

PROAKTIV



ERLING SKJALGSSONS GT.



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

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

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

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



SANDNES SENTRUM

Lys og moderne hjørneleilighet (2021) | Store vindusflater, utsikt og innglasset balkong | Parkering

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Erling Skjalgssons gate 2C, 4307 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 111, bnr. 1292, snr. 55 i Sameiet Øglændkvartalet

Prisantydning: 4.790.000,-

Omkostninger: 119.750,-

Totalpris: 4.909.750,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 3/2

BRA: 71 m²

BRA-i: 58 m²

Etasje: 6

Garasje/Parkering: Parkering i felles garasjekjeller med elbillader.

Tomt: 1909.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.472,-

Felleskostnader inkl.: Renovasjon kr 297,-
Aksesspunkt kr 99,- (kollektiv avtale med Altibox)
Felleskostnader 1 850,85,-
Garasje kr 225,-

Energimerke: Energiklasse: B (lysegrønn)

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	22	24	29
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
109			
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

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

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

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

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Oalsgata Linje 22, 52, N94	3 min 0.2 km
🚶 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	4 min 0.4 km
✈ Stavanger Sola	16 min
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 15.2 km

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

📦 Bystasjonen Sandnes	3 min
🏪 Boots apotek Samarit	3 min

SPORT

⚽ Skeianeparken balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
🏊 Vågen videregående Aktivitetshall, turnhall	8 min 0.6 km
🏊 SATS Sandnes	3 min
🏊 EVO Sandnes	3 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

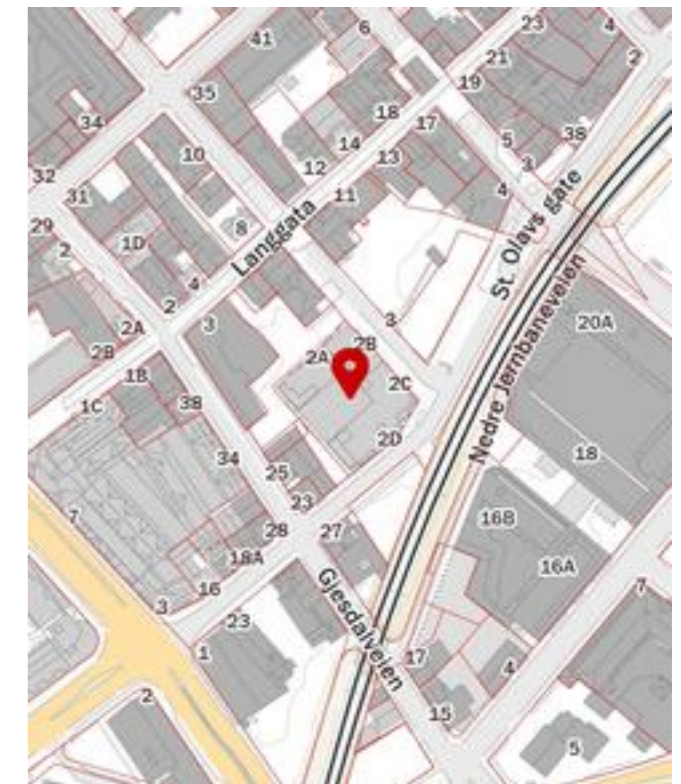
🚗 Bystasjonen Sandnes	3 min
-----------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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.

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



SKOLER

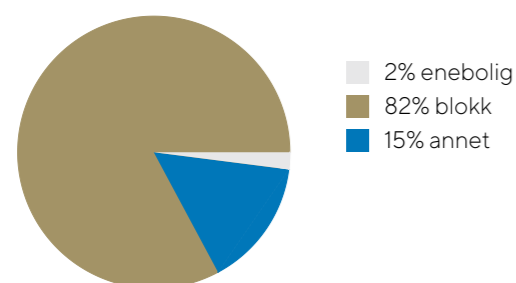
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	15 min 1.1 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	2 min 0.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km

BARNEHAGER

Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	9 min 0.7 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	11 min 0.9 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL ERLING SKJALGSSONS GATE 2C

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

Parkering

Parkering i felles garasjekjeller med elbillader.

Fredag, 13. mars 2026)

Tomtestørrelse

1909 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, flat takkonstruksjon med tekking.

En selveier leilighet i bygning oppført i 2021. Inne med godt vedlikehold, lyse farger og materialvalg.

Vurderte bygningsdeler ute med godt vedlikehold.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Fjernvarmeanlegg

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 6 etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Bygningssakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato:



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

6.etg: Entré, soverom, soverom 2,
bad/vaskerom, stue/kjøkken, innglasset balkong
Kjeller: Bod

Areal

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

6. etasje
BRA-i: 58 kvm
BRA-b: 8 kvm
Total BRA: 66 kvm

Bod i kjeller på ca 5 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.

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 Erling Skjalgssons gate 2C - en lys og moderne selveierleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet. Leiligheten har gjennomgående god standard og en praktisk planløsning som gir en luftig og trivelig romfølelse.

Boligen har en romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre kommer man inn i stue og kjøkken i

åpen løsning, med god plass til både spisebord og sofagruppe. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong.

Alle rom, med unntak av badet har gulv i Karelia eik Natur Vanilla matt FP 138 mm, som gir boligen et stilrent og moderne preg. Kjøkkenet med integrerte hvitevarer er levert av JKE Nordic og har en pen innredning i silk matt sort utførelse, med gode skap- og oppbevaringsløsninger.

Badet fremstår lyst og praktisk, og er utstyrt med wc, dusjhjørne og gulvvarme for ekstra komfort.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe, samt utgang til den innglassede balkongen. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

I tillegg disponerer boligen en sportsbod med gode oppbevaringsmuligheter.

Oppvarming

Fjernvarme





STUE

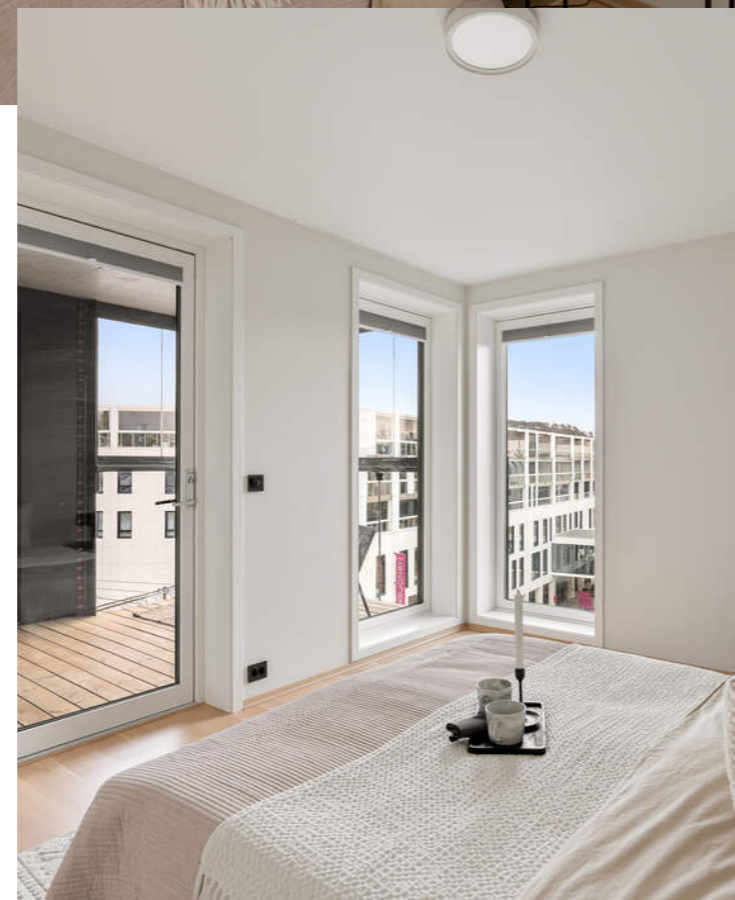
Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og hyggelig atmosfære.



KJØKKEN

Kjøkkenet med integrerte hvitevarer er levert av JKE Nordic og har en pen innredning i silk matt sort utførelse, med gode skap- og oppbevaringsløsninger.





HOVEDSOVEROMMET
HAR GOD PLESS TIL
DOBBELTSENG,
NATTBORD OG
GARDEROBE.

DET ANDRE SOVEROMMET



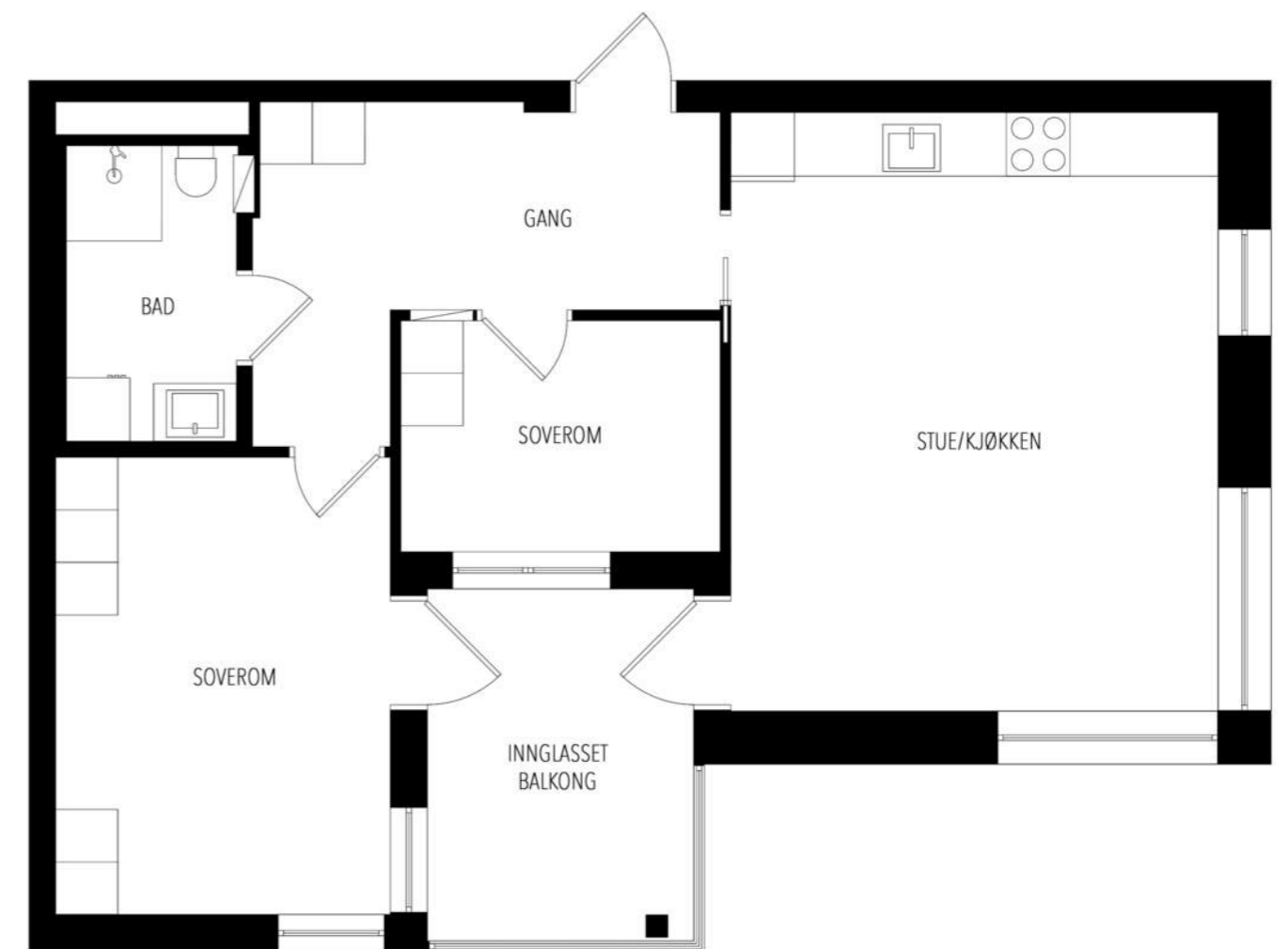
BAD

Badet fremstår lyst og praktisk, og er utstyrt med wc, dusjhjørne og gulvvarme for ekstra komfort.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Felleskostnader pr. mnd

2.472,-

Felleskostnader inkluderer

Renovasjon kr 297,-
Aksesspunkt kr 99,- (kollektiv avtale med Altibox)
Felleskostnader 1 850,85,-
Garasje kr 225,-

Andel fellesformue

8.608,-

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Trygg Forsikring
Polisenummer 8024587

Formuesverdi primær

847.955,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.391.821,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres samlet til sameiet.

Diverse

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort ved overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et firma.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

godkjent.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse den 15.12.2021 for leiligheter i blokk C i felt B i Øglændkvartalet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 15. desember 2021

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2021/1412009-1/200 09.11.2021

21:00

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 1292

FNR: O SNR: 1

Gjelder bruksrett til hver sin bod

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1412009-2/200 09.11.2021

21:00

BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 1292

FNR: O SNR: 1

Gjelder bruksrett til hver sin parkeringsplass

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppdragen eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Gjeldende planer:

Id: 201712 - Kommuneplan for Sandnes sentrum

Id: 2013104 - Detaljregulering for kvartalene Gjesdalsveien, Langgt., Flintergt., St. Olavsgate

Reguleringsplan under arbeid

Id: 202414 - Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Id: 202120 - Detaljregulering for gnr 111 bnr 571 - Oalsgata 1 m.fl.

Id: 202414 - Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord

Reguleringsplaner under bakken

Id: 2013104 - Detaljregulering for kvartalene Gjesdalsveien, Langgt., Flintergt., St. Olavsgate

Området nordvest for blokken (blant annet p-plass i dag) må påregnes utviklet og bebygd en gang i fremtiden, se vedlagt reguleringsplan.

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 kjøper 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.

Grunnboksdato

Tirsdag, 20. januar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

119 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

119 750,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

132 650,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 909 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 922 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-

nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 50 000,00
Sum fastpris og andre inntekter 99 200,00

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 samarbeidspartnere 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 kundetilbak til begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av 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

Kjerneinformasjon

viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
16.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

📍 Erling Skjalgsons gate 2 C, 4307 SANDNES

🏠 SANDNES kommune

gnr. 111, bnr. 1292, snr. 55



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: 71 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 Rapportdato: 15.03.2026 Oppdragsnr.: 20137-2591 Eiendomsverdi ref nr: EX6574

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark
Uavhengig Takstingeniør
gisle@sbbtakst.no
926 12 159



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, flat takkonstruksjon med tekking.

En selveier leilighet i bygning oppført i 2021. Inne med godt vedlikehold, lyse farger og materialvalg.
Vurderte bygningsdeler ute med godt vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG [Gå til side](#)

Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2020 og beslått med beslag ute. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.
Fabrikkmalte ytterdører i tre produsert i 2020, balkongdører beslått med beslag ute. Disse er funnet i orden, alle med god funksjon.

Innglasset balkong. Overflater er funnet i orden, deler av innglassing testet og har god funksjon.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte vegger og tak. Overflater fra byggeår, er funnet i orden uten mangler/skader.
Etasjeskillere i betong. ingen spesielle skjevheter på etasjeskillene målt i de største rom og under standardens krav til måleavvik.

Fabrikkmalte, slette innerdører fra byggeår, disse er funnet i orden, god funksjon.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sistene, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk i tak. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden. Fliser på med vannbåren varme.
Plastsluk i gulv fra byggeår, er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sistene, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.
Balansert avtrekk i tak. Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon.

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

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med mørke, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, steikeovn i høyskap og platetopp med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Ventilator med spjeld tilkoplek ventilasjonsanlegget. Avtrekk testet med papir og funnet med funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør. Synlige rørdeler under vasker og i vannfordelerskapet er funnet i orden, stengekran på vann er identifisert.
Avløpsrør i plast/PVC.

Balansert ventilasjonsanlegg, motor over ventilator på kjøkken. Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon.
Fjernvarmeanlegg. selve anlegget er ikke nærmere vurdert.

Vannbåren varme til bad/vaskerom og stue/kjøkken. 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](#)

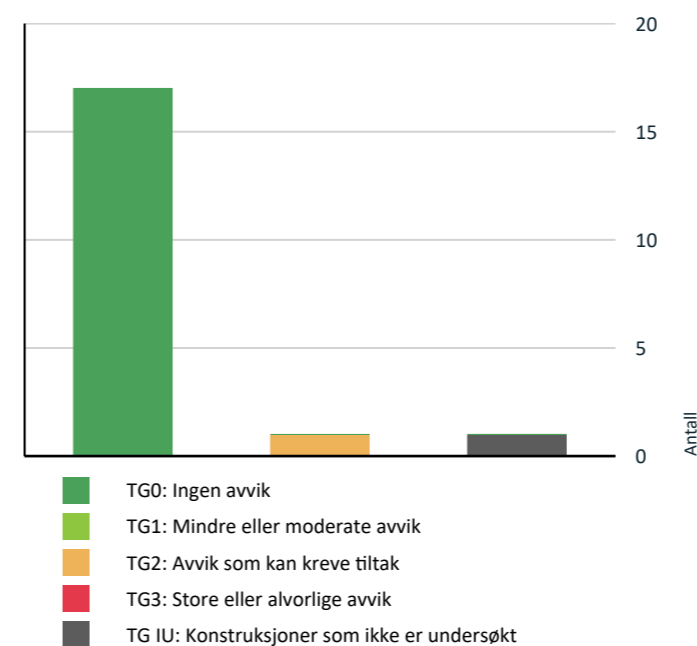
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 6 etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier leilighet.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2020 og beslagt ute. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer produsert i 2020.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte ytterdører i tre produsert i 2020, balkongdører beslagt med beslag ute. Disse er funnet i orden, alle med god funksjon.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkongdører produsert i 2020.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong. Overflater er funnet i orden, deler av innglassing testet og har god funksjon.



Innglasset balkong.

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte vegger og tak. Overflater fra byggeår, er funnet i orden uten mangler/skader.



Parkett på gulv.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i betong. ingen spesielle skjevheter på etasjeskillene målt i de største rom og under standardens krav til måleavvik.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte, slette innerdører fra byggeår, disse er funnet i orden, god funksjon.



Slette innerdører.

VÅTROM

6 ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk i tak. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.



Bad/vaskerom.

6 ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.

6 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mindre del av gulvet er ikke etablert med fall, fra vegg under vannfordelerskap til nedsenk i dusj, flatt, uten fall.

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige og tross for det mindre avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet ved mye lekkasjevann på gulv.



Ingen fall på gulv i dette området.

6 ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv fra byggeår, er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring.



Sluk i gulv.

6 ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, glassdører i dusj med nedsenk og sluk på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Tilstandsrapport

6 ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk i tak. Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

6 ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

6 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med mørke, slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, steikeovn i høyskap og platetopp med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.



Kjøkkeninnredning.

6 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med spjeld tilkoplek ventilasjonsanlegget. Avtrekk testet med papir og funnet med funksjon.



Avtrekk testet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør. Synlige rørdeler under vasker og i vannfordelerskapet er funnet i orden, stengekran på vann er identifisert.



Vannledninger av plast.

Tilstandsrapport



Stengekran på vann.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg, motor over ventilator på kjøkken. Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon.

TG 0 Fjernvarmeanlegg

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg. selve anlegget er ikke nærmere vurdert.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til bad/vaskerom og stue/kjøkken.



Kurser/motorer for vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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.
2021 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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



El skap.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

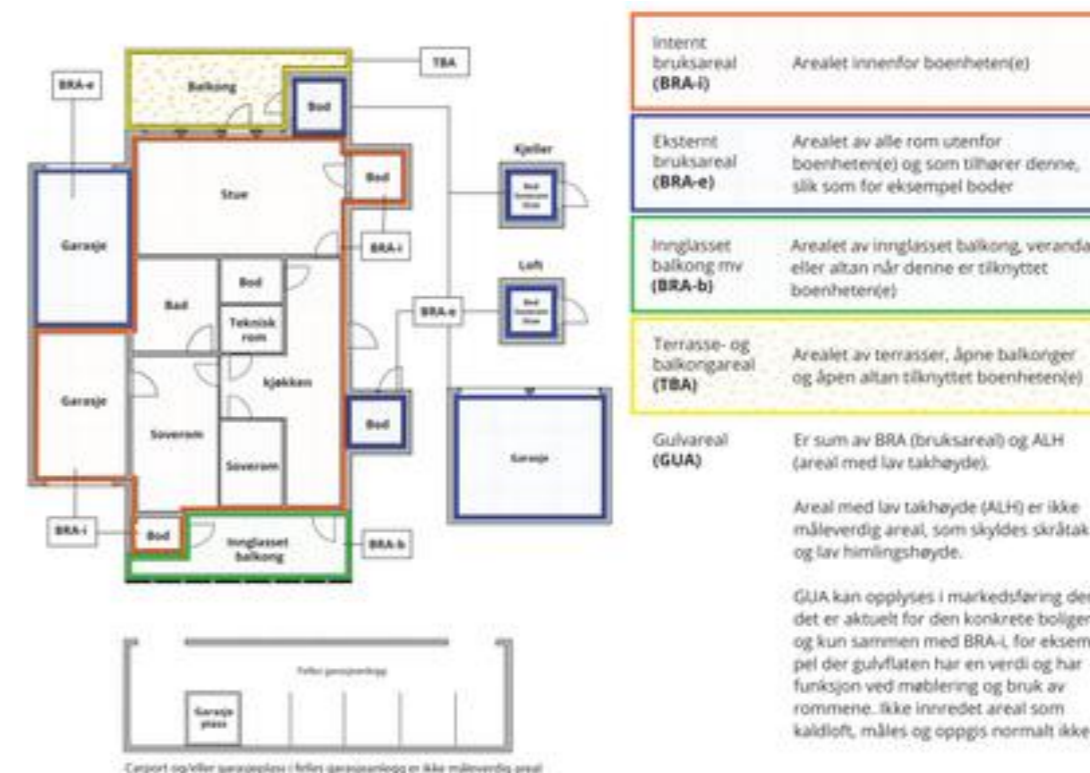
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



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)		
6 etg	58		8	66	
Kjeller		5		5	
SUM	58	5	8		
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 etg	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på ca 5 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byggeår er 2021.

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	1292		55	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Erling Skjalgsons gate 2 C

Hjemmelshaver

Je Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Sandnes sentrum.

Adkomstvei

Via Oalsgata til Erling Skjalgsons gate

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.03.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	13.03.2026	Opplyst ifm befaringen	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	15.03.2026	Utarbeidet	Gjennomgått	5	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 tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 bruker 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

— ERLING SKJALGSSONS GATE 2C

Oppdragsnr.: 20137-2591

Befaringsdato: 13.03.2026

Side: 17 av 17

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/EX6574>

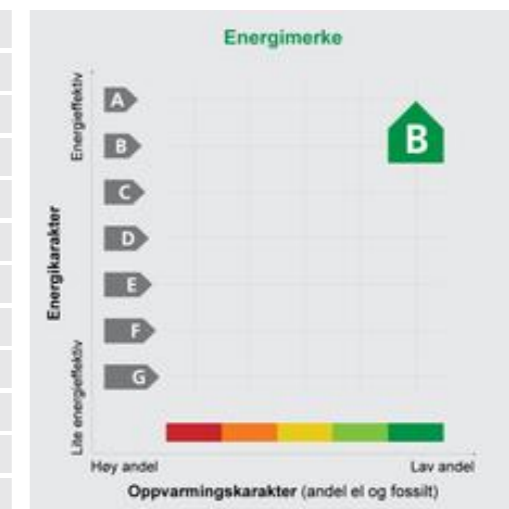
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



ENOVA

Adresse	Erling Skjalgsons gate 2C
Postnr	4307
Sted	Sandnes
Løilighetsnr.	
Gnr.	111
Bnr.	1292
Seksjonsnr.	55
Festnr.	
Bygn. nr.	300793623
Bolignr.	H0601
Merkenr.	A2023-1477211
Dato	13.02.2023



Innmeldt av BTS-Consulting AS v/ Joachim Ovrd

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 1 kWh pr. år

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2023
BRA: 106,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg
Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016 Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

Om energimerkeordningen

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Erling Skjalgssons gate 2C

Postnr/Sted: 4307 Sandnes

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0601

Dato: 13.02.2023 11:54:12

Energimerkenummer: A2023-1477211

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: BTS-Consulting AS v/ Joachim Ovrid

Gnr: 111

Bnr: 1292

Seksjonsnr: 55

Festenr:

Bygnnr: 300793623

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikelverifisert)	
MatrikelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdressIdentId	
VegAdressIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	1108
Gnr.	111
Bnr.	1292
Snr.	55
Fnr.	
Gateadresse	Erling Skjalgssons gate 2C
Postnummer	4307
Poststed	Sandnes
Bygningsnr.	300793623
Bolignr.	H0601
Beskrivelse bolig/bygning	H0601
Dato fil opprettet	10.02.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Kjøleanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Ventilasjonsanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Areal yttervegger	21 m ²	
Areal tak	0 m ²	
Areal gulv	0 m ²	
Areal vinduer, dører og glassfelt	25 m ²	
Oppvarmet BRA	64 m ²	
Totalt BRA	106 m ²	
Oppvarmet luftvolum	172 m ³	
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)	
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)	
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)	
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)	
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	38,9 %	
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)	
Normalisert varmekapasitet	8,8 Wh/(m ² ·K)	
Lekkasjetall	0,80 1/h	
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)		
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %	
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,61 kW/(m ³ /s)	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,61 kW/(m ³ /s)	
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m ³ /(m ² ·h)	
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	71 W/m ²	
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C	
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %	
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C	
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²	
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)	
Driftstider, antall timer i døgn med drift		
Driftstid ventilasjon	24 h	
Driftstid oppvarming	16 h	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,910
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.2.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	BTS-Consulting AS
Navn person	Joachim Ovrid
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	18,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	1,8
Varmtvann	18,1
Vifter	3,6
Pumper	0,7
Belysning	6,9
TekniskUtstyr	10,7
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	60,2
Beregnet levert energi ved normalisert klima	7114 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	110,63 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4803 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,77 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6222 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	1 kWh/år
Beregnet levert energi ved normal klima	
Elektrisitet	2530 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4583 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7114 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,8 %

VEDTEKTER

for

SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Øglændkvartalet. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Sandnes kommune.

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) I underetasjen i sameiets bygg er det parkeringsplasser til boligseksjonenes bruk. Videre er det i samme etasje, samt i byggets andre etasje, boder til boligseksjonenes bruk. Den nærmere fordeling av parkeringsplassen og bodene mellom boligseksjonene fremgår av

plankart vedlagt som **vedlegg 1** til disse vedtektene. De øvrige arealer i underetasjen er fellesarealer til bruk for boligseksjonene (transportarealer, trapperom og teknisk rom). Hele underetasjen er således kun til bruk for boligseksjonene. Likeså bodene i 2. etasje.

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

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

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 HC parkeringsplasser og midlertidig bytterett

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

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

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene

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

Dette gjelder kostnader som, men ikke er begrenset til;

- arealer nevnt i punkt 3-1 (2)

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

Kostnader som skal dekkes av næringsseksjonen i 1. etasje (snr. 2)

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

Dette gjelder kostnader som, men ikke er begrenset til;

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

Kostnader som fordeles på alle seksjonene i henhold til eierseksjonsbrøken

Følgende felleskostnader skal dekkes av alle seksjoner iht. sameiebrøk:

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra både bolig og næringsseksjonen.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme og næringsseksjonen 10 stemmer. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

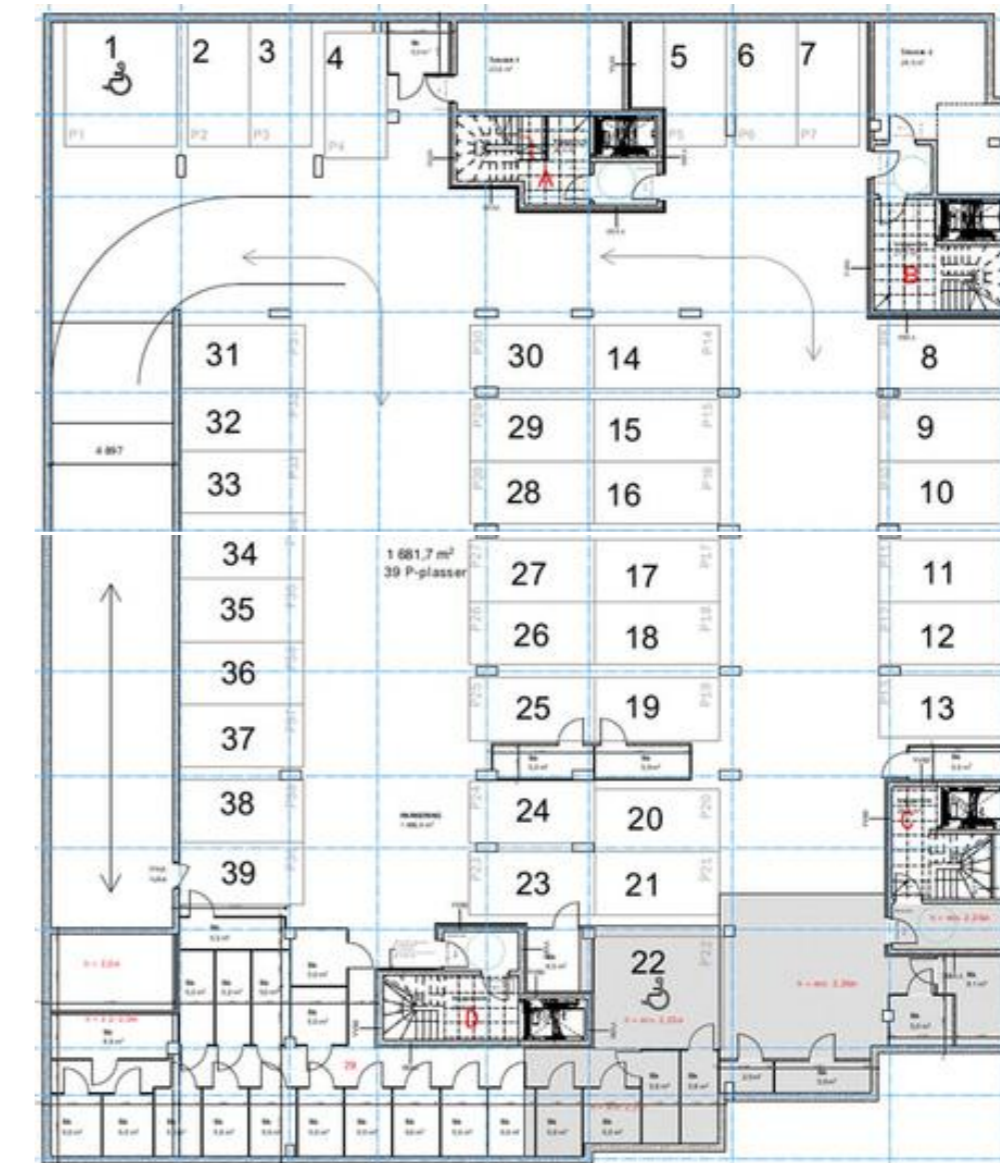
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

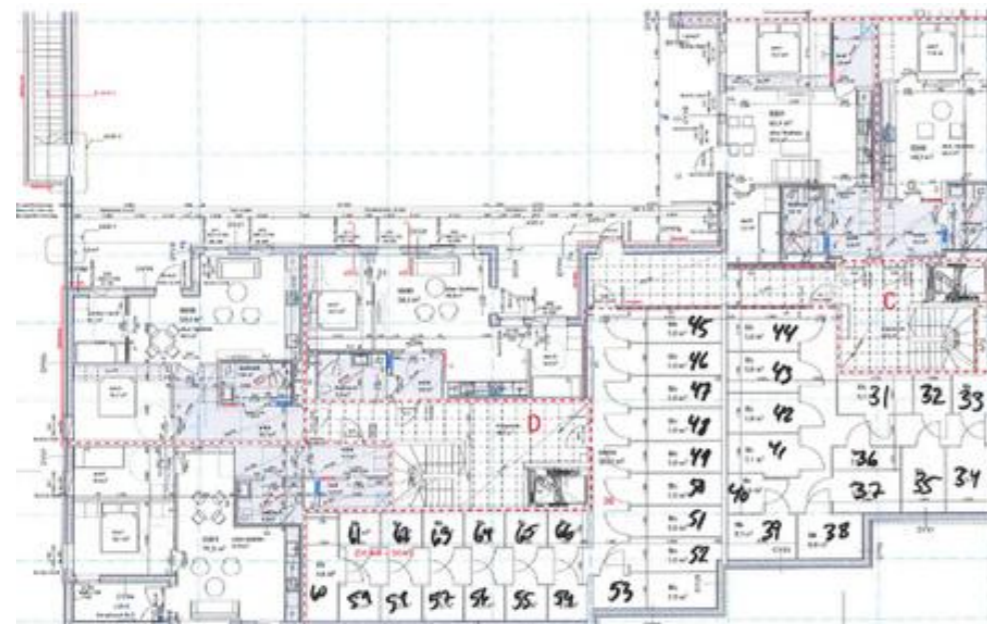
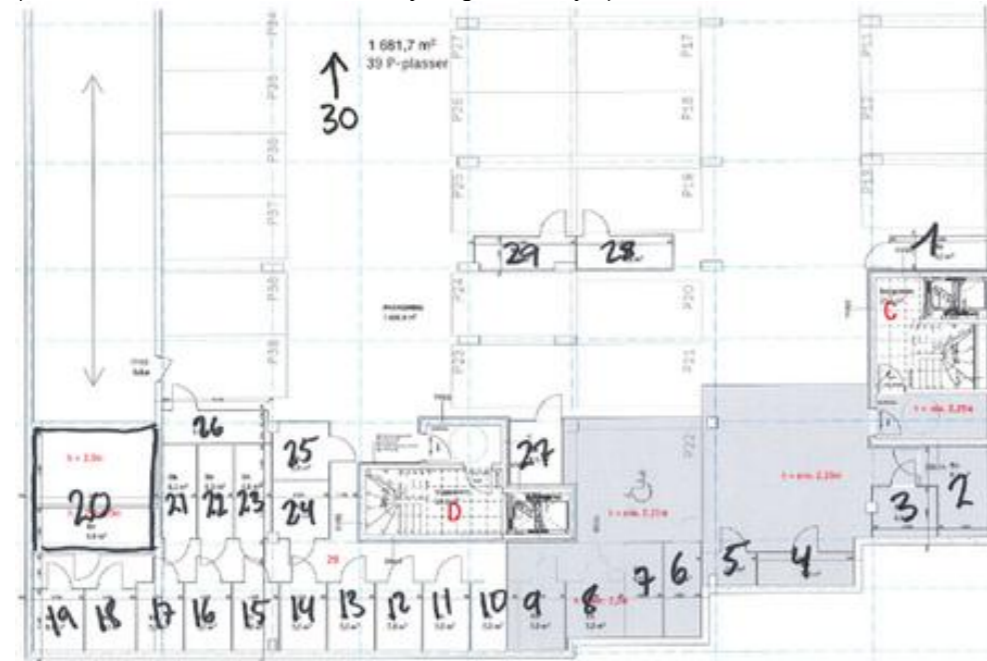
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Vedlegg 1

(parkeringsplasser – se tabelloversikt for knytning mot seksjon)



(bodoversikt – se tabelloversikt for knytning mot seksjon)



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

* må ha tilgang til midlertidig bod i p-kjeller

* sist endret 06.05.22

Ordensregler

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

1. INNLEDNING

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

2. FELLESAREAL

Omfatter trappeoppganger, garasje, innendørs sykkelparkering, utenfor boder og utendørsområde i 2.etasje. Det oppfordres også til å holde disse reglene på gateplan for å ivareta et godt bomiljø.

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

3. BALKONGER OG TERRASSER

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

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

4. RO OG ORDEN

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

5. DYR

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

6. SØPPEL

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

7. MELDEPLIKT

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

8. GARASJE OG BODER

- 8.1. Garasje-anlegg er kun for parkering av biler, motorsykler og tilsvarende. Anlegget skal under ingen omstendighet brukes for oppbevaring.
- 8.2. Det er ikke tillatt å benytte gang i bod-områder for oppbevaring. Alle gjenstander skal plasseres inne i boder.

9. ENDRINGER

- 9.1. Eventuelle endringer av ordensreglene må vedtas på årsmøtet.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1768
SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. juni kl. 10:00 og lukker 6. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1768>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av pergola på åpen terrasse
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lene Lidsheim velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Turid Elizabeth Jensen og Roger Johansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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. Styrets årsrapport 2024.pdf
2. 1768 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styre honoraret endres.

Godtgjørelse for styret foreslås endres til kr 120 000,-

Forslag til vedtak

Honoraret settes til kr 120 000

Sak 6

Eablering av pergola på åpen terrasse

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forlag til bruk av pergola på åpent terrasser.

Utførelse i samme mørkegrå farge som fasade plater og rekkverk.

Montering vil bli utført av fagfolk for å ivareta kvalitet og sikkerhet.

Boligeier står selv ansvarlig for søknad til Kommune og alle kostnader i prosessen samt kostnader på fremtidige vedlikehold.

Det vil si at sameiet ikke blir belastet noe for dette.

Se vedlagt bilde hvor skisse av pergola er tegnet inn i bildene for å vise hvordan det vil se ut.

Forslag til vedtak

Pergola på åpen terrasse tillates med de betingelser som nevnt i beskrivelse

Vedlegg

3. Bilde Pergola.png

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende verv:

- Styreleder for 1 år
- 2 styremedlem for 2 år
- 1 styremedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tony Kelly

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Alexander Johnsen
- Olaf Sundby

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Stig Olsen

Styrets årsrapport for Sameiets Øglændkvartalet

Regnskapsår: 2024

1. Innledning

Styret for Sameiet Øglændkvartalet legger med dette frem årsrapporten for perioden 1/6-24 til 31/5-25. Rapporten gir en oversikt over aktiviteter, økonomi og planer for videre drift.

2. Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av følgende medlemmer:

- **Styreleder:** Tony Kelly
- **Styremedlem:** Jan Ivar Jensen
- **Styremedlem:** Gøran Lode Ulriksen
- **Styremedlem:** Ann Kristine Hereid

3. Møter og aktivitet

Det er avholdt 8 styremøter i løpet av perioden. I tillegg har det vært løpende kommunikasjon ved behov. Viktige saker som er behandlet:

- Brukstillatelse, rekkefølgekrav, mangel krav, uteservering, regnskapsmøte, årsmøte forslag beboer, overtakelse av fellesareal
- Forhandling av ny avtale med vaktmesterfirma, forsikring og alle serviceavtaler
Besparelse på ca 200 000,- årlig

4. Vedlikehold og investeringer

Det har blitt gjennomført følgende vedlikeholdsarbeid:

- Sykkel bod – Sikkerhetstiltak frosting av vinduer – endring av lås
- Mobilnøkkel inngangsdører
- Strømkapasitet – endringer i sikringer
- Planlagte tiltak for neste periode inkluderer:
Fasadevask, maling av tre kledning på fasade,.....

5. Økonomi

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

6. Forsikring

Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Det anbefales at alle beboere har egen innboforsikring.

7. HMS og sikkerhet

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak:

-

8. Annet / Informasjon til beboere

- Oppfordring om å følge husordensregler
-

9. Avslutning

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

Sandnes, 14/5-2025

For styret i Sameiet Øglændkvartalet

Styreleder

Tony Kelly

Styremedlem:

Jan Ivar Jensen

Gøran Lode Ulriksen

Ann Kristine Hereid

SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET
ORG.NR. 928 219 720, KUNDENR. 1768

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 940 662	1 763 811	1 766 000	2 009 000
Garasjer	9	105 300	105 300	105 300	105 000
Andre inntekter		0	123 853	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 045 962	1 992 964	1 871 300	2 114 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 650	-14 200	-14 200	-15 620
Styrehonorar	4	-103 900	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-8 875	-8 875	-9 200	-10 000
Forretningsførerhonorar		-109 510	-104 000	-110 200	-116 000
Konsulenthonorar	6	-27 351	-43 663	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-375 803	-646 172	-669 000	-646 000
Forsikringer		-180 957	-158 026	-174 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-495 168	-508 220	-372 300	-350 000
Garasjer	9	-110 678	-100 422	-105 300	-105 000
Energi/fyring	10	-42 047	-46 176	-75 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 747	-59 757	-54 648	-66 528
Andre driftskostnader	11	-285 132	-354 123	-356 250	-276 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 819 818	-2 143 634	-2 065 098	-1 970 248
DRIFTSRESULTAT		226 145	-150 670	-193 798	143 752
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 645	10 403	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 645	10 403	0	0
ÅRSRESULTAT		238 790	-140 267	-193 798	143 752
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		238 790	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-140 267		



SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET
ORG.NR. 928 219 720, KUNDENR. 1768

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	14 090
Forskuddsbetalte kostnader		31 216	77 242
Andre kortsiktige fordringer	13	3 063	105 714
Driftskonto OBOS-banken		517 122	101 910
Sparekonto OBOS-banken		292 267	282 073
SUM OMLØPSMIDLER		843 737	581 030
SUM EIENDELER		843 737	581 030
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	624 412	385 622
SUM EGENKAPITAL		624 412	385 622
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 810	60 357
Leverandørgjeld		194 515	135 051
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 325	195 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		843 737	581 030
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Sandnes, 28.04.2025			
Styret i Sameiet Øglændkvartalet			
Tony Kelly /s/	Jan Ivar Jensen /s/	Ann Kristin Hereid /s/	
Gøran Lode Ulriksen /s/			

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	1 467 831
Kommunale avgifter	231 660
Felleskostnader næring	186 523
TV/Internett	54 648
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 940 662

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 650
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 650

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 103 900.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.



NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 351
SUM KONSULENTHONORAR	-27 351

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 733
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 686
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 665
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-108 690
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 529
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 546
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-954
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-375 803

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-317 188
Renovasjonsavgift	-177 980
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-495 168

NOTE: 9**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	105 300
SUM INNTEKTER GARASJER	105 300

KOSTNADER GARASJER

Bredbånd	-3 588
Driftskostnader	-7 772
Forsikring	-14 270
Kommunale avgifter	-14 973
Leie infrastruktur ladeanlegg	-24 660
Avregning El-bil, innbetalinger fra Smartly	25 421
Strøm og nettleie	-58 059
Vedlikehold	-12 778
SUM KOSTNADER GARASJER	-110 679

SUM GARASJER**-5 379****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-38 706
Andre fyringskostnader	-3 341
SUM ENERGI / FYRING	-42 047

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 398
Vaktmestertjenester	-198 320
Renhold ved firmaer	-65 195
Snørydding	-12 200
Andre fremmede tjenester	-2 865
Kontor- og datarevisita	-2 055
Trykksaker	-10
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 989
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-285 132

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	12 229
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	416
SUM FINANSINNTEKTER	12 645

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el-bil desember, Smartly	3 063
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 063

NOTE: 14**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	01.01.2024	Endring	31.12.2024
Andel bolig	499 342	200 465	699 807
Andel næring	- 113 720	38 325	- 75 395
SUM EGENKAPITAL	385 622	238 790	624 412

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



Resultatrapport avdelinger boligselskapt ON desember 2024

Sameiet Øglændkvartalet

	Bolig	Næring	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 754 139	186 523	1 940 662
GARASJER	105 300	0	105 300
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 859 439	186 523	2 045 962
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-11 338	-3 312	-14 650
STYREHONORAR	-80 408	-23 492	-103 900
REVISJONSHONORAR	-6 868	-2 007	-8 875
FORR.FØRERHONORAR	-84 750	-24 760	-109 510
KONSULENTHONORAR	-21 231	-6 120	-27 351
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-356 807	-18 995	-375 803
FORSIKRINGER	-139 837	-41 121	-180 957
KOMMUNALE AVGIFTER	-465 451	-29 717	-495 168
GARASJER	-110 678	0	-110 678
ENERGI / FYRING	-42 047	0	-42 047
KABEL- / TV-ANLEGG	-65 747	0	-65 747
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-283 598	-1 533	-285 132
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 668 760	-151 057	-1 819 818
DRIFTSRESULTAT:	190 679	35 466	226 144
FINANSINNTÉKT/KOSTNAD			
FINANSINNTÉKTER	9 786	2 859	12 645
RES. FINANSINNT/KOSTN.	9 786	2 859	12 645
RESULTAT	200 465	38 325	238 790

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble økt med 11% fra februar 2024.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 624 412.



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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Øglændkvartalet

Uavhengig revisors beretning**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Øglændkvartalet 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Vedlegg 3 til sak 6. Etablering av pergola på åpen terrasse



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.25

Selskapsnummer: 1768 Selskapsnavn: SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Lene Lidsheim velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Turid Elizabeth Jensen og Roger Johansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

20 av 22

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Honoraret settes til kr 120 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Etablering av pergola på åpen terrasse</p> <p>Pergola på åpen terrasse tillates med de betingelser som nevnt i beskrivelse</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 7 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styreleder (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Tony Kelly</p> <p>Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Alexander Johnsen</p> <p><input type="checkbox"/> Olaf Sundby</p> <p>Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Stig Olsen</p>

21 av 22



**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	[Gul]
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	[Gul]
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	[Gul]
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	[Gul]
Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse	[Gul]
Fritidsbebyggelse	[Orange]
Fritidsbebyggelse-frittliggende	[Orange]
Fritidsbebyggelse-konsentrert	[Orange]
Fritidsbebyggelse-blokk	[Orange]
Kolonihage	[Orange]
Sentrumformål	[Gul]
Kjøpesenter	[Lilla]
Forretninger	[Lilla]
Offentlig eller privat tjenesteyting	[Rosa]
Barnehage	[Rosa]
Undervisning	[Rosa]
Helse-/omsorgsinstitusjon	[Rosa]
Kulturinstitusjon	[Rosa]
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	[Rosa]
Administrasjon	[Rosa]
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	[Rosa]
Fritids- og turistformål	[Lilla]
Utleiehytter	[Lilla]
Fornøyelsespark eller temapark	[Lilla]
Campingplass	[Lilla]
Leirplass	[Lilla]
Råstoffutvinning	[Rosa]
Steinbrudd og masseuttak	[Rosa]
Næringsbebyggelse	[Lilla]
Kontor	[Lilla]
Hotell/overnatting	[Lilla]
Beverting	[Lilla]
Industri	[Lilla]
Lager	[Lilla]
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	[Lilla]
Annen næring	[Lilla]
Idrettsanlegg	[Grønn]
Skianlegg	[Grønn]

Skiløype trasé	[Grønn]
Idrettsstadion	[Grønn]
Nærmiljøanlegg	[Grønn]
Golfbane	[Grønn]
Motorsportanlegg	[Grønn]
Skyttebane	[Grønn]
Andre idrettsanlegg	[Grønn]
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/badehus	[Orange]
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	[Orange]
Uteoppholdsareal	[Grønn]
Lekeplass	[Grønn]
Gårdsplass	[Grønn]
Parsellhage	[Grønn]
Annet uteoppholdsareal	[Grønn]
Grav- og urnelund	[Rosa]
Krematorium	[Rosa]
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	[Rosa]
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Kombinert]
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	[K/L]
Industri/lager	[I/L]
Kontor/industri	[K/I]
Kontor/tjenesteyting	[K/T]
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	[Kombinert]
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	[Grå]
Veg	[Grå]
Kjøreveg	[Grå]
Fortau	[Rosa]
Torg	[Rosa]
Gatetun	[Rosa]
Gang-/sykkelveg	[Rosa]
Gangveg/gangareal/gågate	[Rosa]
Sykkelanlegg	[Rosa]
Annen veggrunn - tekniske anlegg	[Grå]
Annen veggrunn - grøntareal	[Grønn]
Bane (nærmere angitt baneformål)	[Rosa]
Trasé for jernbane	[Rosa]
Trase for sporveg/forstadsbane	[Rosa]
Trase for taubane	[Rosa]
Stasjons-/terminalbygg	[Rosa]
Holdeplass/plattform	[Rosa]
Leskur/plattformtak	[Rosa]
Tekniske bygg/konstruksjoner	[Rosa]
Annen banegrunn - tekniske anlegg	[Rosa]
Annen banegrunn - grøntareal	[Grønn]
Lufthavn	[Grå]
Lufthavn - landings-/taxebane	[Grå]
Lufthavn - terminalbygg	[Grå]
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	[Grå]
Landingsplass for helikopter o.a.	[Grå]
Havn	[Blå]
Kai	[Blå]
Havneterminaler	[Blå]
Havnelager	[Blå]
Molo	[Blå]
Navigasjonsinstallasjon	[Blå]
Hovednett for sykkel	[Rosa]
Kollektivnett	[Rosa]

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	[Rosa]
Kollektivknutepunkt	[Rosa]
Kollektivanlegg	[Rosa]
Kollektivterminal	[Rosa]
Kollektivholdeplass	[Rosa]
Pendler- /innfartsparkering	[Rosa]
Parkering	[Grå]
Rasteplass	[Grå]
Parkeringsplasser	[Grå]
Parkeringshus/ -anlegg	[Grå]
Teknisk infrastruktur	[Grå]
Energinett	[Rosa]
Fjernvarmenett	[Rosa]
Vann- og avløpsnett	[Rosa]
Vannforsyningsnett	[Rosa]
Avløpsnett	[Rosa]
Overvannsnett	[Rosa]
Avfallssug	[Rosa]
Telekommunikasjonsnett	[Rosa]
Sikringsanlegg	[Rosa]
Andre teknisk infrastrukturtraseer	[Rosa]
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	[Rosa]
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	[Kombinert]
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	[Kombinert]
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	[Blå]
Naturområde	[Grønn]
Turdrag	[Grønn]
Turveg	[Grønn]
Friområde	[Grønn]
Badeplass/-område	[Grønn]
Park	[Grønn]
Vegetasjonsskjerm	[Grønn]
Vannspeil	[Blå]
Overvannstiltak	[Blå]
Infiltrasjon/fordrøying/avledning	[Blå]
Kombinerte grønnstrukturformål	[Kombinert]
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	[Kombinert]

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 landskapshensyn	
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	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og billed	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
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	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjærde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
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
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittgående småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Bokkebebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for foretning
- 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, skolestjen, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig konsert- og teater (konsert- og teater mv.)
- Offentlig administrativt bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
- Allmenntilleggs barnehage
- Allmenntilleggs undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleggs institusjon (sykehus, skolestjen, sykehjem mv.)
- Allmenntilleggs kirke
- Allmenntilleggs konsert- og teater (konsert- og teater mv.)
- Allmenntilleggs administrasjon
- Områder for herberger og beveringssteder
- Hvilest med tilhørende anlegg
- Bevering
- Områder 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
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

FRØMOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- FRØMOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Sikleppe
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Løype
- Annet frøområde
- Frøområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Roggtellingsområde
- Annet frøområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyopningsanlegg (høyopnings-, transformatorstasjon, løbingsstasjon)
- Skytebane
- Idrettsfelt og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med fondfare
- Område med særskilt angitt annen fare

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

- SPECIALOMRÅDER
- Privat vei
- Park/belt i industriområde

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

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjøring
- Felles gangvei
- Felles parkeringsplass
- Felles lekseanlegg for barn
- Felles gåstie
- Fellesanlegg for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesanlegg for felle eiendommer

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

- FORNYELSESMÅL
- KOMBINERTE FORMÅL
- IKKEDERTE FORMÅL
- Bolig / Foretning
- Bolig / Foretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Foretning / Kontor
- Foretning / Kontor / Industri
- Foretning / Industri
- Foretning / Kontor / Offentlig
- Foretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilleggs
- Veiværingsanlegg (Bevering / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rakkefagbestemmelser
- Hidertidig trafikkområde
- Ulysnert formål

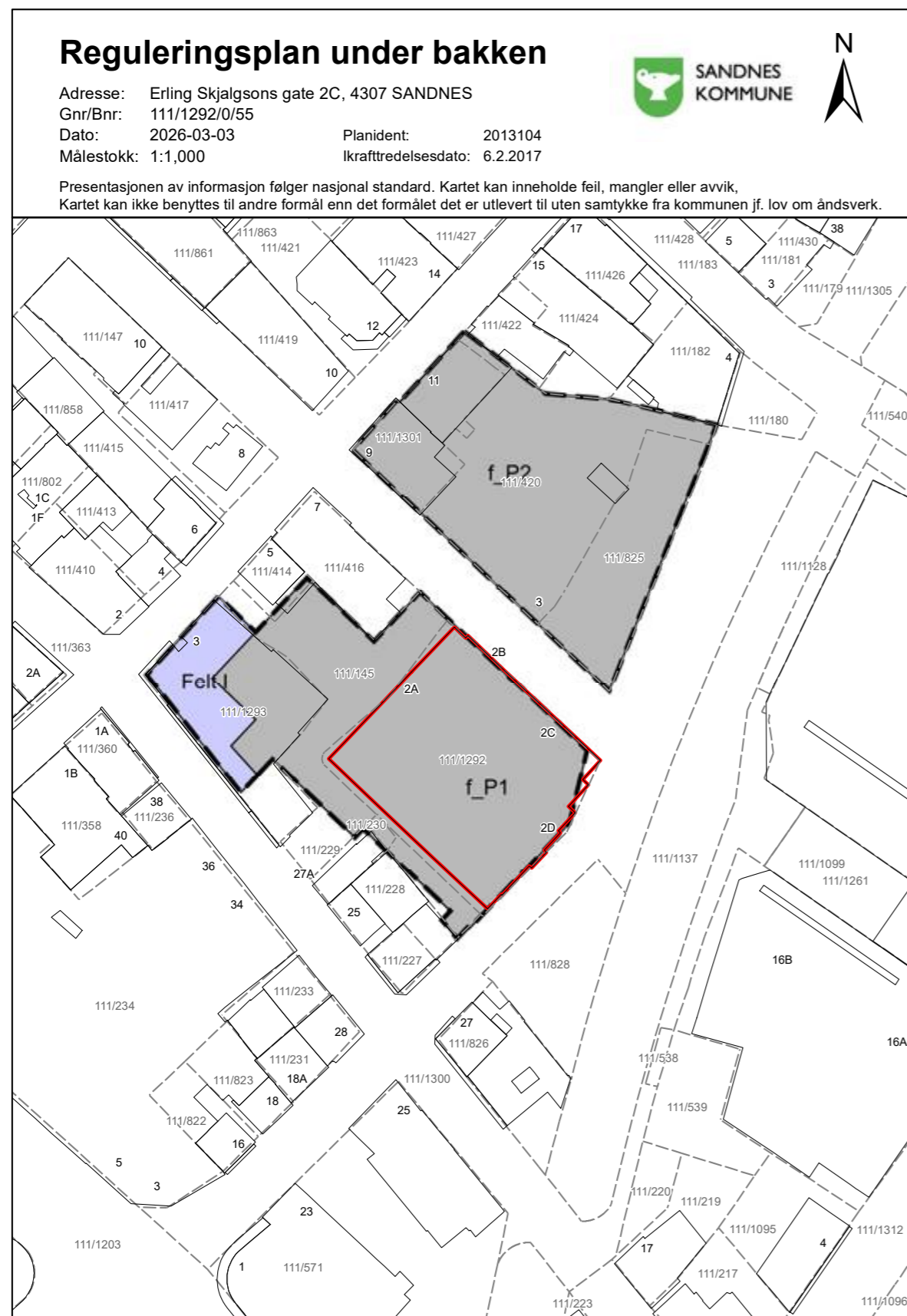
Begrensninger grense

- Reguleringsplan fargegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsegrense
- Reguleringsplan rekkeføllegrense

Reguleringsformål

- 500 - Faresområde
- 510 - Høyopningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Idrettsfelt og annet innretninger
- 540 - Rasfare
- 550 - Fondfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Friluftsområde
- 641 - Restriksjonsområde Fyrtårn
- 645 - Grønningsanlegg
- 646 - Hæddelstet for drikkevann
- 660 - Bevaringsområde
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelseområde
- 991 - Formålsvikletillegg
- 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 tryggende 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 Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv 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:

Erling Skjalgssons gate 2C, 4307 SANDNES. Gnr. 111, bnr. 1292, snr. 55 i Sameiet Øglændkvartalet, oppdragsnr.: 1230260016
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



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