie Arnestova	38 400
SUM ANDRE INNETEKTER	92 694



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000. I tillegg har styret fått dekket servering på styremøte for kr 398, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 175
Inger Frøyland	-4 331
Upheads AS	-42 086
SUM KONSULENTHONORAR	-72 592

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-122 053
Drift/vedlikehold VVS	-7 988
Drift/vedlikehold elektro	-85 621
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-735
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 487
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 737
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 216
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-19 474
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 223
Kostnader leiligheter, lokaler	-23 881
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-482 413

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-8 046
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-8 046

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 646
Annen leiekostnad	-8 591
Annet	
driftsmateriale	-6 369
Vaktmestertjenester	-490 675
Renhold ved firmaer	-195 587
Snørydding	-5 141
Andre fremmede tjenester	-1 005
Kontor- og datarekvisita	-7 530
Trykksaker	-2 514
Andre kostnader tillitsvalgte	-398
Porto	-1 590
Gave, ikke fradragsberettiget	-18 334
Bank- og kortgebyr	-3 375
Velferdskostnader	-2 387
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-747 142

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	18 900
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	548
SUM FINANSINNTEKTER	19 448

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Leilighet, Arnestova		
Tilgang 2019	1 405 813	
Avskrevet tidligere	-530 088	
Avskrevet i år	-58 381	
		817 344
Kamera garasje		
Tilgang 2024	51 623	
Avskrevet i år	-10 325	
		41 298
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	858 642	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-68 706

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utleie Arnestova desember	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 000



NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-178 450
SUM INNTEKTER	-178 450

KOSTNADER

Strøm	196 881
SUM KOSTNADER	196 881

Uoppgjorte avregninger	-77 315
SUM ENERGIAVREGNING	-58 884

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15

UNDERREGNSKAP KOMMUNALE AVGIFTER

Innbetalt a-konto	-690 036
Renovasjonsavgift	279 955
Vann og avløp	688 570
SUM UNDERREGNSKAP 1	278 489

NOTE: 16

GARASJEREGNSKAP

Garasjeregnskapet er fra 2024 medtatt i avdeling for garasje

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning kabel-tv 2024	-5 115
Retur utbetaling	-564
Avregning administrasjonskostnader 2024	-15 648
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-21 327

EGENKAPITAL

	EK 1.1.24	Overføringer	Endring 2024	EK 31.12.24
Fond til bygget, tidligere år	850 054	-850 054		0
Fond parkering, tidligere år	135 082	-135 082		0
Fond vedlikehold heiser, tidligere år	404 788	-404 788		0
Egenkapital Bolig	-113 082	763 494	41 193	691 605
Egenkapital BOAS	-97 647	445 073	95 867	443 293
Egenkapital Spar	286 093	98 220	107 047	491 360
Egenkapital Trimoteket	8 052	18 864	4 889	31 805
Egenkapital Garasje	539 516	-48 491	166 710	657 735
Egenkapital Næring 1-4	-43 597	112 764	-16 328	52 839
SUM EK	1 969 259	0	399 379	2 368 638

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

Tidligere oppbygget egenkapital var fordelt på diverse fond. Disse fondene er nå nullet og overført på de respektive avdelingene. På denne måten vil man ha oversikt over fordelt egenkapital på samtlige avdelinger.

ARNESTOVA

Utbyggingskostnader 1 405 813,00

Dekning fra eiere i 2019	-	207 133,00
Tilleggsinnbetaling lån 2019	-	30 000,00
Dekning fra eiere i 2020	-	117 812,00
Restverdi 01.01.21		1 050 868,00
Dekning fra eiere i 2021	-	136 800,00
Restverdi 31.12.21		914 068,00
Dekning fra eiere i 2022	-	136 800,00
Oppgjør konto velforening	-	61 453,00
Utleie 2022	-	35 200,00
Restverdi 31.12.22		680 615,00
Dekning fra eiere i 2023	-	136 800,00
Utleie 2023	-	38 100,00
Restverdigg 31.12.23		505 715,00
Dekning fra eiere i 2024	-	136 800,00
Utleie 2024	-	38 400,00
Restverdi 31.12.24		330 515,00

Sameiet krever inn kr. 200,- på måned fra samtlige leiligheter seksjon 8 til seksjon 62.

I tillegg har næringsseksjon 5 og 6 sagt seg villige til å betale samme månedlig beløp

Disse innbetalingene brukes til nedkvittring av saldo på Arnestova

Fra regnskapet 2021 gikk selskapet over til ordinære avskrivnger på Arnestova.

Men selskapet ønsker å ha oversikt over når Arnestova er "nedbetalt" ihht de månedlige innbetalingene fra beboere og næring. Forutsatt at innbetalinger fra beboere skal stoppes når saldo går i 0,-.

Årlig nedkvittring kr. 136.800,- pluss innbetaling for utleie av Arnestova



Resultatrapport avdelinger boligselskap ON desember 2024

Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes

	Bolig	BOAS	Spar	Trimotek	Garasje	Næring 1-4	Sum
DRIFTSINNTEKTER:							
INNNR. FELLESKOSTN.	1 328 274	489 384	173 460	18 636	436 140	81 813	2 527 707
ANDRE INNTEKTER	81 146	4 794	1 844	891	0	4 019	92 694
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 409 420	494 178	175 304	19 527	436 140	85 832	2 620 401
DRIFTSKOSTNADER:							
PERSONALKOSTNADER	-13 759	-250	-250	-250	0	-1 002	-15 510
STYREHONORAR	-97 581	-1 771	-1 771	-1 771	0	-7 106	-110 000
AVSKRIVNINGER	-58 381	0	0	0	-10 324	0	-68 706
REVISJONSHONORAR	-10 423	-189	-189	-189	0	-759	-11 750
FORR.FØRERHONORAR	-119 053	-2 161	-2 161	-2 161	0	-8 670	-134 205
KONSULENTHONORAR	-27 103	-485	-485	-485	-42 086	-1 947	-72 592
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-240 775	-85 490	-27 942	-3 128	-82 981	-42 098	-482 413
FORSIKRINGER	-106 563	-75 653	-15 513	-2 990	-61 187	0	-261 906
KOMMUNALE AVGIFTER	-3 666	-2 625	-750	-144	0	-861	-8 046
ENERGI / FYRING	-17 112	-2 569	-1 258	0	-27 337	-18 953	-67 229
KABEL- / TV-ANLEGG	-260 972	0	0	0	0	0	-260 972
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-421 699	-233 465	-19 750	-3 867	-45 515	-22 845	-747 142
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 377 088	-404 657	-70 069	-14 985	-269 430	-104 241	-2 240 470
DRIFTSRESULTAT:	32 333	89 521	105 234	4 541	166 710	-18 409	379 931
FINANSINNTEKT/KOSTNAD							
FINANSINNTEKTER	8 861	6 346	1 813	348	0	2 081	19 448
RES. FINANSINNT/KOSTN.	8 861	6 346	1 813	348	0	2 081	19 448
RESULTAT	41 193	95 867	107 047	4 889	166 710	-16 328	399 379

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20850250. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 1796 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur:

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

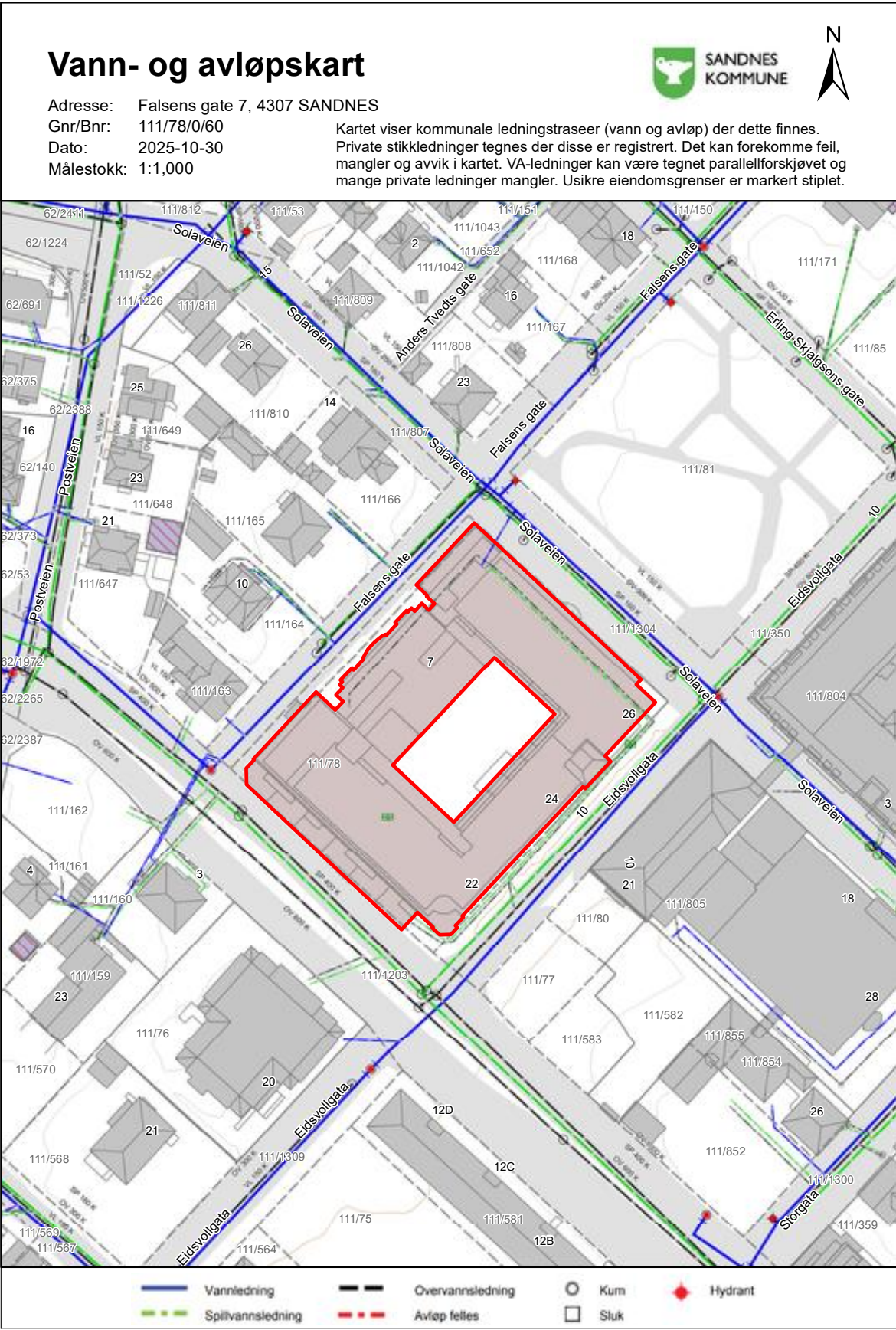
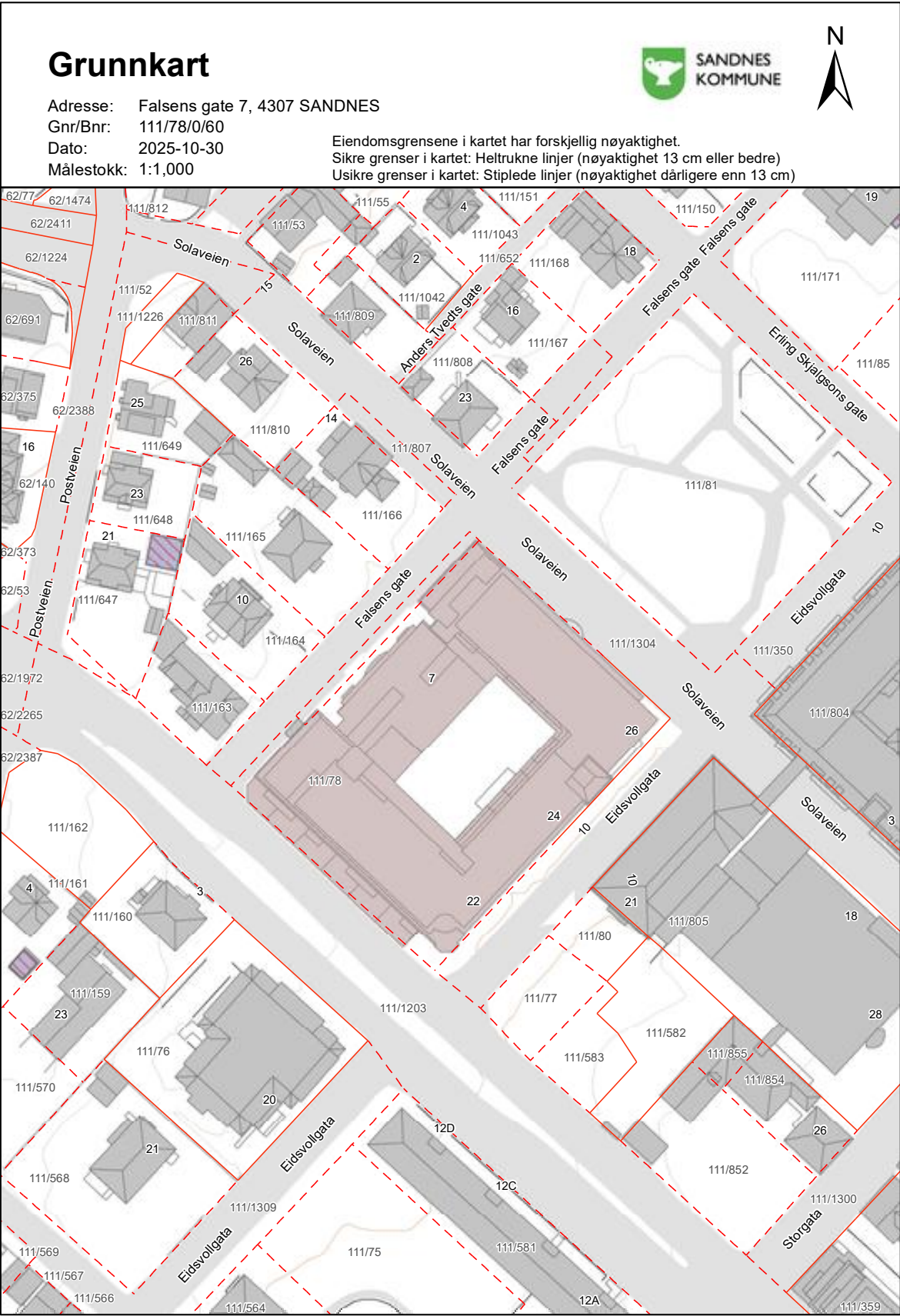
Fullmektigens navn:

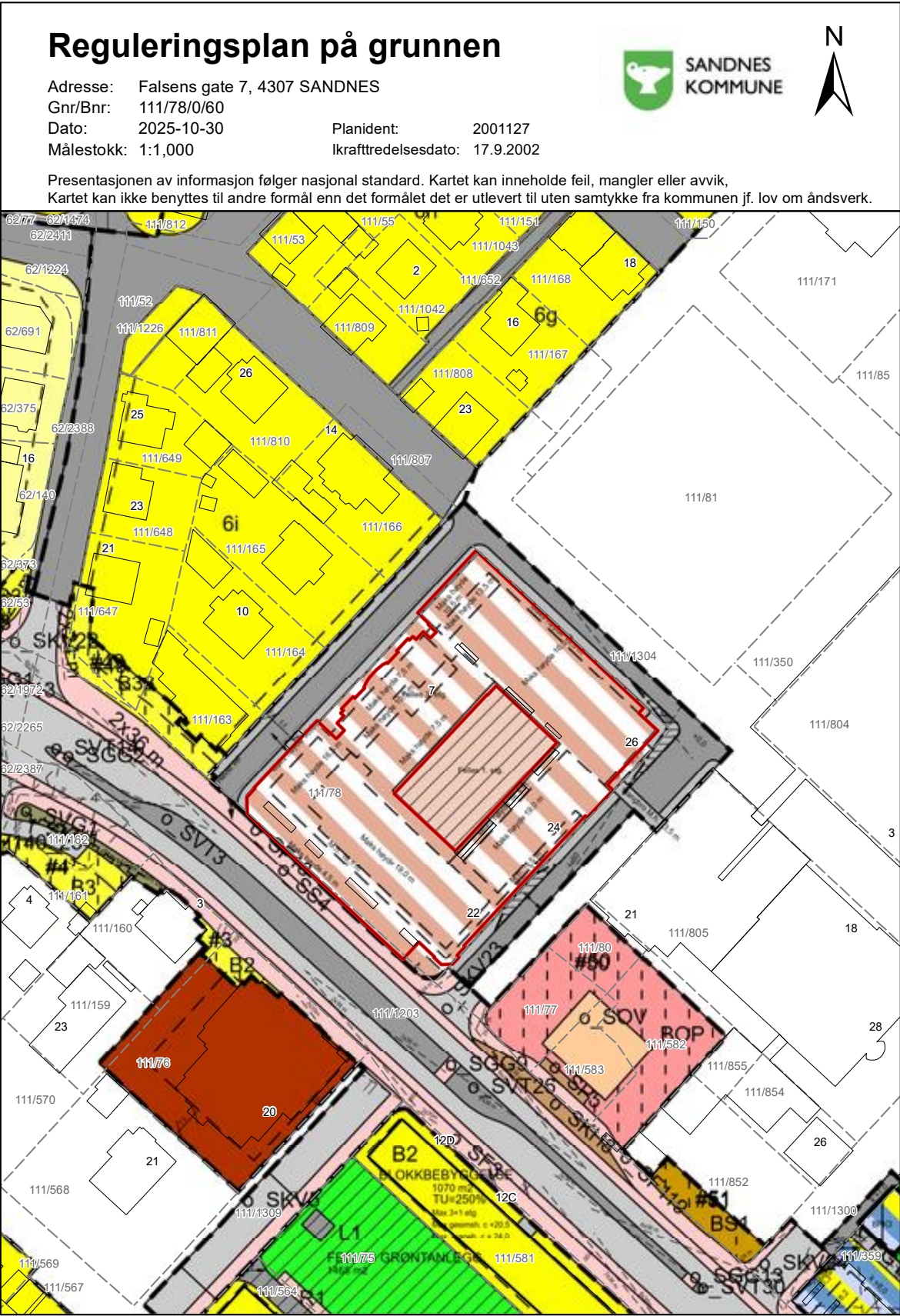


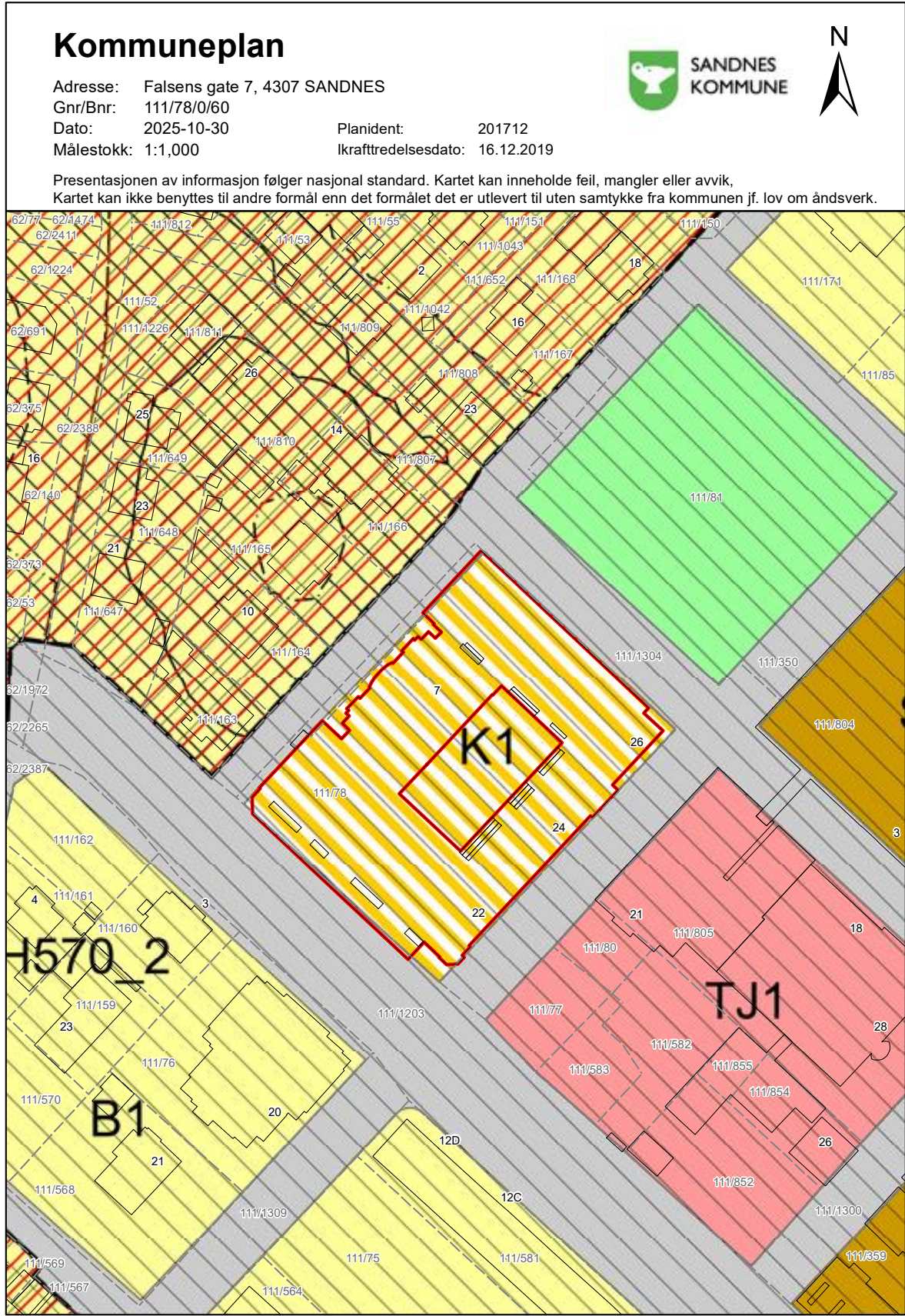
OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.







1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og umelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingssområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig	Linjesymbol	Symbol
KpFareSone	H330_4		KpGrense	---
KpSikringSone	H290_1		KpArealGrense	---
KpStøySone			KpFareGrense	
KpInfrastrukturSone			KpSikringGrense	
KpGjennomføringSone			KpStøyGrense	
KpAngittHensynSone	H570_2		KpAngittHensynGrense	---
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2	KpGjennomføringGrense	
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)		KpInfrastrukturGrense	
			KpBåndleggingGrense	
			KpDetaljeringGrense	
			KpBestemmelseGrense	---
			KpRegulertHøyde	---

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg	---	---	---	---	---	---
Hovedveg	---	---	---	---	---	---
Samleveg	---	---	---	---	---	---
Adkomstveg	---	---	---	---	---	---
Gang/sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Gangveg	---	---	---	---	---	---
Turveg/turdrag	---	---	---	---	---	---
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane	---	---	---	---	---	---
Sporveg	---	---	---	---	---	---
Taubane	---	---	---	---	---	---
Kollektivtrasé	---	---	---	---	---	---
Farled						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss	---	---	---	---	---	---
Kollektivknutepunkt	---	---	---	---	---	---



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1014342/200
Attestingstidspunkt 2025-10-30 14:45

Side 1 av 3

Rekvirert iht. folgebrev/-skjøtebrev. Ikke oppgi: org. nr./fødselsnr.

1824933370

STATENS KARTVERK

Skjøte¹⁾

Innsenders navn
Tyra Enes

Adresse
Falsensgate 7

Postnr.
4307

Poststed
Sandnes

(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr.
100233

Ref.nr.

Plp

Doknr: 1014342
STATENS KARTVERK

Tinglyst: 18.09.2017

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.
1102

Kommunenavn
Sandnes Kommune

Gnr.
111

Bnr.
78

Festenr.
60

Seksjonsnr.
1/1

Ideell andel
1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☒ Nei

☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☐ Nei

☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale

☐ Nei

☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐ Nei

☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel
76

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d

☐ Nei

☐ Ja

Beskaffenhet

☒ 1 Bebyggelse

☐ 2 Ubebyggelse

Bruk av grunn

☒ B Bolig eiendom

☐ F Fritids- eiendom

☐ V Forretning/ kontor

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off. vei

☐ A Annet

Type bolig

☐ FB Frittligg. enebolig

☐ TB Tomanns- bolig

☐ RK Rekkehus- kjede

☒ BL Blokk- leilighet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr

Utløst til salg på det frie marked

☐ Ja

☒ Nei

Omsetningstype

☐ 1 Fritt salg

☐ 2 Gave (helt eller delvis)

☐ 3 Ekspro- priasjon

☐ 4 Tvangs- auksjon

☐ 5 Uskifte

☐ 6 Skifte- oppgjør

☐ 7 Opphør av samboerskap

☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾

kr

Oppløsning av Borettslag vedtak av §1-andre ledd

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾
879364302

Navn
Byhagen Borettslag, Sandnes

Ideell andel
1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾
10023347461

Navn
Tyra Enes

Fast bosatt i Norge

☐ Ja

☐ Nei

Ideell andel
1/1

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

BATE Boligbyggelag, Stavanger org nr 952090275 opprettholder forkjøpsrett for sine medlemmer

Dato

Utstederens underskrift

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1014342/200
Attestingstidspunkt 2025-10-30 14:45

Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato 30.08.2017	Sted Sandnes
Kjøpers/erverters underskrift 	Gjenta med blokkbokstaver Tyra Enes

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato 30.08.2017	Sted Sandnes
Utsteders underskrift ⁷⁾ 	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver Tor Sigve Adolfsen Arnljot Bjelland For Avviklingsstyret i Byhagen Borettslag, Sandnes

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift 	Gjenta med blokkbokstaver Harald Berg
Adresse Eidsvollsgaten 26, 4307 Sandnes	
2. Vitnes underskrift 	Gjenta med blokkbokstaver Tor Inge Lura
Adresse Eidsvollsgaten 26, 4307 Sandnes	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
-------------------------	---------------------------

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1014342/200
Attestingstidspunkt 2025-10-30 14:45

Side 3 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

- Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

Etter tinglysning returneres begjæringskommunens til
 Org.nr.: 964965137
 Sandnes kommune Geodatas
 Postboks 583, 4302 SANDNES

MOTTATT
09 MAR 2018

☒ Begjæring om oppdeling i resekksjoner
☒ Begjæring om resekksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Elendommen som begjæres seksjonert

Kommun.nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonnr.
1102	SANDNES	111	78		1-62

2. Hjemmelshaver(s)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Seksjonnr. ⁴⁾	Ideell andel ⁴⁾
	Se eget vedlegg nr. 2	1-62	

3. Begjæring. Elendommen begjæres oppdelt i elersekksjoner slik det framgår av etterstående fordelingstale

S.nr.	Formål	Br. (eller)	utligger areal	S.nr.	Formål	Br. (eller)	utligger areal	S.nr.	Formål	Br. (eller)	utligger areal	S.nr.	Formål	Br. (eller)	utligger areal
1	N	1 006		16	B	140		31	B	112		46	B	100	
2	N	316		17	B	105		32	B	90		47	B	178	
3	N	123		18	B	111		33	B	109		48	B	110	
4	N	55		19	B	122		34	B	176		49	B	118	
5	N	251		20	B	122		35	B	102		50	B	148	
6	N	1 306	B	21	B	100		36	B	188		51	B	148	
7	N	4 575		22	B	197		37	B	148		52	B	118	
8	B	72		23	B	107		38	B	105		53	B	113	
9	B	204		24	B	107		39	B	79		54	B	121	
10	B	140		25	B	114		40	B	93		55	B	81	
11	B	119		26	B	120		41	B	88		56	B	110	
12	B	114		27	B	115		42	B	115		57	B	88	
13	B	115		28	B	101		43	B	101		58	B	119	
14	B	85		29	B	114		44	B	142		59	B	110	
15	B	52		30	B	112		45	B	113		60	B	88	
SUM BRØK	8,512			SUM BRØK	1,795			SUM BRØK	1,762			SUM BRØK	1,769		
SUM BRØK (TELLERE)				14019 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN				Overført fra vedlegg				179			

4. Supplerende tekst ⁷⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
 Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måle feltetsarealens bærer.

Reseksjoneringen gjelder endring av sameiebrøk, slik at sameiebrøken for boligseksjonene gjenspeiler størrelsen på bruksenheten. Reseksjoneringen gjelder også endring av seksjon 7 fra samleseksjon bolig til næringsseksjon. Seksjon 7 er per dags dato et kommunalt bo- og aktivitetssenter.

Reseksjoneringen medfører ikke fysiske endringer eller verdiforskyvninger, det er derfor ikke innhentet samtykke fra panthavere da disse ikke er direkte berørt.

Utslæders datering/signatur

Rubrikk for underskrifter finnes nedst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.

Tilbakestill hele skjemaet

©Sandnes kommune geodata - side Side 1 av 3

Eiendommen som begjæres seksjonert											
Kommunenumr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnær.	Seksjonsnr.						
1102	SANDNES	111	78		1-62						
Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
L. nr.	Formål %	Brak (eller) %	Tilleggsareal %	L. nr.	Formål %	Brak (eller) %	Tilleggsareal %	L. nr.	Formål %	Brak (eller) %	Tilleggsareal %
61	B	85		98				135			172
62	B	84		99				136			173
63				100				137			174
64				101				138			175
65				102				139			176
66				103				140			177
67				104				141			178
68				105				142			179
69				106				143			180
70				107				144			181
71				108				145			182
72				109				146			183
73				110				147			184
74				111				148			185
75				112				149			186
76				113				150			187
77				114				151			188
78				115				152			189
79				116				153			190
80				117				154			191
81				118				155			192
82				119				156			193
83				120				157			194
84				121				158			195
85				122				159			196
86				123				160			197
87				124				161			198
88				125				162			199
89				126				163			200
90				127				164			201
91				128				165			202
92				129				166			203
93				130				167			204
94				131				168			205
95				132				169			206
96				133				170			207
97				134				171			208
SUM BRUK (TELLERE)				179	= NEVNER I SAMEIERBRØKEN						
Utbeders datering/signatur Rubrikk for underskrifter finnes nedenst på side 2. (felt 2) Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.											

4), 5) og 6) - Se veiledning i begjæringsskjema

Vedlegg nummer	Vedlegg nr. 1
----------------	---------------

Tilbakestill skjema ☐

©Sædnes kommune grodats - side Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2018/749741/200
Attesteringsstidspunkt 2025-11-03 10:05

Side 4 av 69

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTT EURIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd) b) Plantegninger over kjeller, alle etasjone og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd) c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.) d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.) e) Samtykke fra parthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter hjemmelshavere(e) eller den/de som lovlig representerer eiendommen (MÅ fylles ut)

Sted og dato	Underskrift ¹⁾	Navn må gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ²⁾
Sandnes 23.11.2017		Tor Sigve Adolfsen	
Sandnes 23.11.2017		Bjørn Birkeland	

Utseders datering/signatur

Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.

©Sandnes kommune geodata - side Side 2 av 3

Attestert kopi av dok.nr. 2018/749741/200
Attesteringsstidspunkt 2025-11-03 10:05

Side 5 av 69

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☒ Styret erklærer at sameietet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.
Sandnes 23.11.2017		Tor Sigve Adolfsen
Sandnes 23.11.2017		Bjørn Birkeland

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt ☐ Kart for tilleggsgdel er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor. (Det gjøres oppmerksom på at denne tillatelsen gis etter vurdering av regler i eierseksjonsloven og ikke innebærer tillatelse etter annet regelverk. I praksis betyr dette for eksempel at det ikke er tatt stilling til eventuelle ulovligheter i forhold til regler i plan- og bygningsloven) ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Sandnes kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.	Seksjonsnr.	
111	78			i Sandnes kommune

Dato	Underskrift	Stempel
15/2-18		SANDNES KOMMUNE GEODATA

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Fellet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfelle hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfulmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjørpart.

Utseders datering/signatur

Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.

©Sandnes kommune geodata - side Side 3 av 3

118

BYGG.DOK

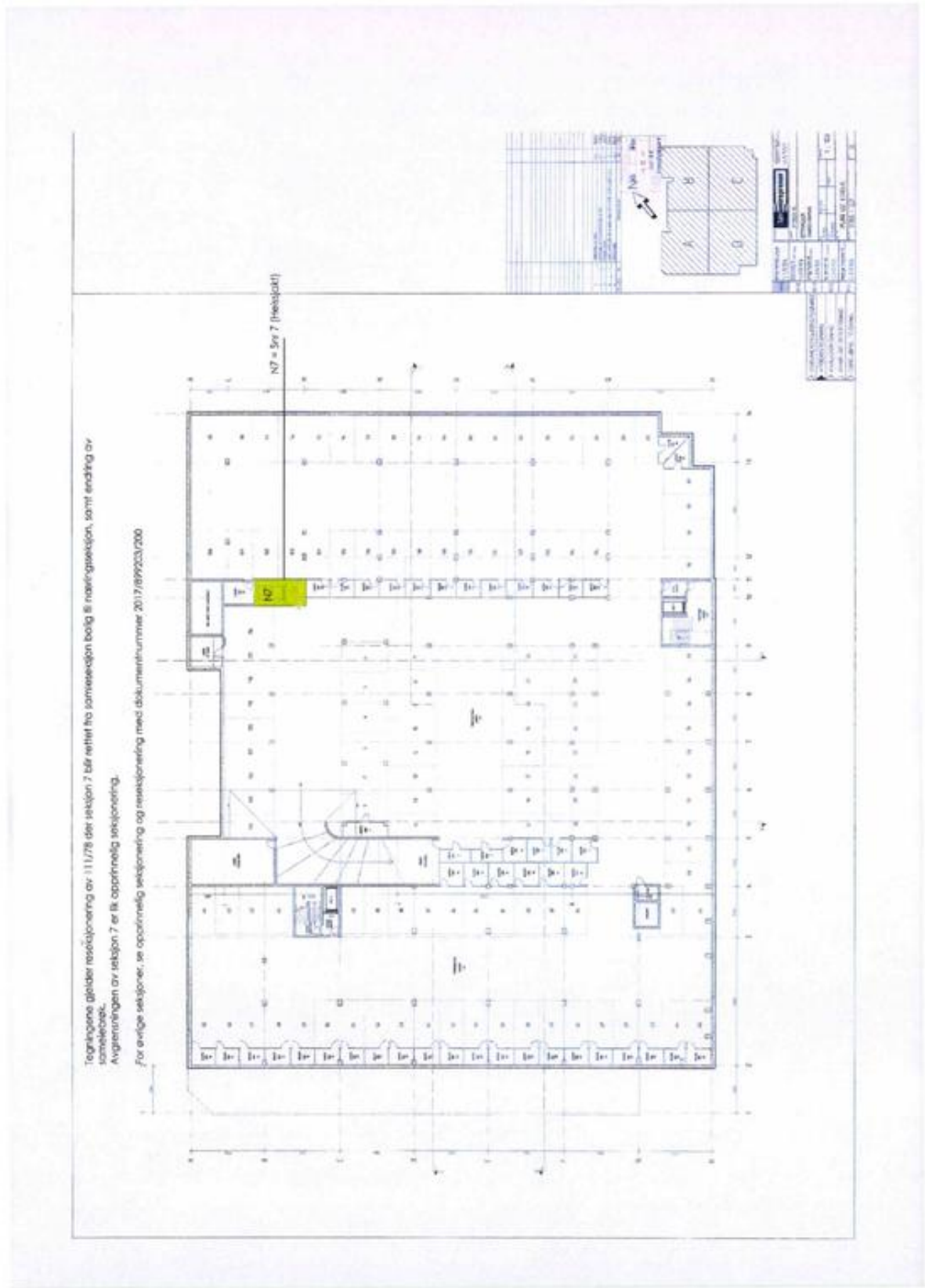
PROAKTIV.NO

119



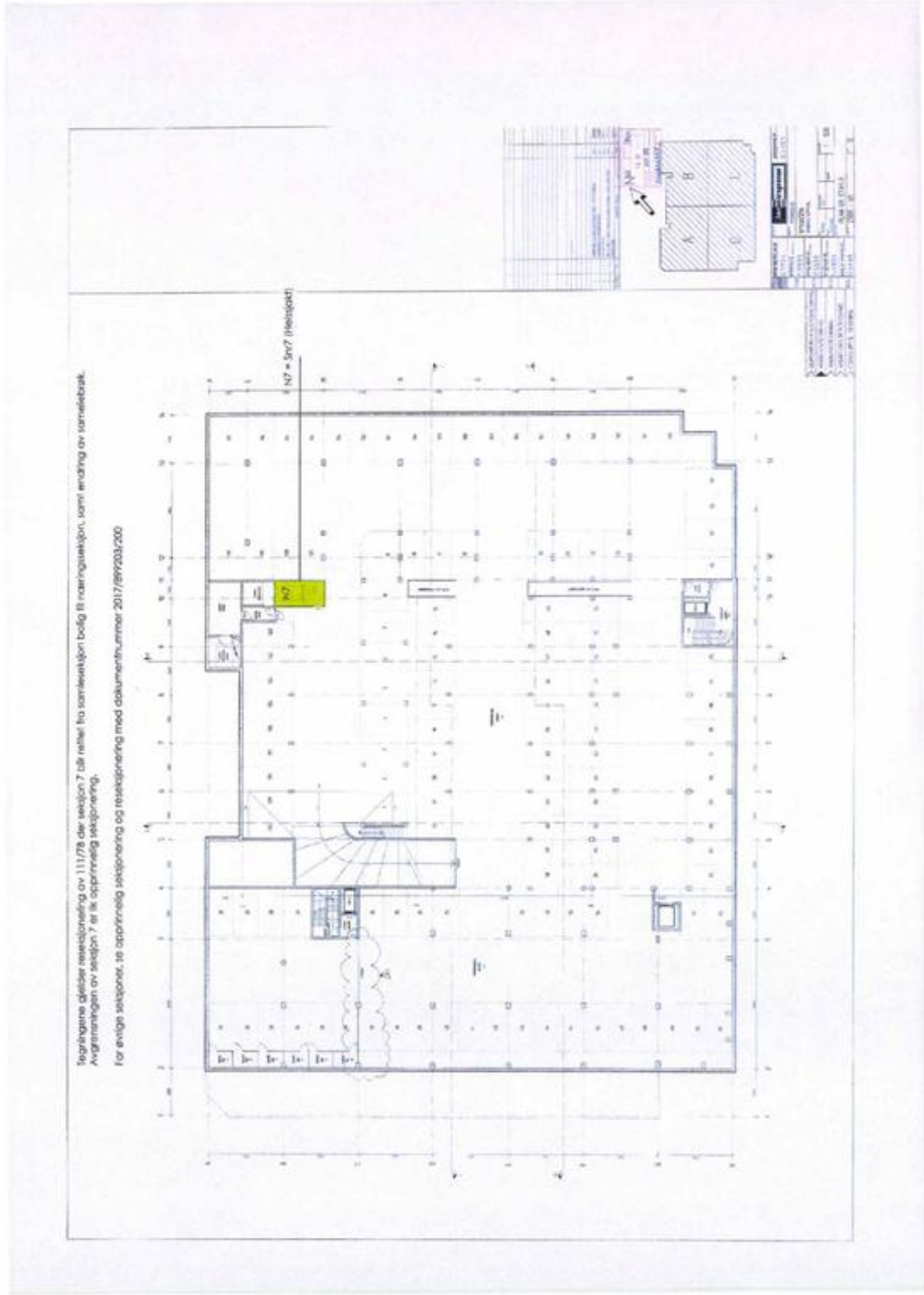
Attestert kopi av dok.nr. 2018/749741/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-03 10:05

Side 66 av 69



Attestert kopi av dok.nr. 2018/749741/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-03 10:05

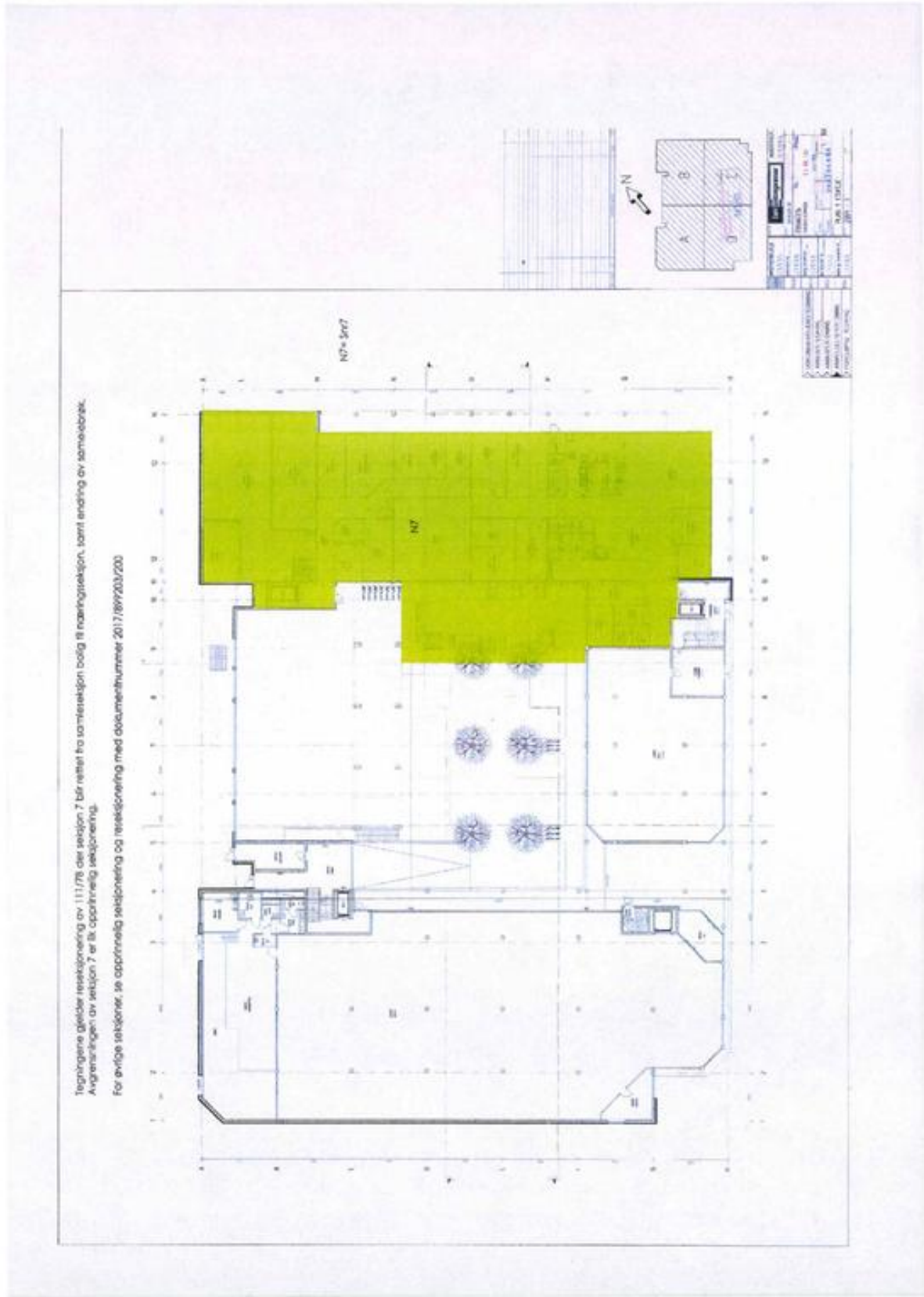
Side 67 av 69





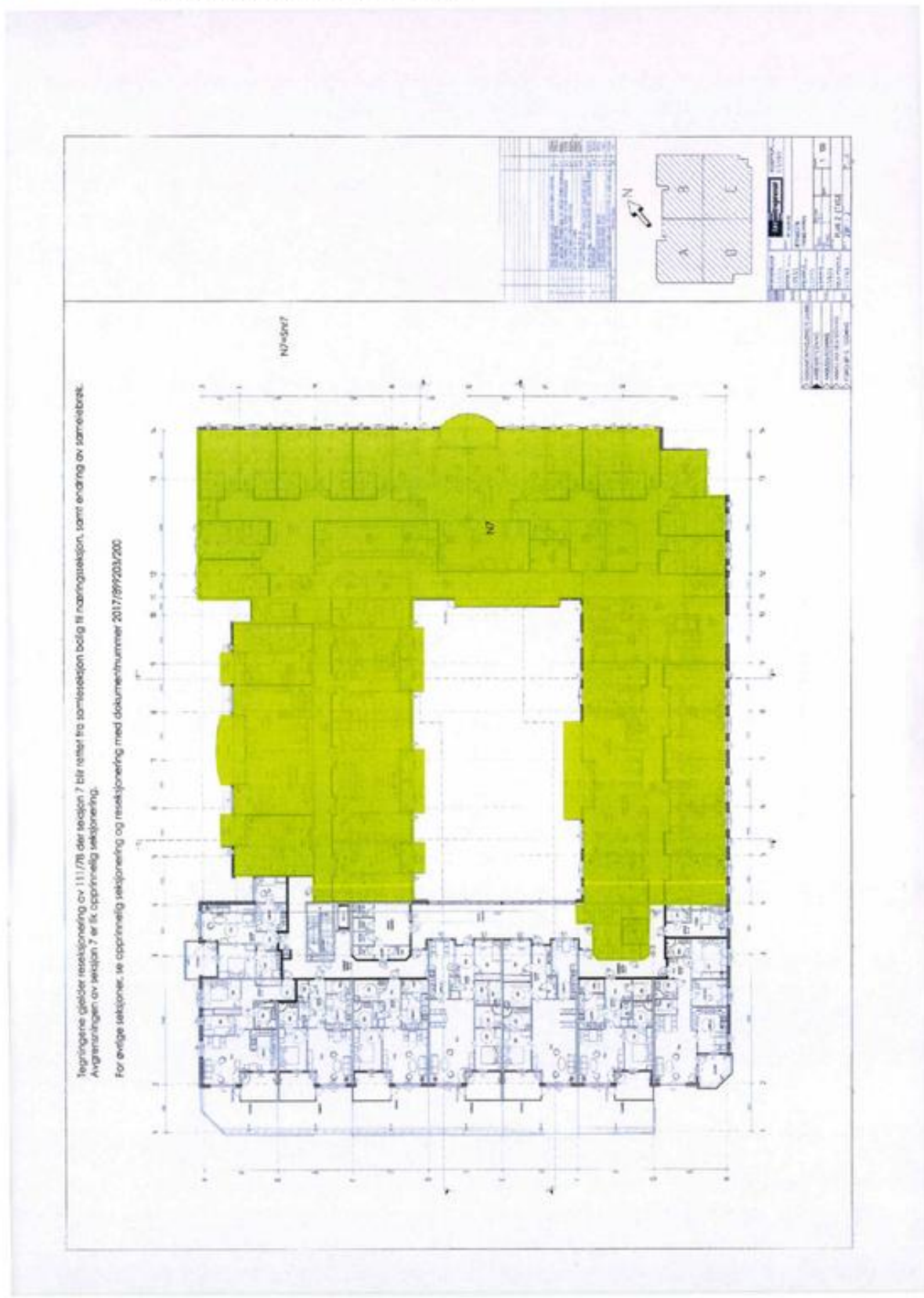
Attestert kopi av dok.nr. 2018/749741/200
Attestingstidspunkt 2025-11-03 10:05

Side 68 av 69



Attestert kopi av dok.nr. 2018/749741/200
Attestingstidspunkt 2025-11-03 10:05

Side 69 av 69



AS Jærentreprenør
Postboks 54
4368 VARHAUG



Sandnes, 26.07.2011

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref.: 200206664-62
Arkivkode: O: 111-78

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 111/78 Byggeadresse: EIDSVOLLGATA 24

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig m/adr: Arkitektkontoret JoB AS, Postboks 602, 4090 Hafsløfjord.
Ansvarlig samordner: AS Jærentreprenør, Postboks 54, 4368 Varhaug.
Tiltakshaver: Byhagen AS v/ Arne Øvstebø, pb 354, 4303 Sandnes.

D-sak nr: 305/2003, 343/2003, 941/2003

På grunnlag av anmodning om ferdigattest datert den 23.09.2010 gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 99 ferdigattest for tiltaket.

Det er ikke foretatt befaring av arbeidet.

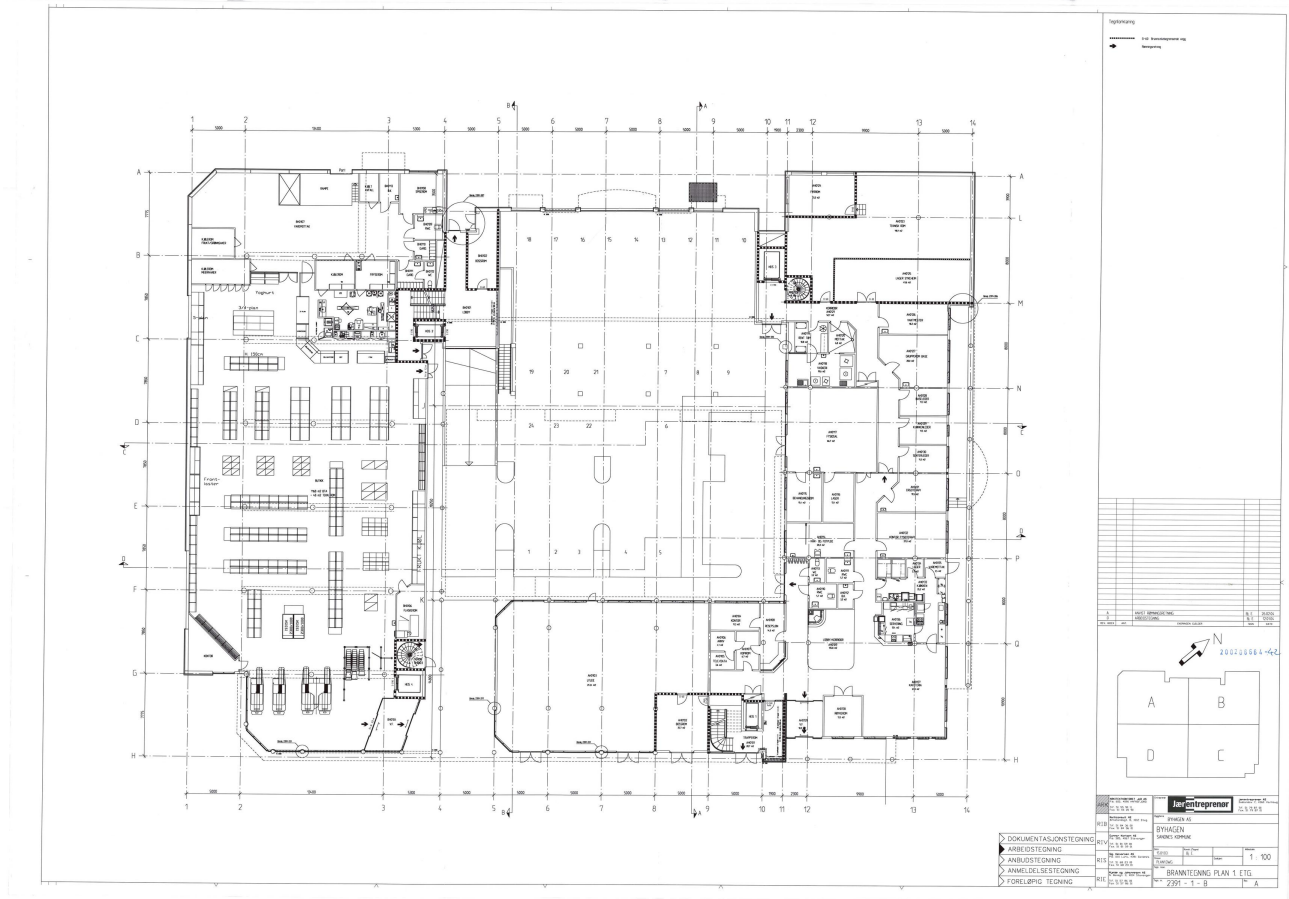
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl (99) § 15/pbl(08) § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

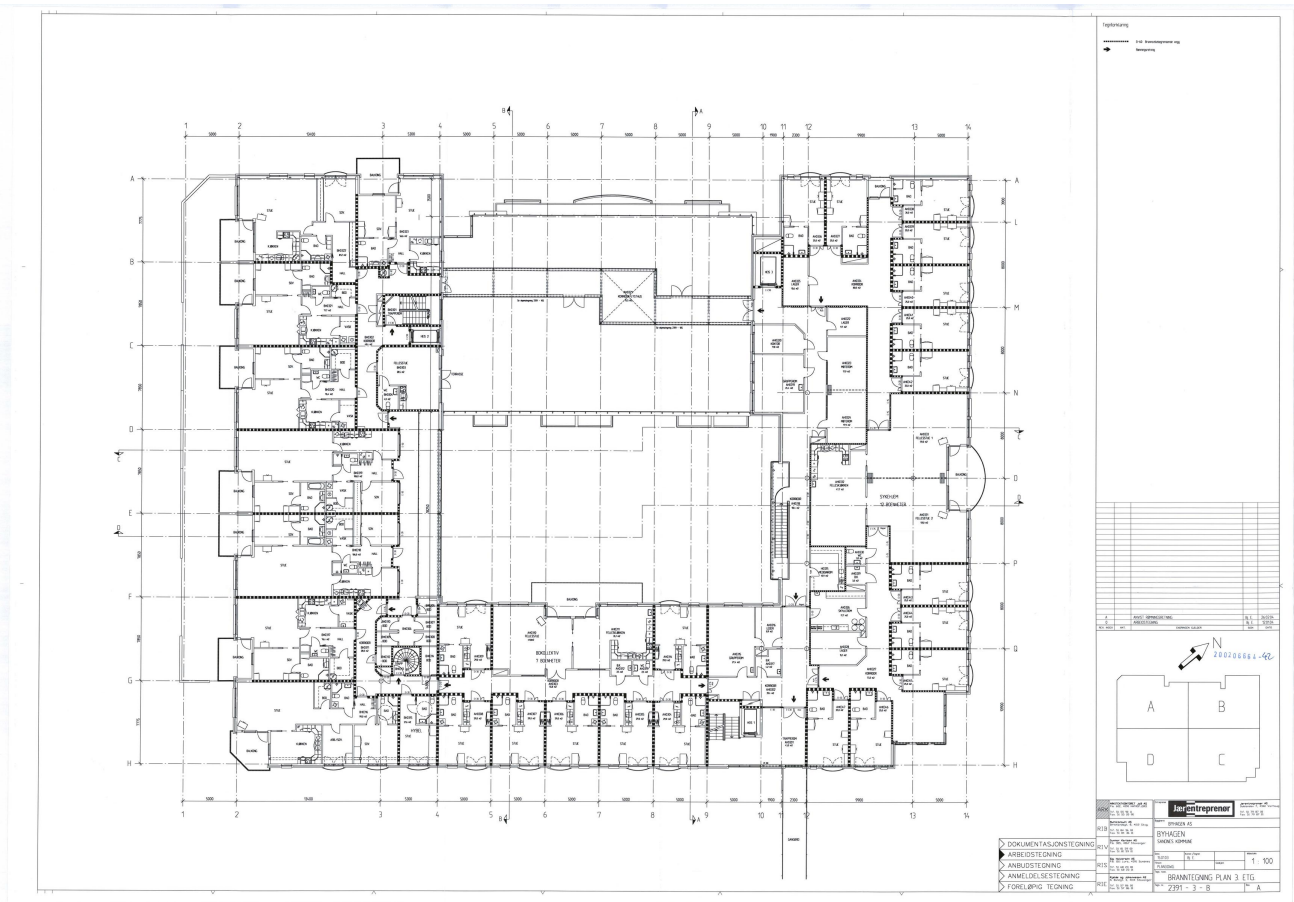
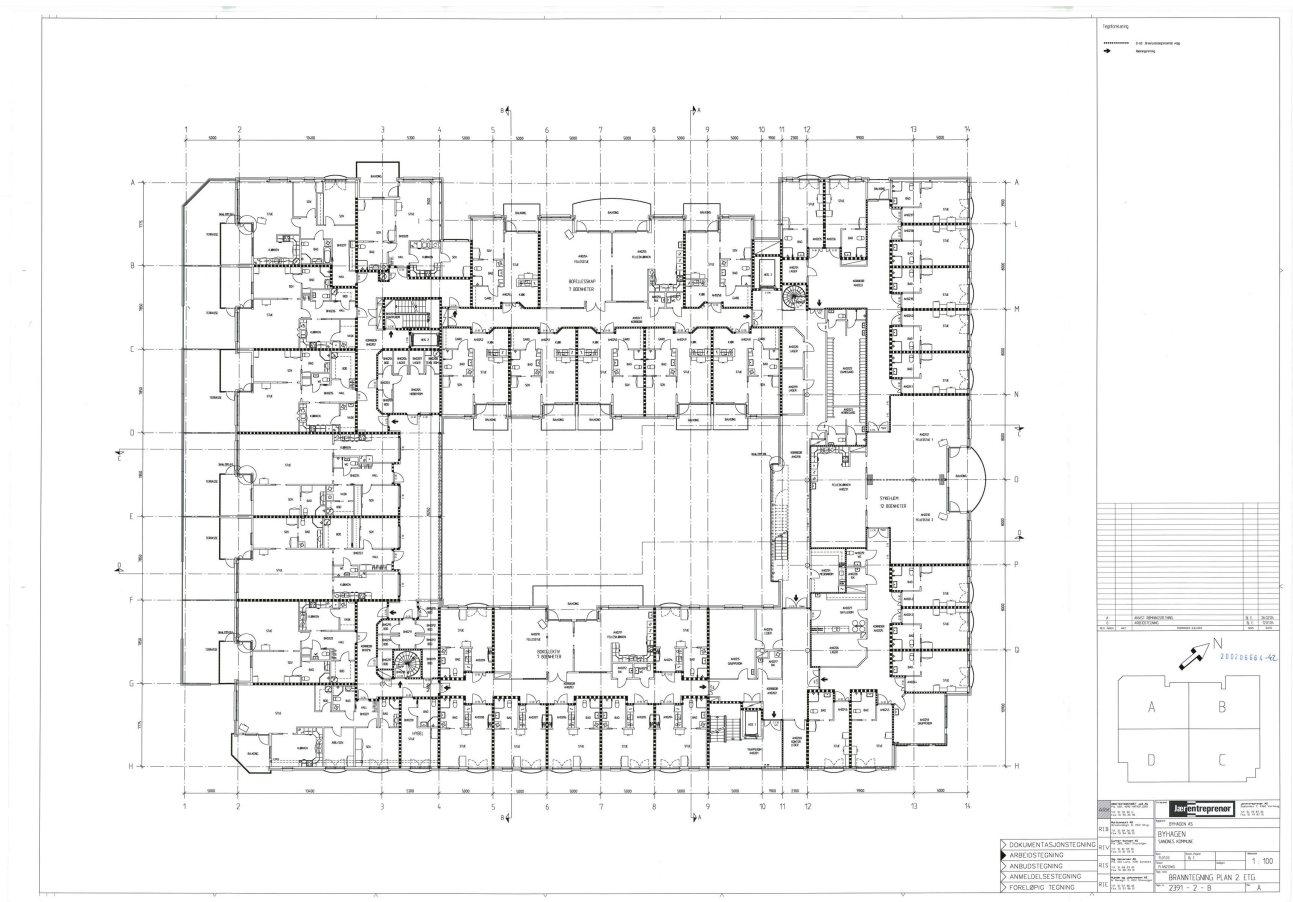
Ola T Solheim
Ola T Solheim
Bygningssjef

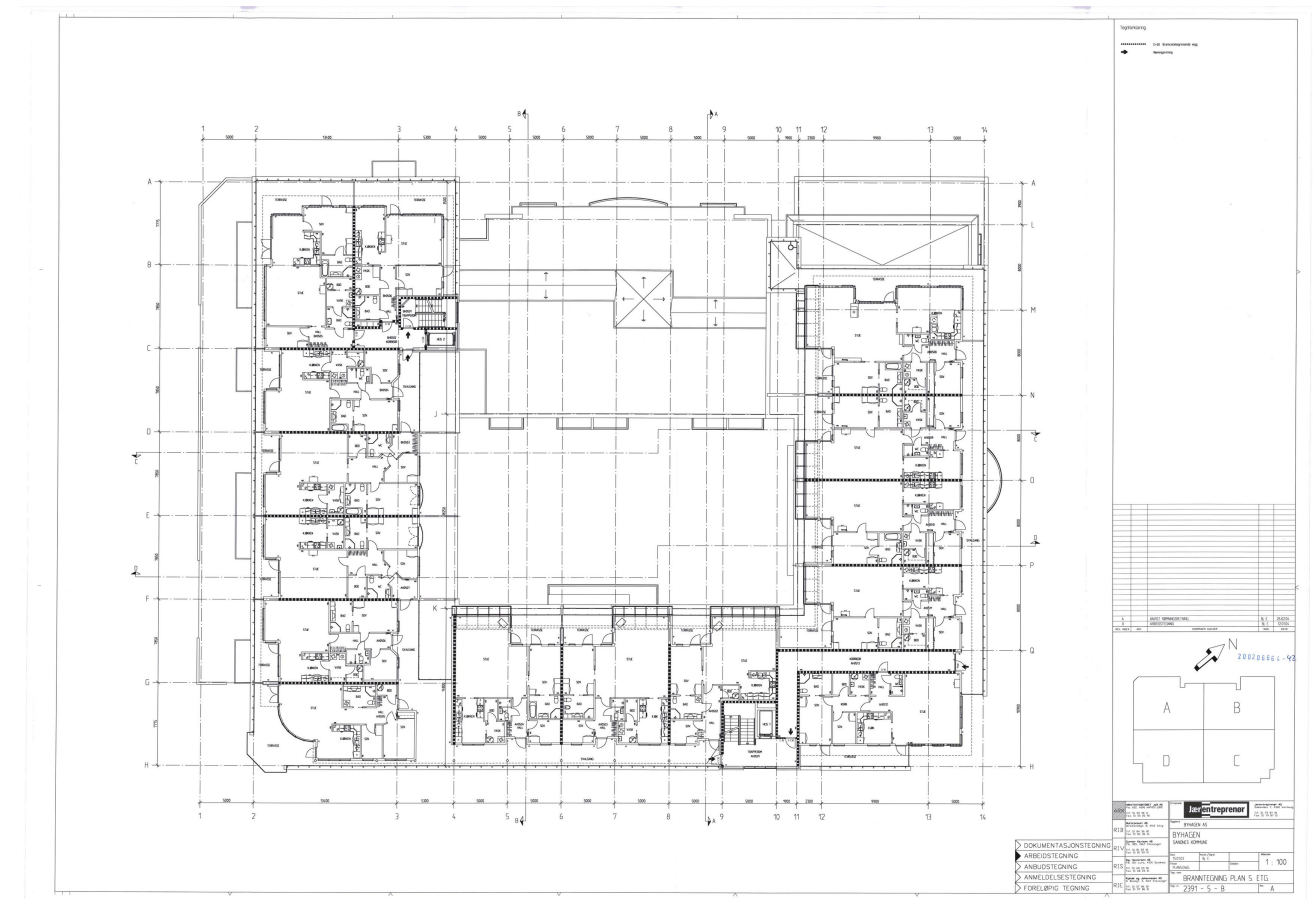
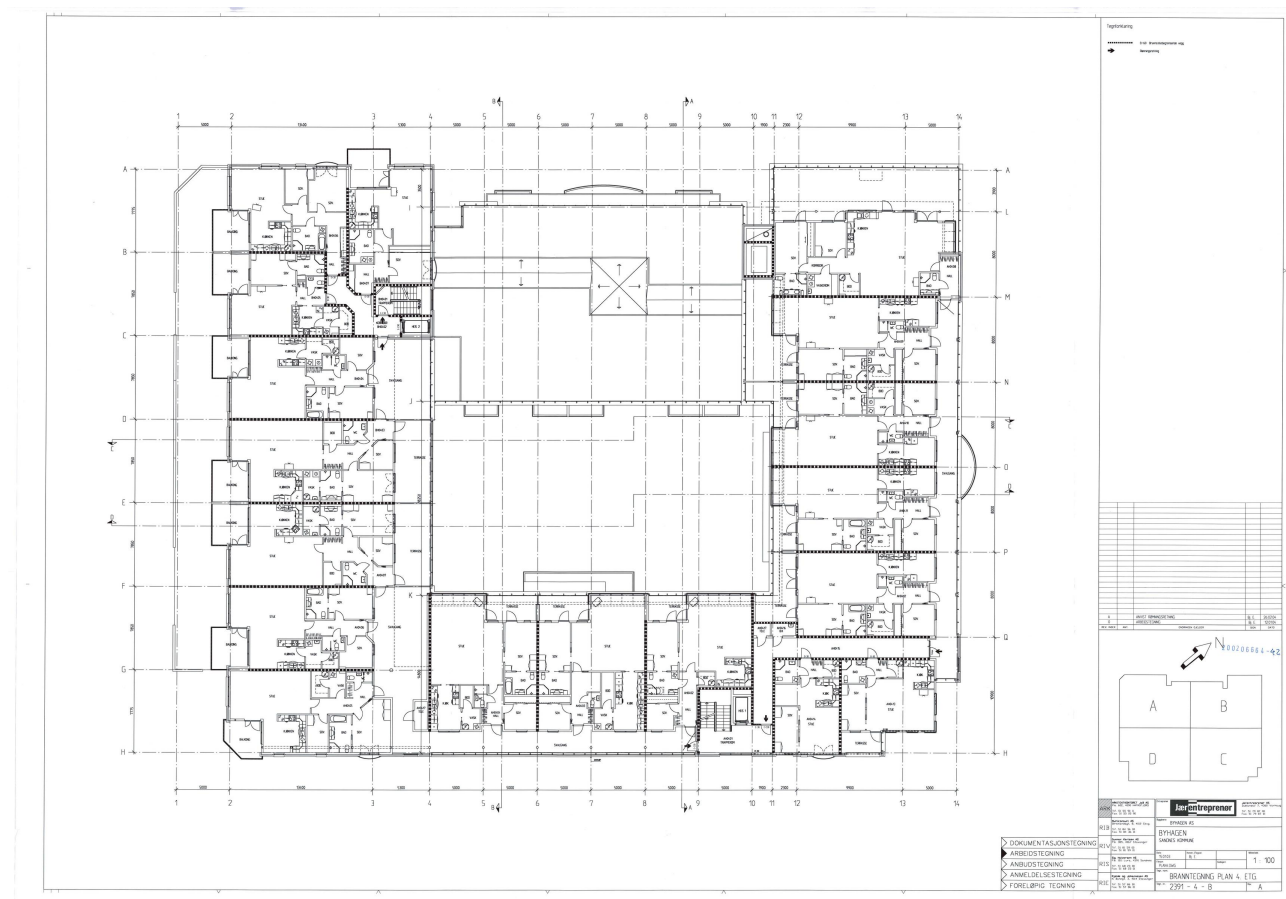
Paul Korsberg
Paul Korsberg
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Oppmåling, her
Brannsjefen

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no







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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budgivningsplattform, 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 budforhøvelser 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:

Falsens gate 7, 4307 SANDNES. Gnr. 111, bnr. 78, snr. 60 i Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes , oppdragsnr.: 1200260006
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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