

PROAKTIV



EIDSVOLLGATA 26



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**
Løvensvoldgata 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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



SANDNES SENTRUM

Flott leilighet godt tilbaketrukket i 5. etasje i populære Byhagen | Godt tilrettelagt | Parkering i lukket anlegg | To soverom

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 111, bnr. 78, snr. 24 i Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes

Prisantydning: 6.190.000,-

Omkostninger: 168.810,-

Andel fellesgjeld: 3.290,-

Totalpris: 6.362.100,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 3/2

BRA: 98 m²

BRA-i: 98 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Fast parkeringsplass i lukket anlegg.

Tomt: 4250 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.638,-

Felleskostnader inkl.: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader.

Energimerke: Energiklasse: C

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	26	28	35
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
103			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



SANDNES SENTRUM

Kommune: SANDNES / Område: Sandnes Sentrum

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

Beliggenhet

Boligen i Eidsvollgata 26 har en attraktiv og sentral beliggenhet i hjertet av Sandnes. Her bor man i et etablert og levende sentrums miljø med kort gangavstand til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og kulturtilbud.

Like i nærheten finner man den populære handlegaten Langgata, som er kjent for sitt sjarmerende bymiljø med små nisjebutikker, kaféer og spisesteder. Gaten er et naturlig samlingspunkt i byen og byr på hyggelig atmosfære året rundt, med markeder, arrangementer og byliv.

For et større utvalg av shopping og servicetilbud ligger både AMFI Vågen og Bystasjonen i kort avstand fra boligen. Her finner man et bredt spekter av butikker, dagligvare, apotek, treningssentre og andre servicetilbud som gjør hverdagen enkel og praktisk.



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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området byr også på gode kollektivforbindelser. Fra Sandnes stasjon går det hyppige togavganger mot både Stavanger og Jæren, noe som gjør beliggenheten attraktiv for pendlere.

For den som setter pris på natur og rekreasjon, er det flere flotte tur- og friluftsområder i nærheten. Den vakre turstien langs Sandvedparken er et populært rekreasjonsområde med gang- og sykkelstier, grønne omgivelser og gode muligheter

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

for tur og trening. I tillegg ligger Gandsfjorden i kort avstand, med fine områder for sjøliv, turer og naturoplevelser.

Alt i alt byr Eidsvollgata 26 på en svært sentral og attraktiv beliggenhet med nærhet til det meste Sandnes sentrum har å tilby – enten det gjelder handel, servering, kollektivtransport eller flotte friluftsområder.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



SKOLER

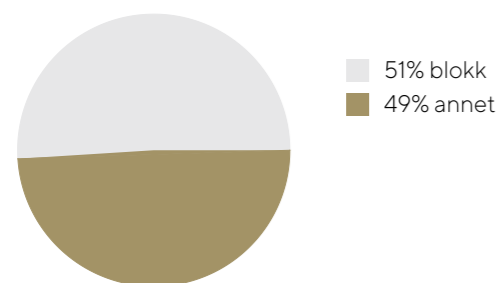
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	9 min	0.7 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	12 min	1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	19 min	1.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	12 min	1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	15 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 (0-5 år) 61 barn	8 min	0.6 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min	1 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL EIDSVOLLGATA 26

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Fast parkeringsplass i lukket anlegg.

Tomtestørrelse

4 250 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, teglstein og flat takkonstruksjon med tekking.

En selveier leilighet i bygning oppført i 2005. Inne med normal standard, overflater og bygningsdeler fra byggeår.

Vurderte bygningsdeler ute med stort sett bra vedlikehold, enkelte vinduer og en balkongdør med behov for vedlikehold.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 5 etg(510) > Vaskerom > Overflater Gulv

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Deler av parkett
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Våtrom > 5 etg(510) > Bad 1 > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 5 etg(510) > Bad 1 > Overflater Gulv
- Våtrom > 5 etg(510) > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 5 etg(510) > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 5 etg(510) > Bad 1 > Ventilasjon
- Våtrom > 5 etg(510) > Bad 2 > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 5 etg(510) > Bad 2 > Overflater Gulv
- Våtrom > 5 etg(510) > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 5 etg(510) > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 5 etg(510) > Bad 2 > Ventilasjon
- Våtrom > 5 etg(510) > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 5 etg(510) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 5 etg(510) > Vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > 5 etg(510) > Kjøkken > Avtrekk

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bygningssakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKSTAS (befaringsdato:
Fredag, 13. mars 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

5 etg: Entré, soverom, soverom 2, bad 1, bad 2, vaskerom, bod/teknisk rom, stue, kjøkken

Areal

Bruksareal:

5. etasje

BRA-i: 98 kvm

Total BRA: 98 kvm

Terrasse- og balkongareal:

5. etasje: 10 kvm

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

Velkommen til Eidsvollgata 26 – en romslig og innholdsrik leilighet på hele 98 kvm, beliggende i et attraktivt og veldrevet sameie i Sandnes.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning og inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og to bad.

Entréen er lys og luftig, og gir et svært godt førsteinntrykk. Videre åpner boligen seg mot en romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til både sofagruppe, sittegruppe og spisebord i ønsket størrelse. Herfra er det utgang til en hyggelig balkong

hvor du kan nyte morgenkaffen eller et glass vin på kvelden.

Kjøkkenet er av god størrelse og har lyse fronter med klassiske fyllinger. Her er det rikelig med oppbevaringsplass, samt plass til et mindre spisebord.

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. I tilknytning til soverommet finner du et bad utstyrt med fliser på gulv og vegger, varmekabler i gulv, badekar, dusj, toalett og servant. Fra hovedsoverommet er det også direkte utgang til balkongen.

Det andre soverommet egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov.

Boligen har i tillegg et praktisk gjestebad i tilknytning til entréen. Badet er utstyrt med fliser på gulv og vegger, varmekabler i gulvet, samt dusj, toalett og servant.

I tillegg har leiligheten en praktisk bod i tilknytning til den faste parkeringsplassen i et lukket anlegg.

Dette er en innbydende og funksjonell leilighet med gode kvaliteter – perfekt for både familier, par eller de som ønsker god plass.

Oppvarming

Elektrisk.





STUE

Stuen har god plass til både sofagruppe, sittegruppe og spisebord i ønsket størrelse.







KJØKKENET ER AV GOD STØRRELSE OG HAR LYSE FRONTER MED KLASSISKE FYLLINGER.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. I tilknytning til soverommet finner du et bad.

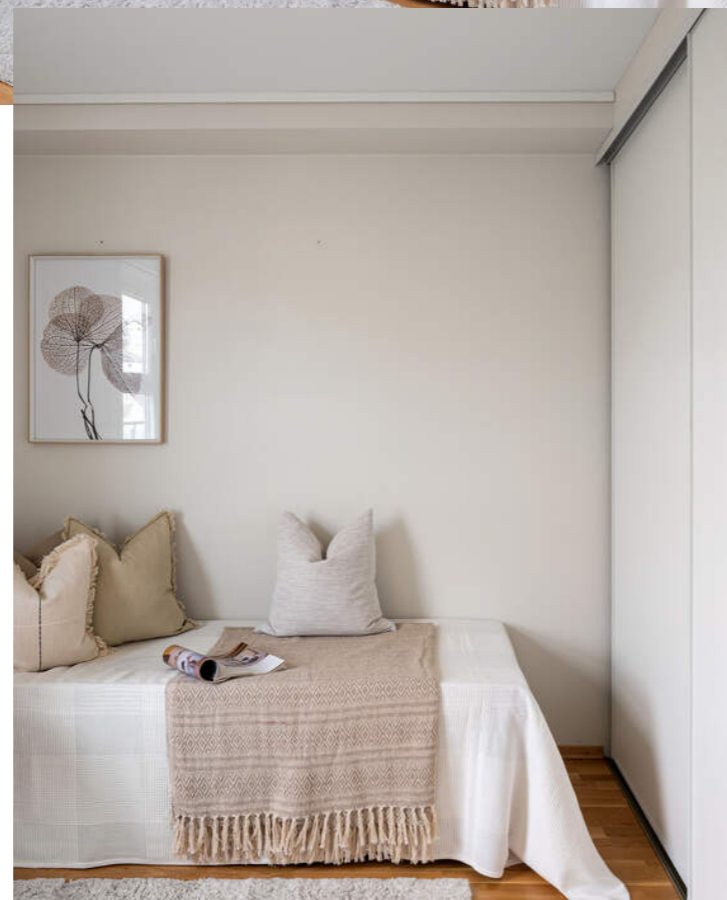


PRAKTISK BADEROM.

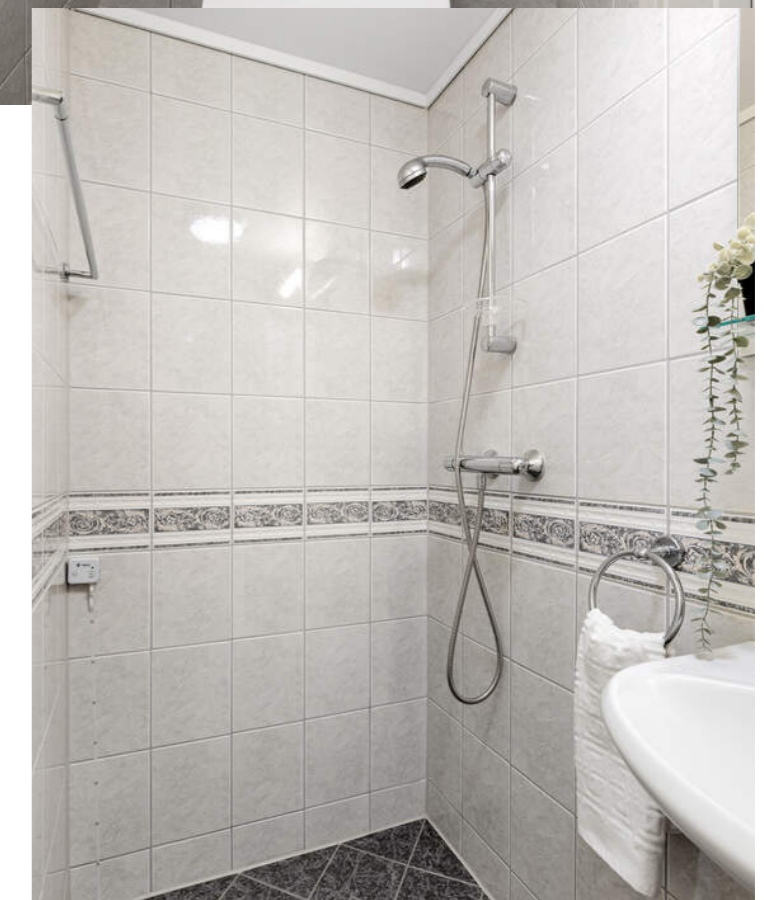




DET ANDRE
SOVEROMMET EGNER
SEG PERFEKT SOM
BARNEROM, GJESTEROM
ELLER HJEMMEKONTOR



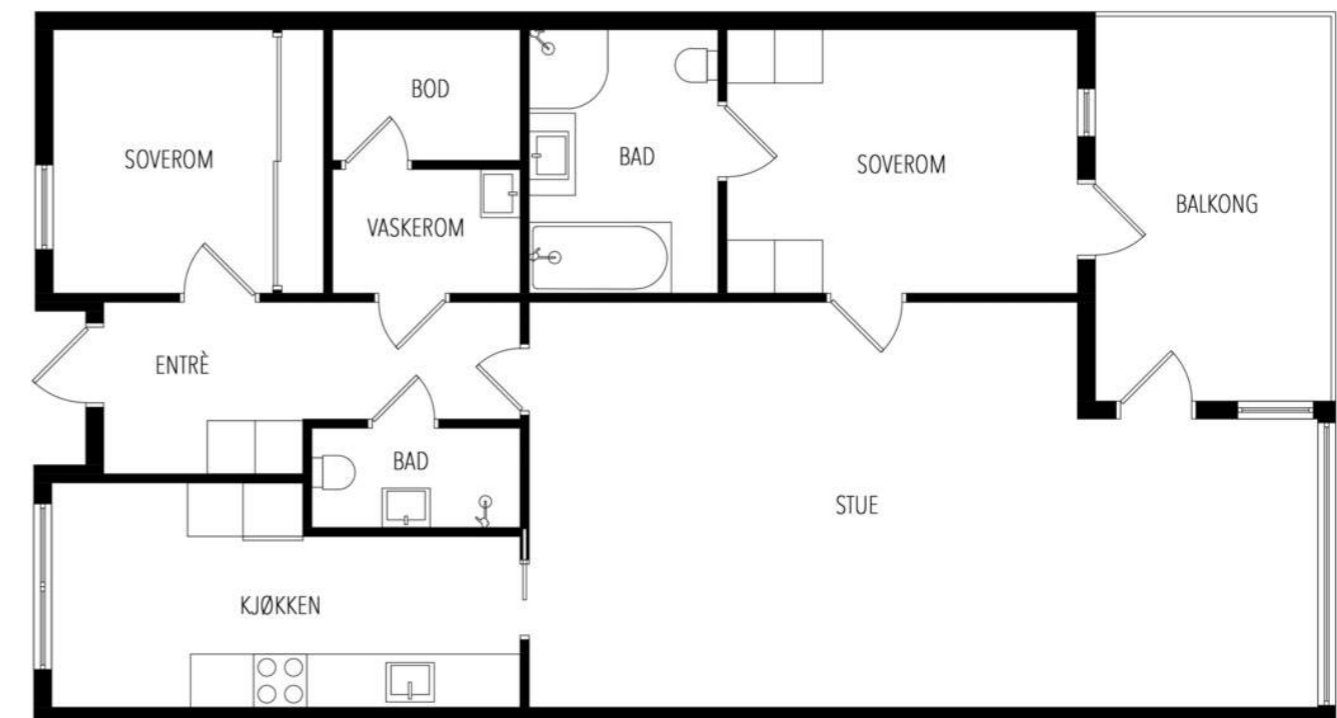
BOLIGEN HAR I TILLEGG
ET PRAKTISK GJESTEBAD I
TILKNYTNING TIL
ENTRÉEN.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS

Om sameiet

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.

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 pr. mnd

3.638,-

Felleskostnader inkluderer

Diverse honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader.

Hvorav:

Innbetaling av forvaltning: 376,00

Felleskostnader bolig: 1 127,01

Kabel-TV: 419,00

Garasje: 100,00

Arnestova: 200,00

A-konto strøm: 420,00

Fast gebyr renovasjon: 354,00

Kommunale avgifter bolig: 642,19

Andel fellesgjeld

3.290,-

Andel fellesformue

16.198,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiet hadde et positivt årsresultat for år 2024 på kr.

399.379,-. Det ble budsjettert positivt driftsresultat for år 2025

på kr. 285.452,-. Sameiet hadde i 2024 egenkapital på kr.

2.368.638,-. 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.

Forkjøpsrett

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper i dette sameiet.

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 Protector

Polisenummer20850250

Formuesverdi primær

1.101.082,- for 2025

Formuesverdi sekundær

4.404.326,- for 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres sameiet som en fellesregning og fordeles gjennom felleskostnadene.

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra boligkalkulatoren til Skatteetaten.

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et

dødsbo. Bobestyrer har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig før bud på eiendommen inngis. Dette innebærer at når hele boet er oppgjort/avgjort, vil boet som rettssubjekt bli slettet, og det vil ikke lenger være mulig å gjøre gjeldende mangler på eiendommen overfor boet. Dersom det er tegnet eierskifteforsikring, vil allikevel kjøper ha anledning til å rette kravet mot forsikringsselskapet.

Sameiet disponerer to gjestehybler samt et selskapslokale (Arnastova) som kan leies av beboerne. Fasilitetene ligger i 3. etasje med inngang fra atriet. I tilknytning til dette finnes også en hyggelig, felles takterrasse med gode solforhold.

Avlåst rom for sykkelparkering i 1. etasje med direkte utgang til Eidsvollgata. Det er også trimrom og hobbyrom i sameiet.

I Byhagen er de fleste leilighetene av god størrelse, dette gir lite utskiftning. Mange gode naboer og Sandnes sentrum like utenfor døren.

Heis:

Heisene i sameiet er over 20 år og Schindler har gitt beskjed til styret at fremtidig stor utbedring må beregnes. I skrivende stund har sameiet bedt om å få en utredning av omfanget og prisberegning.

Leiligheten har vært lite brukt de første 10 årene, kun til helger og fritid, før den i 2015 ble eierens faste bolig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.07.2011.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 26. juli 2011

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/111/78/24:

23.09.1915 - Dokumentnr: 905195 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:78

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1921 - Dokumentnr: 900120 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:78
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
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
Gjelder denne registerenheten med flere

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

18.05.1982 - Dokumentnr: 3438 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Eidsvollsgt 26
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:78
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2003 - Dokumentnr: 11312 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/13641

09.05.2018 - Dokumentnr: 749741 - Reseksjonering
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/14019
Endring av sameiebrøk
Endring av formål

01.01.2020 - Dokumentnr: 1790716 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:78 Snr:24

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Id 201712
Navn kommunedelplan for Sandnes sentrum
Plantype 21 - Kommunedelplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12/16/2019 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_Bestemmelser_201712.pdf
Delarealer
Areal 4250.8 kvm
Bestemmelseomravn #1
Kpbestemmelsehjemmel 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Areal 4250.8 kvm
Hensynsonenavn H410
Kpinfrastruktur 410 - Krav vedr. infrastr
Areal 4250.8 kvm
Hensynsonenavn H190_1
Kpsikring 190 - Andre sikringssoner
Areal 4065.43 kvm
Omravn K1
Kparealformal Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.
Areal 185.37 kvm
Omravn
Kparealformal Veg

Reguleringsplaner:
Id 2001127
Navn Reguleringsplan for kvartalet
Eidsvollsgt/Oalsgt/Falsensgt/Solaveien
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09/17/2002 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_2001127.pdf
Delarealer
Areal 0.08 kvm
Felt navn
Regform 640 - Frisiktsone
Areal 1.89 kvm
Felt navn
Regform 640 - Frisiktsone
Areal 598.43 kvm
Felt navn
Regform 790 - Annet fellesareal
Areal 0.85 kvm
Felt navn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 0.02 kvm
Felt navn Gangbro
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 55.03 kvm
Felt navn
Regform 310 - Kjørevei
Areal 3439.89 kvm
Felt navn
Regform 990 - Annet kombinert formål
Areal 155.45 kvm
Felt navn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Navn Detaljregulering av FV 509 Oalsgata
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05/25/2020 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_201708.pdf
Delarealer
Areal 1.13 kvm
Felt navn o_SF18
Rporealformal 2012 - Fortau

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Id 202414
Navn Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 11. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 190 000,00 (Prisantydning)
3 290,00 (Andel av fellesgjeld)

6 193 290,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
154 820,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

155 910,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
168 810,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 349 200,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 362 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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. Rekvirering 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i

forbindelse med overtakelsen.

Dødsboet etter Kåre Enevald Heigre, ved bobestyrer Håkon Halvorsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. 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 viderefremme bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler 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.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's

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

Eier**Kåre Enevald Heigre.****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 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 60 032,90 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 119 632,90

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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: Söderberg & 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>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemeldinger i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i

Kjerneinformasjon

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 oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Dato salgsoppgave
17.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES

19 Mar 2026

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Jeg er bostyrer og kjenner ikke eiendommen.

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 12955743

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eidsvollgata 26	Eidsvollgata 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

14.12.2004

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 20850250

Informasjon om selger

Selger

Halvorsen, Håkon

Forbehold

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

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

EIDSVOLLGATA 26

Egenerklæringsskjema

Name: Håkon Halvorsen
Date: 2026-03-19

Identification:
 Håkon Halvorsen

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Håkon Halvorsen 19/03-2026 11:04:17 BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 111, bnr. 78, snr. 24



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 15.03.2026

Oppdragsnr.: 20137-2590

Eiendomsverdi ref nr: JP6046

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

Uavhengig Takstingeniør

gisle@sbbtakst.no

926 12 159



Oppdragsnr.: 20137-2590

Befaringsdato: 13.03.2026

PROAKTIV.NO

Side: 2 av 22

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 fuktspøk.

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, teglstein og flat takkonstruksjon med tekking.

En selveier leilighet i bygning oppført i 2005. Inne med normal standard, overflater og bygningsdeler fra byggeår. Vurderte bygningsdeler ute med stort sett bra vedlikehold, enkelte vinduer og en balkongdør med behov for vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fabrikkmalte vinduer i tre, i stue i lakkert aluminium. Fabrikkmalt hovedytterdør og balkongdør i tre.

Balkong fra stue og soverom. Overflater er funnet i orden.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, tapeserte og malte vegger og tak. De fleste overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer. Deler av parkett.

Etasjeskille i betong, deler i tre under glassfasade i stue. Malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår, med fliser på gulv, sokkelflis og tapeserte og malte vegger og tak, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i tak. Tapeserte og malte vegger og tak.

Plastsluk i gulv og membran/fukttetting fra byggeår. Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.

Hovedbad fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, seksjon med hel servant, badekar, toalett på gulv, dusjhjørne med glassvegger/dører, profil og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluker i gulv og membran/fukttetting fra byggeår.

Seksjon med hel servant, badekar, toalett på gulv, dusjhjørne med glassvegger/dører, profil og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på bod mot bad/dusjnisen uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfukrighet/RF da det er stålstendere/svill.

Bad ved entre/gang fra byggeår. Fliser på gulv og vegger, malt tak, vask på vegg, vask på vegg, toalett på gulv, dusj med sluk på gulv,

avtrekk i tak. Fliser på vegger, malt tak.

Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk i gulv og membran/fukttetting fra byggeår. Vask på vegg, toalett på gulv, dusj med sluk på gulv, Avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på kjøkken mot bad/dusjnisen uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfukrighet/RF da det er stålstendere/svill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse fronter/dører med fyllinger. Nisje for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap/frys. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv/nisjer for oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.

Ventilator tilkoplek ventilasjonsanlegget, montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast og kobber fra byggeår, vannfordelerskap i tak på vaskerommet. Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår. Balansert ventilasjonsanlegg.

Ca 120 liters varmtvannsbereder. Automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

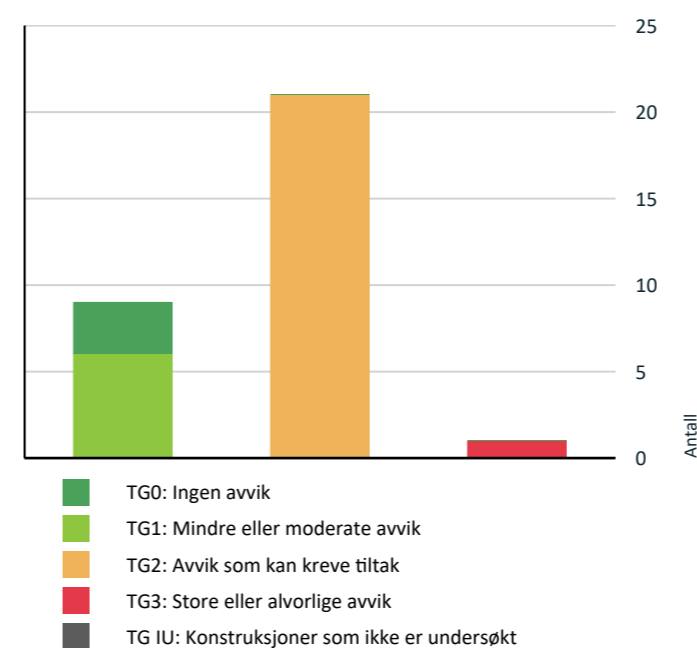
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått.

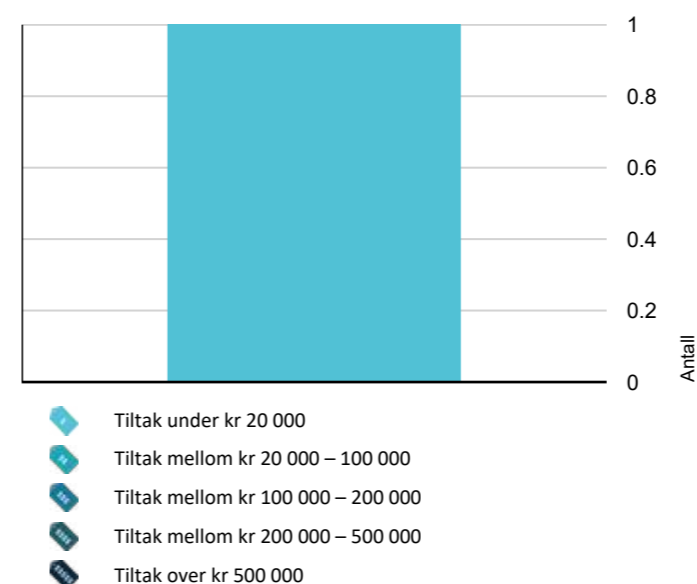
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 5 etg(510) > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Deler av parkett [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 5 etg(510) > Bad 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 5 etg(510) > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 5 etg(510) > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 5 etg(510) > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 5 etg(510) > Bad 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 5 etg(510) > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 5 etg(510) > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 5 etg(510) > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 5 etg(510) > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 5 etg(510) > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 5 etg(510) > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 5 etg(510) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 5 etg(510) > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 5 etg(510) > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Anvendelse
Selveier leilighet.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i tre, i stue i lakkert aluminium.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte vinduer i tre og i aluminium i stue fra byggeår, de fleste vinduer er funnet i orden, værutsatte vinduer har noe oppsprikning/avflassing ute på ramme. Tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer vedlikeholdes etter behov.



Oppsprikning/værslitasjer på enkelte vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt hovedytterdør og balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalt hovedytterdør og balkongdører i tre fra byggeår. Hovedytterdør har mager/falmet overflate på dørbblad, enkelte bruksslitasjer/merker. Balkongdører har malingsavflassing på overflater, spesielt nedre del på dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører vedlikeholdes etter behov.



Værslitte/malingsavflassing på balkongdører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong fra stue og soverom. Overflater er funnet i orden.



Balkong.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv, tapeserte og malte vegger og tak. De fleste overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.

TG 2 Deler av parkett

Beskrivelse

Deler av parkett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett fra byggeår, har enkelte bruksslitasjer/merker i gang/sittesoner og ved dører. En del falming av parkett, spesielt i spisetuedel/fasade i stue med mye vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes eller byttes etter behov.



Falming av parkett.



Falming av parkett



Enkelte skraper/bruksslitasjer på parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong, deler i tre under glassfasade i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, stue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fabrikkmalte fyllingsdører inne fra byggeår, på enkelte av disse er det avflassing å overflater dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører pusses opp/utbedres etter behov.



Avflassing på enkelte dørbblad.

VÅTROM

5 ETG(510) > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Hovedbad fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, seksjon med hel servant, badekar, toalett på gulv, dusjhjørne med glassvegger/dører, profil og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Tilstandsrapport



Hovedbad.

5 ETG(510) > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på vegger, malt tak, overflater fra byggeår uten synlige mangler/skader, TG basert på alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

5 ETG(510) > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, gulvet er ikke etablert med fall, flatt. Det er påvist at noen fliser har bom/hullyd under.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Bl.a ett område med bom/hulrom under.

5 ETG(510) > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluker i gulv og membran/fuktetting fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk i gulv og membran/fuktetting fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men 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.



Sluk i dusj



Sluk ved badekar

5 ETG(510) > BAD 1

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, badekar, toalett på gulv, dusjhjørne med glassvegger/dører, profil og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktettet rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktzone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg under vask.



Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask.

5 ETG(510) > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

5 ETG(510) > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på bod mot bad/dusjnisen uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfukrighet/RF da det er stålstendere/svill.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

5 ETG(510) > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad ved entre/gang fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak, vask på vegg, vask på vegg, toalett på gulv, dusj med sluk på gulv, avtrekk i tak.



Bad ved entre/gang.

5 ETG(510) > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er samtidig montert lekkasjevarsler i dusjnisen, dusj kan ikke brukes da fukt vil komme i kontakt med denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer i fuktsoner må fuktbeskyttes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid. Lekkasjevarsler kan ikke være plassert i fuktsonen om dusj skal brukes.

Tilstandsrapport



Montert lekkasjevarsler i dusjnisen.



Dør plassert i dusjens fuktzone.

5 ETG(510) > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, deler av gulv er ikke etablert med fall, bl.a under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket

5 ETG(510) > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv og membran/fukttetting fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk i gulv og membran/fukttetting fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men 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.



Sluk i gulv.

5 ETG(510) > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask på vegg, toalett på gulv, dusj med sluk på gulv,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktzone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg under vask.



Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask.

5 ETG(510) > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

5 ETG(510) > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på kjøkken mot bad/dusjnisen uten unormale forhold. Fuktsøkt etter luftfukrihet/RF da det er stålstendere/svill.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

5 ETG(510) > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv, sokkelflis og tapeserte og malte vegger og tak, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i tak.



Vaskerom.

5 ETG(510) > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tapeserte og malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger og tak uten mangler/skader utover enkelte brusslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

5 ETG(510) > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm samt det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, det er motfall, laveste punktet på gulv er ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette medfører stående vann på gulvet ved mye lekkasjevann på gulv, vann som ikke ledes til sluket. Det bør foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Laveste punkt på gulv i dette området.

5 ETG(510) > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv og membran/fukttetting fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk i gulv og membran/fukttetting fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men 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.



Sluk i gulv.

5 ETG(510) > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning.

5 ETG(510) > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

5 ETG(510) > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

5 ETG(510) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse fronter/dører med fyllinger. Nisje for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap/frys. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv/nisjer for oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.



Kjøkkeninnredning.

5 ETG(510) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoplek ventilasjonsanlegget, montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Tilstandsrapport



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast og kobber fra byggeår, vannfordelerskap i tak på vaskerommret.



Stengekran på vann.



annfordelerskapet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

de forskjellige avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Motor for ventilasjonsanlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 120 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, produsert i 2004.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer.

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 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Byggeår.
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid med en utvidet el konytroll.



El skap.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Brannslange.

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

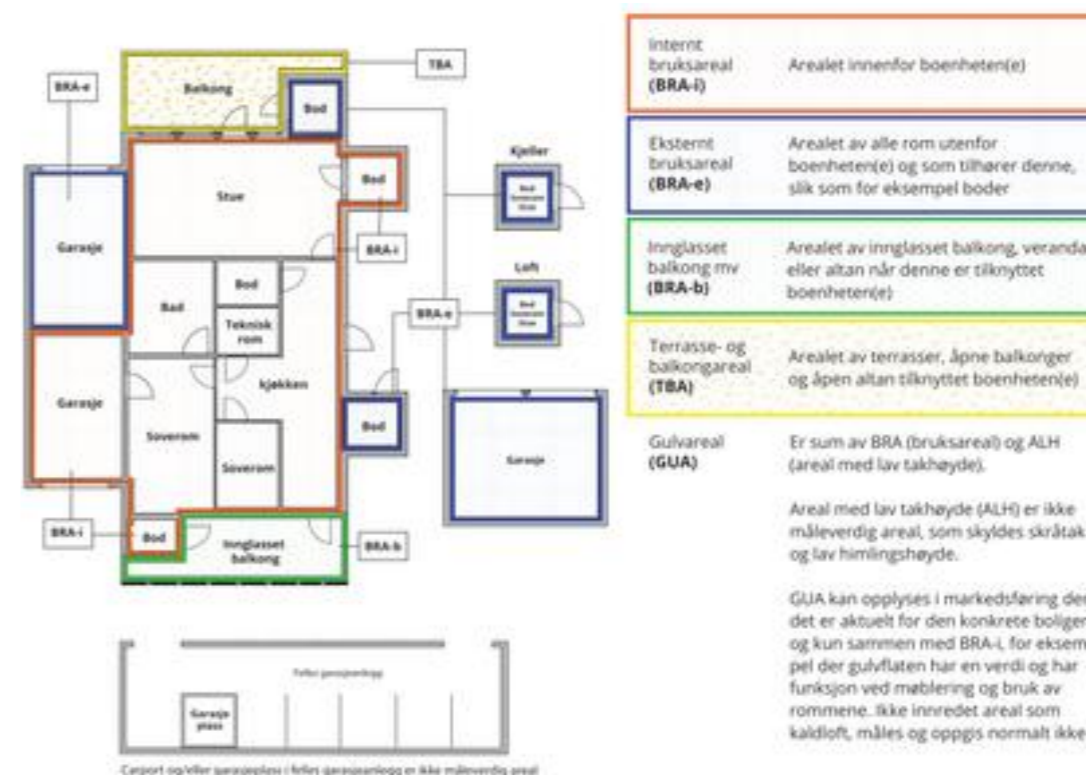
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 etg(510)	98			98	10
SUM	98				10
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etg(510)	Entré, soverom, soverom 2, bad 1, bad 2, vaskerom, bod/teknisk rom, stue, kjøkken		

Kommentar

Balkong på ca 10 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	78		24	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eidsvollgata 26

Hjemmelshaver

Heigre Kåre Enevald

— EIDSVOLLGATA 26 —



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Sandnes sentrum.

Adkomstvei

Via Oalsgata til Eidsvollgata.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	15.03.2026	Utarbeidet	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	15.03.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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. 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 funksjonssviikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperring 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 sokkeetasje) 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 tilstandsrapport 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.

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.

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

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

- **Utvidet fuktsøk (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.

- Areal 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 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.

- 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/personvernerklæring/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/JP6046>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Energiattest

Adresse Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES		
Dato for energimerking 15.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270623	
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 22609769	
Gårdsnummer 111	Bruksnummer 78	
Seksjonsnummer 24	Bruksenhetsnummer H0502	

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2005	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 98,0 m²	Oppvarmet bruksareal 98,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
121,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
114,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 252 kWh



Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES

Detaljering

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



Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: 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 8: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - 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 varmelementer 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

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 nattero 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 naboen 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 bosscontainerne. 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 varslingsanlegg til brannvesenet og ikke unødig 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.



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 frammateliste samt eventuelle fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse frammatelisten 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.

5 av 22

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

6 av 22

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@styrommet.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 bebygd 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 budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke var tatt høyde for tilskuddet fra Enova.

Driftskostnader

Revisjonshonorar er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at budsjett ikke er justert ned, det samme vil skje for 2025.

Kommunale avgifter er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostander til at avregningen har fordelt kostandene til partene i boligselskapet.

Tv-anlegg/bredbånd er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bytte av leverandør. Andre driftskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostander mot vaktmester og renhold som ikke er justert i budsjettet.

Finansinntekter gir avvik til budsjett disse er ikke budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket 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 fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 552 082.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert 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

Statss autoriserte 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 avvirket.

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 avggi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. FINANSINNTJ.-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/

Arnlfjot 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 fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	675 540
Felleskostnader BOAS	485 124
Innbetaling til dekning av administrasjonskostnader	264 096
Kabel-tv	281 655
Garasje	436 140
Felleskostnader Spar	169 200
Arnastova	136 800
Felleskostnader 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
Restverdig 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 nedknytting av saldo på Arnestova

Fra regnskapet 2021 gikk selskapet over til ordinære avskrivninger 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 nedknytting 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
DRIFTSINNEKTER:							
INNKR. FELLESKOSTN.	1 328 274	489 384	173 460	18 636	436 140	81 813	2 527 707
ANDRE INNEKTER	81 146	4 794	1 844	891	0	4 019	92 694
SUM DRIFTSINNEKTER	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
FINANSINNEKTK/KOSTNAD							
FINANSINNEKTER	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:

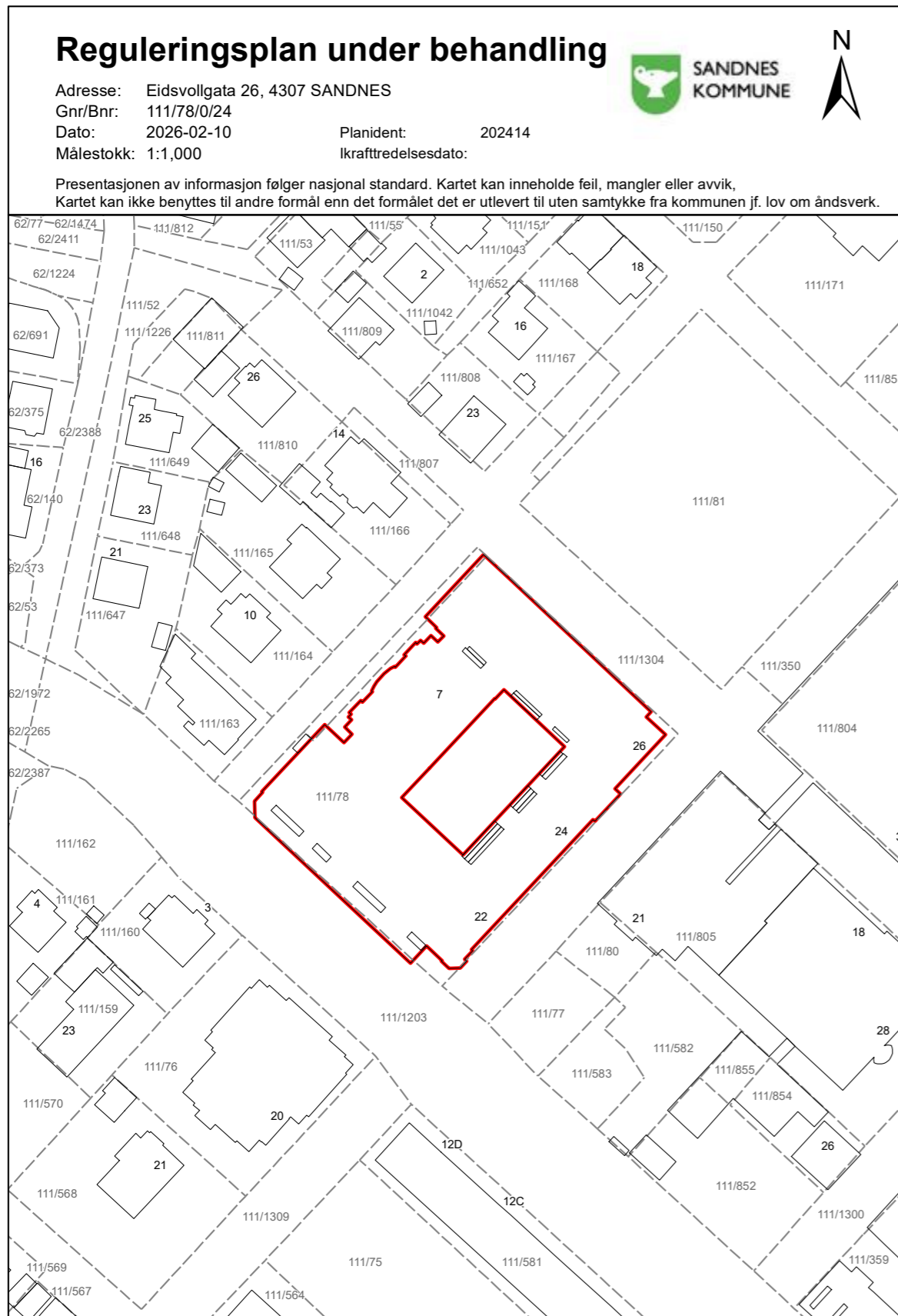
Fullmektigens navn: _____



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 reguleringsplan



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

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

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

RpJuridiskLinje	Symbol
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger m/tilhørende anlegg
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Bløkkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretnings
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (lirio, teater mv.)
- Offentlig administrativt bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
- Allmenntilleggsformål barnehage
- Allmenntilleggsformål undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleggsformål institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilleggsformål kirke
- Allmenntilleggsformål forsamlingslokale (prebeter mv.)
- Allmenntilleggsformål administrasjon
- Områder for hærberger og beveringsstader
- Huset med tilhørende anlegg
- Bevering
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

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

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

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørefelt
- Gate med fortau
- Annen veggvinn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

FRØMOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- FRØMOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Siklopp
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Lærplass
- Annet frøområde
- Frøområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Rejattilbø
- Annet frøområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyopningsanlegg (høyopnings-, transformatorstasjon, løslingsstasjon)
- Skytebane
- Idrettslig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

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

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkleie i industribruk

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

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangvei
- Felles parkeringsplass
- Felles leieareal for barn
- Felles gåttopp
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESMÅL (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

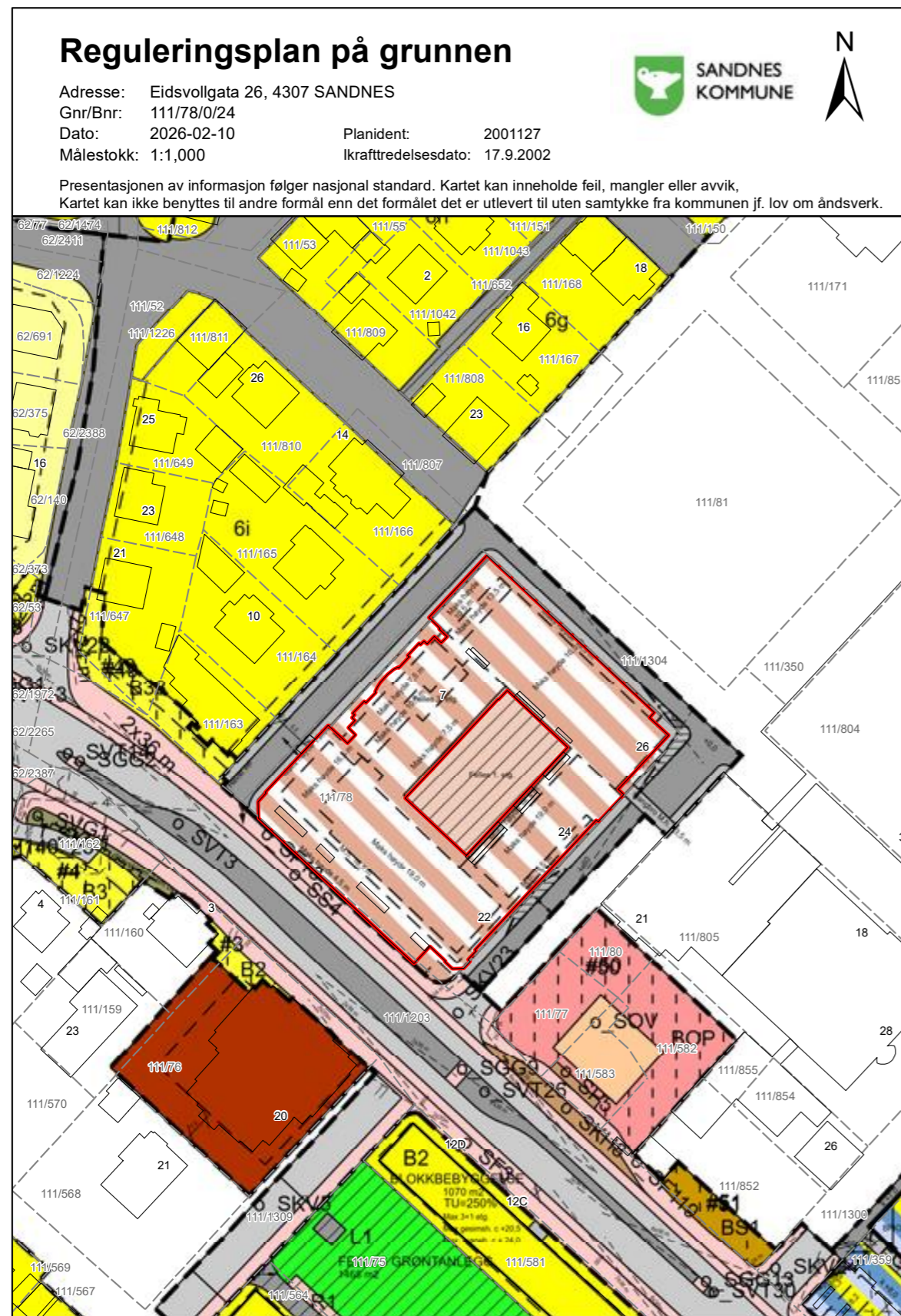
- FORNYELSESMÅL
- KOMBINERTE FORMÅL
- IKKEMERTE FORMÅL
- Bolig / Forretnings
- Bolig / Forretnings / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretnings / Kontor
- Forretnings / Kontor / Industri
- Forretnings / Industri
- Forretnings / Kontor / Offentlig
- Forretnings / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilleggsformål
- Vann- og avloppsanlegg (Bevering / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rakkeleiebestemmelse
- Hidertidig trafikkområde
- Utsatt formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan fargrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsegrense
- Reguleringsplan rekkeleiegrense

Reguleringsformål

- 500 - Føremål
- 510 - Høyopningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Idrettslig opplag og
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktlinje
- 641 - Restriksjonsområde Fyllplass
- 645 - Grunnvannmagasin
- 646 - Hæddigfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelseområder
- 991 - Formålrekkeleie
- 992 - Hidertidig trafikkområde



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 prioritert 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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring 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 budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES. Gnr. 111, bnr. 78, snr. 24 i Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes, oppdragsnr.: 1230260110
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

/ Partner

928 06 297

of@proaktiv.no

PROAKTIV

Stavanger Eiendomsmegling AS

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no