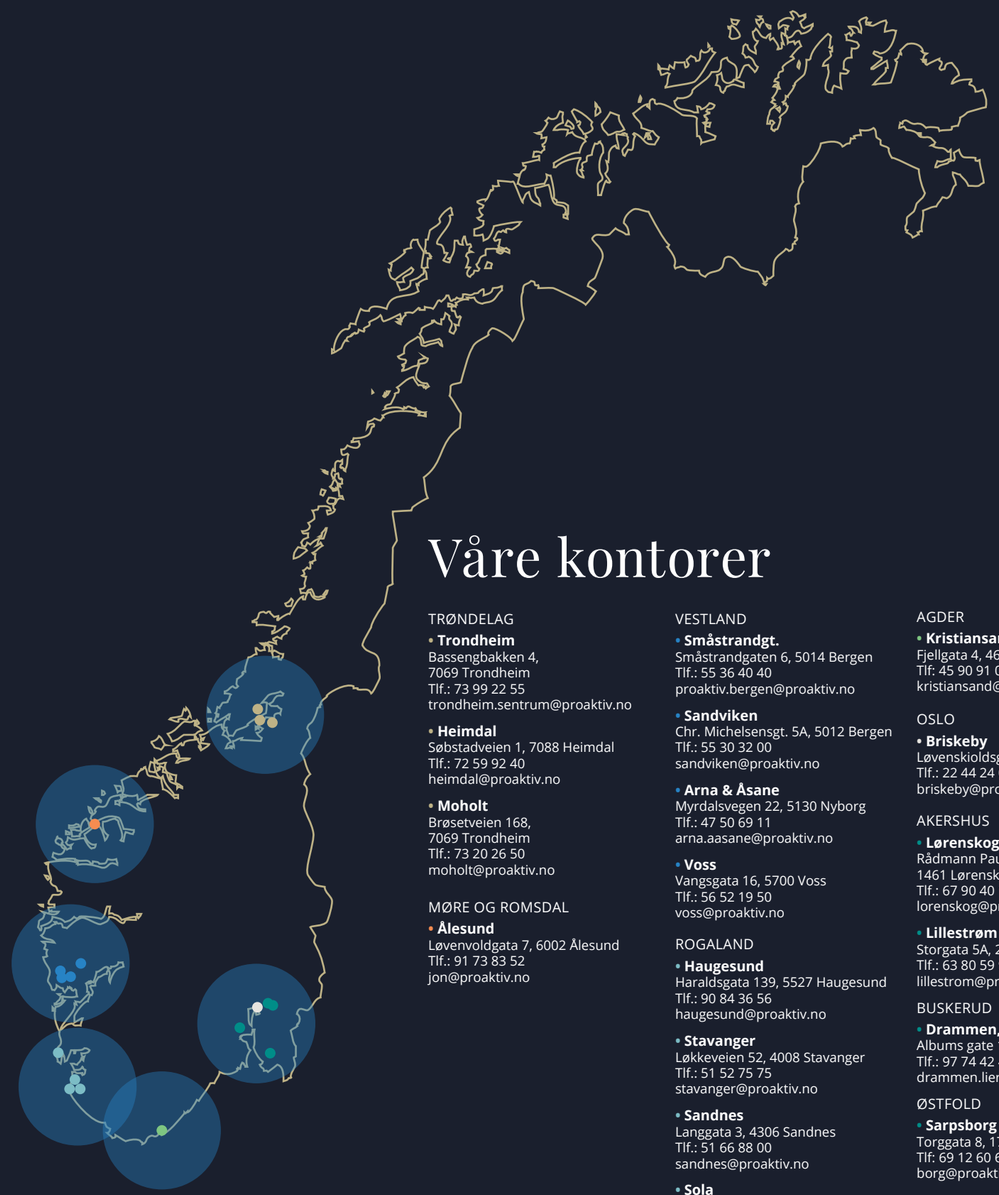
PROAKTIV

Sjelden mulighet i Byhagen med topp og hjørneplassering

Meget god planløsning
Utsikt og usjenert



EIDSVOLLGATA 26



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
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

BYHAGEN

Kjekk leilighet med meget flott plassering i et attraktivt og tilrettelagt sameie. Ta heisen rett opp fra parkering til 5. etasje hvor du nyter utsikt med lite innsyn i byggets hjørneplassering. Store vindusflater gir god utnyttelse av både lys og utsiktsforhold.



FIN ATMOSFÆRE

Store vindusflater gir god utnyttelse av både lys og utsiktsforhold.

TILRETTELAGT

God planløsning gir et godt utgangspunkt til å innrede leiligheten til et koselig og funksjonelt hjem. Innholdet er som i en enebolig med kjøkken i eget rom tilknyttet stuen, tilbaketrukket avdeling med 2 soverom, eget vaskerom, hovedbad og bod. Gjestebad tilknyttet hall med garderobe.



HER NYTES
MORGENKAFFEN MED
SOLOPPGANG OG UTSIKT
OVER BYEN

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 111, bnr. 78, snr. 26 i Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes

Prisantydning: 6.500.000,-

Omkostninger: 176.750,-

Totalpris: 6.676.750,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 3/2

BRA: 103 m²

BRA-i: 98 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Fast parkeringsplass i lukket anlegg.

Tomt: 4250.8 m² Felles.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.436,- per. 18.06.26

Felleskostnader inkl.: Tv/internett, forsikring, kommunale avgifter, drift og deler av vedlikehold samt andre driftskostnader/serviceavtaler/honorarer. Felles innkjøp av strøm kommer i tillegg til oppgitt felleskostnad.

INNHOLD

8 Nøkkelinformasjon

12 Nærområdet

16 Informasjon om boligen

24 Boligen i bilder

42 Plantegninger

44 Kjerneinformasjon

50 Vedlegg

51 Tilstandsrapport

70 Egenerklæring

76 Energiattest

81 Sameiet

109 Kart

120 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Trygve Ravndal

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

Benedikte S Larsen

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

Øyvind Øya

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

Rasmus Reed

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

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

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

Jonas Somby Martinussen

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

Jonny Stødle

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

Marianne Vatnøy

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

Lord Philip Chesterfield



SENTRUM

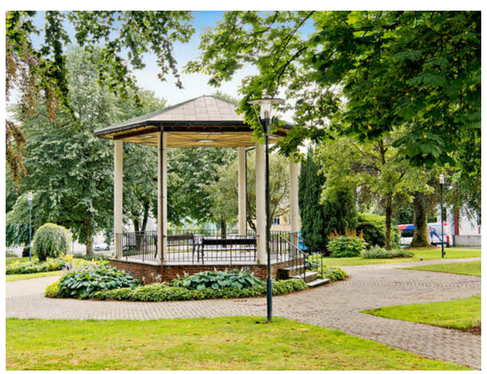
Kommune: *Sandnes /* ***Område:*** *Sentrum*

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

Beliggenhet

Sentralt og optimalt. Her har man sentrum for sine føtter. Umiddelbar tilgang til alle byens fasiliteter som restauranter, butikker, cafeer, kino, utesteder, tog/buss-stasjon m.m. Trappefri adkomst til daglivarebutikk i byggets 1. etasje. 5 minutter å spasere til togstasjonen om du vil nord eller sør. Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Den nye sentrumsparken med Mathallen, fontener, lekeplasser og skatepark har blitt superflott!

Byhagen ligger i et meget sentralt og ettertraktet boligområde i Sandnes sentrum like ovenfor Langgata. Nærmeste nabo er Øglændsparken. Grensende til Øglændsparken ligger den



OFFENTLIG TRANSPORT

Storgata Linje 2, 24, 25, 28, 62	2 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min 0.6 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 14.9 km

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

Bystasjonen Sandnes	7 min
Boots apotek Samarit	7 min

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vitenfabrikken, Sandnes	2 min
Storgata, Sandnes	6 min

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



ærverdig eneboligbebyggelse som er med på å gi område historisk sus og sjarm.

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

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

sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. Turen langs Åná ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av grønne lunger.

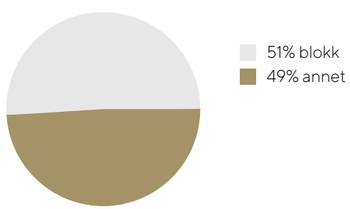
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert sentrumsområde i hovedsakelig bestående av variert bebyggelse benyttet til næring og bolig. Det er eldresenter i samme bygg.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	12 min 1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	4 min 0.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 0.8 km

BARNEHAGER

Trones barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 0.6 km
Stangeland barnehage (1-5 år) 62 barn	8 min 0.6 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL EIDSVOLLGATA 26

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Leilighet i sameie som er oppført i 2005 og som i all hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgers representant.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.
TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse
Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 12 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
Det er påvist noe fuktskader i foringer til lite vindu i stort soverom. Dette skyldes mest sannsynlig fuktinndrev når vinduet har stått i luftestilling.
Konsekvens/tiltak:
For å oppnå TG1 må foringer til vindu skiftes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under flere fliser på gulv samt det er påvist flere sprukne fliser på balkong. "Bom"/hullyd under fliser tyder på at det er luftlommer under flisene. Disse flisene og omliggende fuger er da mer utsatt for sprekkdannelser ved belastning.
Konsekvens/tiltak:
For å oppnå TG1 må sprukne fliser skiftes samt "bom" i fliser utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:

Det er påvist enkelte småriss i fuger mellom fliser. Dette skyldes mest sannsynlig noe tørr fugemasse ved fuging mellom fliser og er kun av estetisk karakter.
Konsekvens/tiltak:
For å oppnå TG1 må fuger skrapes og fuges på ny der hvor det er småriss i fugene.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er registrert "bom"/manglende limdekning under enkelte fliser på gulv. Disse flisene har hulrom under og er mer utsatt for sprekker i fuger og fliser ved belastning.
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnisje.
Konsekvens/tiltak:
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er påvist andre avvik:
Membran i sluk er snittet i ene side av sluken for tilpassing for klemring. Dette er ikke en anbefalt utførelse da det ved snitting kommer skår i mansjetten slik at det kan sprekke videre inn under klemring. Ved riktig utførelse skal membranmansjetten skjæres sirkulært på innside av klemring.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader

Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
Det er påvist skader på innredning.
Det er påvist noen mindre fuktsvellinger i skapdører samt i dekkside til innredning.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å oppnå TG1 må eventuelt innredningen skiftes.

Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Uten dampbeskyttelse er benkeplaten utsatt for fuktskader som følge av damp fra oppvaskmaskinen.
Konsekvens/tiltak:
Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 5. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
Det er registrert at gjennomføring for avløpsrør under servant i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.
Konsekvens/tiltak:
Forholdet vurderes å avvike fra anbefalte løsninger og det anbefales utbedring ved å etablere tett og forskriftsmessig utførelse rundt gjennomføringen.

Våtrom > 5. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk samt det er mindre enn 25mm fra topp gulv ved sluk og topp eventuell membran ved terskel.
Konsekvens/tiltak:
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > 5. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er ikke synlig membran i sluk og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.
Konsekvens/tiltak:
Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

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

Bygningssakskyndig
A-Tax AS (befaringsdato: Mandag, 22. juni 2026)

UNDER ÅPEN HIMMEL

Terrassen har utgang både fra stue og soverom.
I atriet har sameiet også en flott, sosial fellesterrasse.







VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Leilighet i 5. etasje:
Entre/gang, 2 baderom, stue, kjøkken, gang, vaskerom, bod og 2 soverom.

Bod i underetasje.

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

5. etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm

Arealene er oppmålt på stedet.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Standard
En god mulighet i Byhagen! Kjekk leilighet med meget flott plassering i et attraktivt og tilrettelagt sameie. Ta heisen rett opp fra parkering til 5. etasje hvor du nyter utsikt med lite innsyn i byggets hjørneplassering. Store vindusflater gir god utnyttelse av både lys og utsiktsforhold.
God planløsning gjør det lett å innrede leiligheten til et koselig og funksjonelt hjem. Innholdet er som i en enebolig med kjøkken i eget rom tilknyttet stuen, tilbaketrukket avdeling med 2 soverom, eget vaskerom, hovedbad og bod. Gjestebad tilknyttet hall med garderobe.
Terrassen har utgang både fra stue og soverom, her nytes morgenkaffen med soloppgang og utsikt over byen.

Leiligheten har tilhørende bod og parkeringsplass i nedre underetasje. Sameiet har to gjestehybler og selskapslokale (Arnastova) for utleie til beboerne, ligger i 3. etasje med inngang fra atrium/Falsens gate. Her er det også en sosial fellesterrasse med gode solforhold.
I Byhagen er de fleste leiligheten av god størrelse, dette gir lite utskiftning. Mange gode naboer og Sandnes sentrum like utenfor døren.

Velkommen inn!
Kort veg fra heis til egen entré i 5. etasje. Overflater er holdt lyse og gulver er belagt med eikeparkett.
Entré/hall med skyvedørsgarderobe.
Flott stue hvor hjørneplasseringen kommer til sin rett, gode vindusflater både mot nordvest og sørvest. Et innbydende og lunt rom med god atmosfære. Spottbelysning og varmepumpe (luft til luft).
Kjøkken i eget rom tilknyttet stuen. Innredning med hvite, profilerte fronter og fliser over benk. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger. Plass til spisebord ved vindu med utsikt til frokosten
Leiligheten har to baderom, det ene i tilknytning til soveromsfløy. Baderom nr. 2 tilliggende entré/hall. Flislagt

KORT VEG FRA HEIS TIL EGEN ENTRÉ I 5. ETASJE

Entré/hall med skyvedørsgarderobe.

hovedbaderom utstyrt med dusj, toalett, servant i seksjon og ekstra oppbevaringsplass i veggskap. Flislagt baderom nr. 2 med dusj, servant og toalett. Begge soverommene har garderober, hovedsoverom har utgang til terrasse og er direkte tilknyttet baderom. Praktisk løsning med eget vaskerom og innvendig bod (vinylgulv). Vaskerommet har flislagt gulv og utslagsvask.

Velkommen til et godt sted å bo.

Oppvarming
Elektrisk. Varmepumpe (luft til luft)
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse
Lysegrønn C, se side 77

STUEN

Flott stue hvor hjørneplasseringen kommer til sin rett, gode vindusflater både mot nordvest og sørvest. Et innbydende og lunt rom med god atmosfære. Spottbelysning og varmepumpe (luft til luft).







KJØKKEN

Kjøkken i eget rom tilknyttet stuen. Innredning med hvite, profilerte fronter og fliser over benk. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger. Plass til spisebord ved vindu med utsikt til frokosten.







TO BADEROM

Flislagt hovedbaderom utstyrt med dusj, toalett, servant i seksjon og ekstra oppbevaringsplass i veggskap.







TILRETTELAGT

Baderom nr. 2 tilliggende entré/hall.
Praktisk løsning med eget vaskerom og innvendig bod (vinylgulv).
Vaskerommet har flislagt gulv og utslagsvask.



SOVEROM

Begge soverommene har garderober, hovedsoverom har utgang til terrasse og er direkte tilknyttet baderom.









SOVEROMSFLØY

Fint med avlukket gang mellom soverom og oppholdsrom når en er flere som bor sammen.

Sameiet har to gjestehybler og selskapslokale (Arnastova) for utleie til beboerne, ligger i 3. etasje med inngang fra atrium/Falsens gate. Her er det også en sosial fellesterrasse med gode solforhold.







PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Kun ment som illustrasjon, ikke målsatt.
Aviker fra teknisk tegning.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
4 250 m²

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt.
Tomtearealet er felles for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Viden Forvaltning AS

Om sameiet
Sameie: Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes, Orgnr: 987921617
Eierseksjonssameiet Byhagen i Sandnes på eiendommen gnr. 111, bnr 78, Sandnes kommune. Sameiet består av:
• 6 næringsseksjoner (seksjon nr. 1 - 6), parkeringsareal og næringsareal.
• 1 næringsseksjon (seksjon 7), kommunalt BOAS.
• boligseksjoner (seksjon nr. 8 - 62), selveierleiligheter.
• totalt 62 seksjoner.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. i henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Felleskostnader pr. mnd
3.436,- per. 18.06.26

Felleskostnader inkluderer
Tv/internett, forsikring, kommunale avgifter, drift og deler av vedlikehold samt andre driftskostnader/serviceavtaler/honorarer.

Fordelt som følger:
Innbetaling av forvaltning: kr. 376,-
Felleskostnader bolig: kr. 1 264,-
Altibox Flex M: kr. 419,-
Garasje: kr. 100,-
Arnestova: kr. 200,-
Fast gebyr renovasjon: kr. 354,-
Kommunale avgifter bolig: kr. 723,-

Felles innkjøp av strøm som avregnes etter faktisk forbruk. Denne leiligheten har innbetalt kr 1.110,- per. mnd i a-konto strøm den senere tid. Dette kommer i tillegg til oppgitt felleskostnad.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat for år 2024 på kr. 399.379,-. Det ble budsjettert positivt driftsresultat for år 2025 på kr. 285.452,-. Sameiet hadde i 2024 egenkapital på kr. 2.368.638,-. Løpende vedlikehold kan påvirke fellesutgiftene. Det er bl.a. planlagt oppgradering av heisene og det ses på muligheter for gangbro i øvre etasje. Sameiet har vedtatt å ta opp et lån i forbindelse med oppgraderingen av heiser. Se vedlagt info fra årsmøte.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper i dette sameiet.
Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

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

Forsikring
Forsikringsselskap Protector
Polisenummer20850250

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

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

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

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

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

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

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

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

Diverse
Dødsbo - Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig
Heis:
Heisene i sameiet er over 20 år og Schindler har gitt beskjed til styret at fremtidig stor utbedring må beregnes. I skrivende stund har sameiet bedt om å få en utredning av omfanget og prisberegning.

Kommentar fellesgjeld
For tiden ingen fellesgjeld.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for blokk/bygård/terrassehus datert 26.07.2011.

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

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

23.09.1915 - Dokumentnr: 905195 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:78. Gjelder denne registerenheten med flere.
(ikke latt seg innhente hos Kartverket grunnet alder)

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

(ikke latt seg innhente hos Kartverket grunnet alder)
03.10.1962 - Dokumentnr: 4574 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen. Med flere bestemmelser.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:78. Gjelder denne registerenheten med flere.

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

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

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

14.06.2004 - Dokumentnr: 6396 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Rettighetshaver er Lyse Nett.
Bestemmelse om adkomstrett. Med flere bestemmelser.
Gjelder denne registerenheten med flere.

13.11.2003 - Dokumentnr: 11312 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/13641

09.05.2018 - Dokumentnr: 749741 - Reseksjonering
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/14019
Endring av sameiebrøk
Endring av formål

Kopier av servitutter som har latt seg innhente kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er hovedsakelig regulert til Annet kombinert formål iht. Reguleringsplan for kvartalet Eidsvollsgt/Oalsgt/Falsensgt/Solaveien, planID 2001127. Delarealer av eiendommen er bl.a. regulert til frisiktsone, annet fellesareal, gang-/sykkelvei og kjørevei. Eiendommen reguleres også av reguleringsplan Fv. 509 Oalsgata, Elveplassen til Solaveien planID 201708, hvor delareal er regulert til gate med fortau.
For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Bebyggelse og anlegg kombinert, i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H190_1 Sikring - Andre sikringssoner og H410 Infrastruktur - krav vedr. infrastruktur. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Det er reguleringsplan under arbeid i nærhet til eiendommen: Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord, planID 202414. Status: planlegging igangsatt.
Utdrag fra plantinitiativ datert 20.09.2024:
Reguleringsplanen skal legge til rette for bedret trafikksikkerhet for gående, og økt fremkommelighet for buss. I tillegg skal planen legge til rette for bedre gangforbindelser og økt gateopplevelse for myke trafikanter. Dette inkluderer også regulering av mindre parker.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser, tegnforklaring og Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

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

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

Grunnboksdato
Mandag, 29. juni 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 500 000,00 (Prisantydning)

_____

6 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
162 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____

163 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
176 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____

6 663 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 676 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger. Øvrige brune-/hvitevarer medfølger ikke. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Ivar Hebnes
Siv June Tendenes
Frode Hebnes

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 78 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,00. Sum faste vederlag kr. 55 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 600,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger til forretningsfører. kr 6 725,00, Sum utlegg og andre utgifter kr. 13 166.

Totale kostnader kr. 75 266.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 111, bnr. 78, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11348-2353 **Eiendomsverdi ref nr:** ZA1555

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, anneks, 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.

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie som er oppført i 2005 og som i all hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgers representant.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Balkong med flislagt gulv og rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med parkett på gulv.
Malt strie på vegger samt malte plater i tak.
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant og profilerte fronter, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Malte overflater på vegger og i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med såvidt synlig kant av membran under klemring.
Rommet har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har avtrekk ved balansert ventilasjon.

Bad 2
Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant og toalett samt sanitæropplegg for dusj i hjørne.
Rommet har avtrekk ved balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

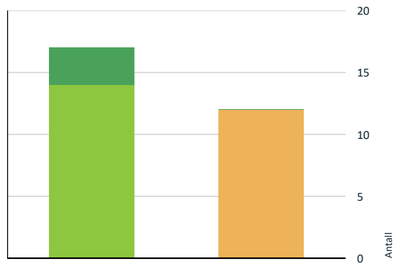
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe fuktskader i foringer til lite vindu i stort soverom. Dette skyldes mest sannsynlig fuktinndrev når vinduet har stått i luftestilling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må foringer til vindu skiftes.



Fuktskader i foringer til lite vindu i soverom.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong med flislagt gulv og rekkverk i stål og glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under flere fliser på gulv samt det er påvist flere sprukne fliser på balkong. "Bom"/hullyd under fliser tyder på at det er luftlommer under flisene. Disse flisene og omliggende fuger er da mer utsatt for sprekkdannelser ved belastning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må sprukne fliser skiftes samt "bom" i fliser utbedres.



Sprukket flis på balkonggulv.



Sprukket flis på balkonggulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater med parkett på gulv.
Malt strie på vegger samt malte plater i tak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er påvist enkelte småriss i fuger mellom fliser. Dette skyldes mest sannsynlig noe tørr fugemasse ved fuging mellom fliser og er kun av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må fuger skrapes og fuges på ny der hvor det er småriss i fugene.



Småhull i fuger mellom fliser.



Småriss i fuger mellom fliser.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert "bom"/manglende limdekning under enkelte fliser på gulv. Disse flisene har hulrom under og er mer utsatt for sprekker i fuger og fliser ved belastning.
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnisje.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Membran i sluk er snittet i ene side av sluken for tilpassing for klemring. Dette er ikke en anbefalt utførelse da det ved snitting kommer skår i mansjetten slik at det kan sprekke videre inn under klemring. Ved riktig utførelse skal membranmansjetten skjæres sirkulært på innside av klemring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sluk i gulv. Membranmansjett er snittet i ene siden av sluken.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist noen mindre fuktsvellinger i skapdører samt i dekkside til innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å oppnå TG1 må eventuelt innredningen skiftes.



Fuktsvelling i nedre kant av skapdør.



Fuktsvelling i nedre kant av skapdør.



Liten fuktsvelling i nedre kant av dekkside på side mot dusj.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone for dusj eller innredning grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hulltaking er foretatt i alternativ vegg fra tilstøtende bod.

5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte overflater på vegger og i tak.

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



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

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved balansert ventilasjon.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende bod, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende bod.

5. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

5. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at gjennomføring for avløpsrør under servant i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet vurderes å avvike fra anbefalte løsninger og det anbefales utbedring ved å etablere tett og forskriftsmessig utførelse rundt gjennomføringen.



Gjennomføring for avløpsrør til servant i våtsone under servant er ikke av tett utførelse.

5. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk samt det er mindre enn 25mm fra topp gulv ved sluk og topp eventuell membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnisje.

5. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke synlig membran i sluk og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk i gulv, uten synlig membran.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og toalett samt sanitæropplegg for dusj i hjørne.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende stue, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende stue.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Uten dampbeskyttelse er benkeplaten utsatt for fuktskader som følge av damp fra oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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?
   Ukjent
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?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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?
    Ja Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

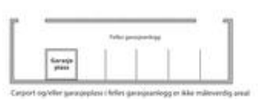
Hva er bruksareal?

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

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



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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	98			98	18
Kjeller		5		5	
SUM	**98**	**5**			**18**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026 - Det er skiftet 2 stk terrassedører.

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	78		26	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eidsvollgata 26

Hjemmelshaver
Hebnes Sigfrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sameie beliggende i Sandnes sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	18.06.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.06.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers representants opplysninger	22.06.2026	Opplysninger gitt i forkant av befaring.	Gjennomgått		Nei

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	
2	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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 funksjonssvikt 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 78
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZA1555

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

Edland, Mannes & Rege AS

Gjensidige

Egenerklæring

Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES

19 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eidsvollgata 26	Eidsvollgata 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Eg har ikkje budd der, men har vore mykje på besøk

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Kjøpt i den oktober 2014

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2014 og til april 2026

Informasjon om selger

Selger

Hebnes, Ivar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skifte av yttredører mot terrassen. Utført av vaktmester i sameige

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Ivar Hebnes

Date
2026-06-19

Identification
Ivar Hebnes

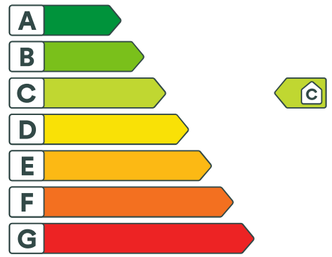
Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES	
Dato for energimerking **27.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324162**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22609769**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **78**
Seksjonsnummer **26**	Brukseiningsnummer **H0505**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarma bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
116,26 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
109,63 kWh/m²	**10 744 kWh**



Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	



Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET BYHAGEN SANDNES

Vedtatt: 25. april 2018

Sist oppdatert etter årsmøte 29.04.2025

1. ADRESSE OG FORMÅL

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

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

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

2. RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

3. ANSVAR

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

4. FELLESUTGIFTER

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

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

5. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD/INVESTERINGSFOND

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

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

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

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

På årsmøte har den enkelte sameier en stemme for hver seksjon. En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. Årsmøte skal ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøte en møteleder blandt de tilstedeværende sameierene. Det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.
Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst 1/10 del av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen til ekstraordinært årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om der er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være mint 3 dager.

8. ÅRSMØTETS KOMPETANSE

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

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

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

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

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

9. SAMEIETS DAGLIGE LEDELSE

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

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

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

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

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

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

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

10. SIKKERHETSSTILLELSE

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

11. MISLIGHOLD / FRAVIKELSE

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

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

12. SÆRREGULERINGER FOR NÆRINGSSEKSJONENE.

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

13. FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

14. VOLDGIFTKLAUSUL

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

15 VEDTAKELSEERKLÆRING

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

Seksjon nr.

Sandnes, den

5/5

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYHAGEN

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

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

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

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

1. Bruk av fellesanlegg:

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

2. Parkering:

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

3. Ro og orden

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

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

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

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

4. Husdyrhold:

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

5. Renhold

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

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

6. Vedlikehold og ansvar

Beboer/sameier plikter å holde sin leilighet med terrasse med tilbehør og bod i rengjort og forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for andre sameiere og beboere i bygget. Manglende vedlikehold og renhold kan medføre erstatningsplikt dersom det forårsaker skade for andre.
Risten /sluken på terrassen må til enhver tid holdes ren slik at overvann ikke trenger inn i egen eller andres leiligheter. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
Renhold slukene på tak og svalganger er sameiets ansvar ved ansatt vaktmester. Beboerne plikter å melde fra snarest hvis tetting oppstår.

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

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

7. Vedlikehold felles anlegg

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

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

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

8. Brannalarm

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

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

9. Andre forhold

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

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

Endringer av husordensregler må godkjennes av årsmøtet.

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

Innkalling til ordinært årsmøte 28.04.2026 for Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes.

Møtested: Arnestova, 3 etg B inngang
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Valg av ny revisor
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"NNA velges som møteleder. NNB signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets arbeid i Es Byhagen Sandnes 2025

Styret har hatt 5 styremøter samt kurs/tema kvelder hos VIDEN Forvaltning

Saker som er utført og som arbeides med videre

1. Strømkostnadene har i 2025 ble for beboerne kr 1,31 pr. Kwt og for næring kr 1,40. Vi har for 2026 inngått for beboerdelen med norgespris. I tillegg beholder vi hovedavtalenmed Fortum.

2. Vaktmester Sindre Riska og styremedlem Bjørn Birkeland har gjort en befaring på bygningen og avdekket at vi i de neste fem år vil kunne ha utbedringskostnader fra 1 til 2 mill. Derfor er det viktig å ha en «buffert» oppspart til slike kostnader. En videre oppfølging av diverse lekkasjer på bygget har vi klart å utbedre innenfor driftsmidler med hjelp av vaktmester.

3. I inneværende år har styret besluttet å foreta en større nødvendig reparasjon av våre 2 heiser som vil beløpe seg totalt på kr 2,1 mill inkl moms. Styret hadde inne 4 tilbydere for å reparere heisene opp til dagens nivå for videre sikker drift i nye 20 år. Valget falt på ScanHeis AS. Her vil vi foreta en belåning på ca kr 1,5 mill med en nedbetaling på 10 til 15 år. ScanHeis AS kan nevnes er hovedleverandør til Sandnes kommune, som har betyddfor oss en meget fordelaktig serviceavtale.

4. Styret har også besluttet å skifte garasjeporten ned til U2 da denne er slitt av åpning og lukking over 20 år. Kr 60 000,- inkl moms. Dekkes via parkerings fond inntekter.

5. Velforeningen kan meddele at arrangementer som Julemøtet, bingokvelder og torsdag treffet har det vært svært gode oppmøter rundt. Inntekter ved utleie av Arnestova og hyblene ble for 2025
kr 23 895,- Hyblene fikk nye glassdører i dusjene, som ble utført av Bjørn Birkeland. Styret regner med at Arnestova vil være nedbetalt i løpet av 2026 og beboernes tilskudd kr 200,- pr måned vil bortfalle.

Spørsmål rundt ovennevnte saker vil kunne bli nærmere belyst på beboermøtet etter årsmøtet.

Styret 7. april 2026

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 5 403 266,-
Utgifter: kr 5 288 202,-

Resultat: kr 115 064,-
Disponible midler pr 31.12: kr 2 368 637,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Grunnen til høyere inntekter og kostnader i 2025 er at strømforbruk er både inntekts og kostnadsført.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 125 000,-

Sak 5: Valg av ny revisor

Viden har inngått ny samarbeidsavtale med Relevant Revisjon

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Velge Relevant Revisjon

Sak 6: Personvalg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Bjørn Birkeland

Kandidater til **Varamedlemmer for 1 år**:

- Odd Helge Trones

Kandidater til **Styremedlem for 1 år**:

- Rolf Tore Andreassen

Kandidater til **Valgkomite**:

- Wenche Berit Magnussen
- Harald Berg

BankID Signing
Adolfsen, Tor Sigve
2026-03-31

BankID Signing
Tynning, Oddrunn Gilje
2026-03-31

BankID Signing
Eidsvåg, Magnar
2026-04-04

BankID Signing
Trones, Odd Helge
2026-04-06

BankID Qualified Signing
Birkeland, Bjørn
2026-04-14

Årsregnskap 2025
Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 987 921 617

RESULTATREGNSKAP

EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2025	2024
Innbetalt felleskostnad		2 763 289	1 817 306
TV, Internett, alarm o.l.		138 270	281 655
Leie parkering		401 360	436 140
Leieinntekt lokaler		23 895	38 400
Innbetalinger strøm/varmtvann		2 076 452	0
Annen driftsinntekt		0	46 900
Sum driftsinntekter		**5 403 266**	**2 620 401**
Styrehonorar, lønn, o.l.	2	144 061	125 510
Avskrivning av driftsmidler		68 800	68 706
Forretningsførerhonorar		144 913	134 205
Forretningsfører ekstratjenester		43 765	72 592
Revisjonshonorar		3 125	11 750
Vaktmester		481 645	490 675
Drift og vedlikehold	3	640 683	678 002
TV, internett o.l.		277 616	260 972
Forsikring		311 127	261 906
Kommunale avgifter		1 046 349	8 046
Strøm og oppvarming		2 101 537	67 229
Andre kostnader		24 581	60 877
Sum driftskostnader		**5 288 202**	**2 240 470**
Driftsresultat		**115 064**	**379 931**
FINANSPOSTER			
Annen renteinntekt		20 728	19 448
Resultat av finansposter		**20 728**	**19 448**
Årsresultat	**4**	**135 793**	**399 379**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		135 793	399 379
Sum overføringer		**135 793**	**399 379**

BALANSE

EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Maskiner og anlegg		789 842	858 642
Sum varige driftsmidler		**789 842**	**858 642**
Sum anleggsmidler		**789 842**	**858 642**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		122 211	2 905
Andre kortsiktige fordringer		16 305	318 861
Sum fordringer		**138 517**	**321 766**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 007 090	1 756 941
Sum omløpsmidler		**2 145 607**	**2 078 707**
Sum eiendeler		**2 935 449**	**2 937 349**

BALANSE

EIERSEKSJONSAMEIET BYHAGEN SANDNES

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		2 504 430	2 368 638
Sum opptjent egenkapital		**2 504 430**	**2 368 638**
Sum egenkapital	**5**	**2 504 430**	**2 368 638**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		233 040	470 867
Annen kortsiktig gjeld		197 979	97 844
Sum kortsiktig gjeld		**431 018**	**568 711**
Sum gjeld		**431 018**	**568 711**
Sum egenkapital og gjeld		**2 935 449**	**2 937 349**

Stavanger, 27.03.2026
Styret i Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes

Tor Sigve Adolfsen
styreleder

Bjørn Birkeland
styremedlem

Magnar Eidsvåg
styremedlem

Oddrunn Gilje Tynning
styremedlem

Odd Helge Trones
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER
Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:
1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes er et selskap der virksomheten omfatter Aktiviteter i borettslag og boligsameier. Selskapet er lokalisert i Stavanger kommune.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	17 061	15 510
Styrehonorar	110 000	110 000
Gaver	17 000	0
Sum	**144 061**	**125 510**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 3 Drift og vedlikehold

	2025	2024
Renhold	165 660	195 587
Reparasjon og vedlikehold	185 125	122 053
Vedlikehold elektro	34 954	85 621
Vedlikehold VVS	0	7 988
Vedlikehold heis	158 759	83 487
Vedlikehold utvendig anlegg	3 495	735
Vedlikehold garasje	8 078	40 223
Vedlikehold teknisk anlegg	67 064	97 737
Vedlikehold fellesrom/hybel	1 017	0
Driftskostnader	0	23 881
Reparasjon og vedlikehold annet	0	19 474
Løpende drift og serviceavtaler	0	1 216
Alarm	16 532	0
Sum driftskostnader	**640 683**	**678 002**

Note 4 Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler		
Resultat	135 793	399 379
Tilbakeføring av avskrivning	68 800	68 706
Endring disponible midler	**204 593**	**468 085**
Omløpsmidler	2 145 607	2 078 707
Kortsiktig gjeld	431 018	568 711
Sum	**1 714 588**	**1 509 996**

Note 5 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2024	2 368 638
Årets resultat	135 793
Pr 31.12.2025	**2 504 431**

	EK 01.01.25	Endring 2025	EK 31.12.25
Bolig	691 605	140 371	831 976
BOAS	443 293	-174 338	268 955
Spar	491 360	47 131	538 491
Trimoteket	31 805	-8 218	23 587
Garasje	657 735	178 132	835 867
Næring 1-4	52 839	-47 285	5 554
SUM EK	**2 368 637**	**135 793**	**2 504 430**

Arnestova

Utbyggingskostnader	**1 405 813**
Dekning fra eiere i 2019	-207 133
Tilleggsinnbetaling lån 2019	-30 000
Dekning fra eiere i 2020	-117 812
Restveri 01.01.21	**1 050 868**
Dekning fra eiere i 2021	-136 800
Restverdi 31.12.21	**914 068**
Dekning fra eiere i 2022	-136 800
Oppgjør konto velforening	-61 453
Utleie 2022	-35 200
Restverdi 31.12.22	**680 615**
Dekning fra eiere i 2023	-136 800
Utleie 2023	-38 100
Restverdi 31.12.23	**505 715**
Dekning fra eiere i 2024	-136 800
Utleie 2024	-38 400
Restverdi 31.12.24	**330 515**
Dekning fra eiere i 2025	-136 800
Utleie 2025	-23 895
Restverdi 31.12.25	**169 820**

Beboerne betaler kr. 200,- per måned som "nedbetaling" for Arnestova. Denne månedlige betalingen opphører når Arnestova er ferdig nedbetalt.

revisjonvest
statsautoriserte revisorer

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes som viser et underskudd på kr 135 793. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiets 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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 revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Stavanger, 15. april 2026
Revisjon Vest AS

Morten Johnsen
Statsautorisert revisor

Revisjon Vest AS – org.nr. 982 519 411 MVA
Maskinveien 28 – 4033 Stavanger – telefon: 51 95 87 80 – e-post: post@revisjonvest.no - www.revisjonvest.no
medlemmer av Den norske Revisorforening

ES Byhagen Valgkomite 2026

Valgkomiteens innstilling til valg på årsmøtet 28.04.2026:

Styreleder:	Tor Sigve Adolfsen – ikke på valg
Styremedlem:	Bjørn Birkeland – gjenvalg 2 år
Styremedlem:	Rolf Tore Andreassen – 1 år
Varamedlem:	Odd Helge Trones – 1 år
Styremedlem:	Oddrun Gilje Tynning – Byhagen AS – ikke på valg
Styremedlem:	Magnar Eidsvåg – Sandnes kommune – ikke på valg

Valgkomite:

Arnljot Bjelland Wenche Berit Magnussen Harald Berg

Fullmakt

Navn _____

Jeg/vi gir herved fullmakt til personen nedenfor til å stemme på sameiets ordinære årsmøte den 28/04 - 2026.

Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes

Navn _____

_____ _____

Sted dato Underskrift

Leveres møteleder før møtet starter

Viden forvaltning
Tlf: 51881100, post@viden.no,
Frida Hansens vei 5,
4016 Norway

Generert 18.06.26

Boligopplysninger

Seksjon	26	**Bolignr**	H0505
Boligselskap	Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes	**Etasje**	5.etg
Adresse	Eidsvollgata 26, 4307 Sandnes	**Oppr.ant.rom**	0
Areal	120	**Bygningstype**	
Eier(e)	Sigfrid Hebnes		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11
A-konto størm	1 110	1 110	1 110	1 110	1 110	1 110
Altibox Flex M	419	419	419	419	419	419
Arnestova	200	200	200	200	200	200
Fast gebyr renovasjon	354	354	354	354	354	354
Felleskostnader bolig	1 264	1 264	1 264	1 264	1 264	1 264
Garasje	100	100	100	100	100	100
Innbetaling av forvaltning	376	376	376	376	376	376
Kommunale avgifter bolig	723	723	723	723	723	723
Total	4 546	4 546	4 546	4 546	4 546	4 546

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes (orgnr. 987921617)
Antall enheter	62
Styrets e-post	styret@byhagensandnes.no
Styreleder	Tor Sigve Adolfsen (Tlf: 90165080)
Forsikring	Protector (Polise 511740)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	111/78
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 3 689,00	**Andre inntekter**	kr 177,00
Formue	kr 18 166,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Sameiet består av totalt 62 seksjoner

- Seksjon nr 1- 6 er næringsseksjoner

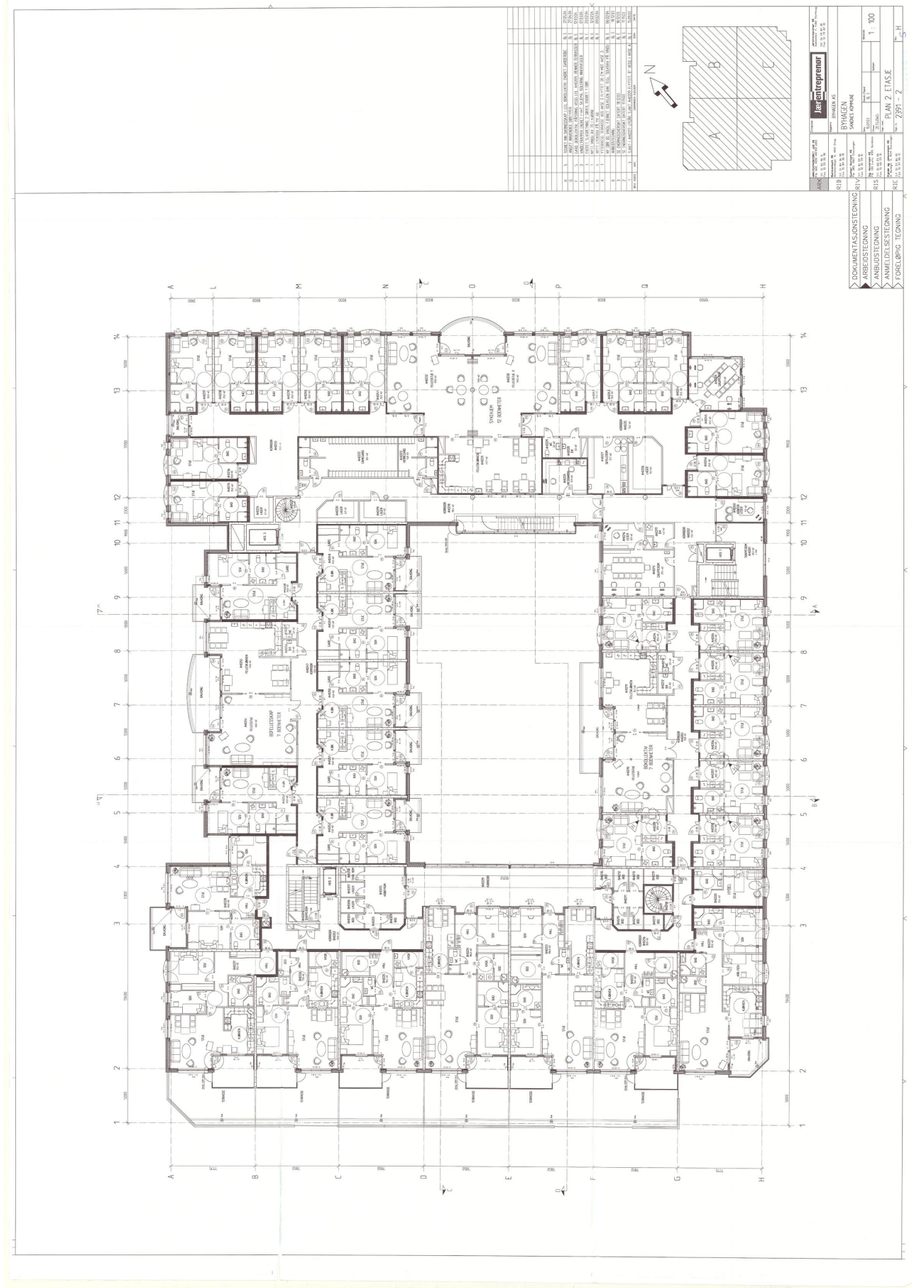
- Seksjon nr 7 er kommunalt Boas

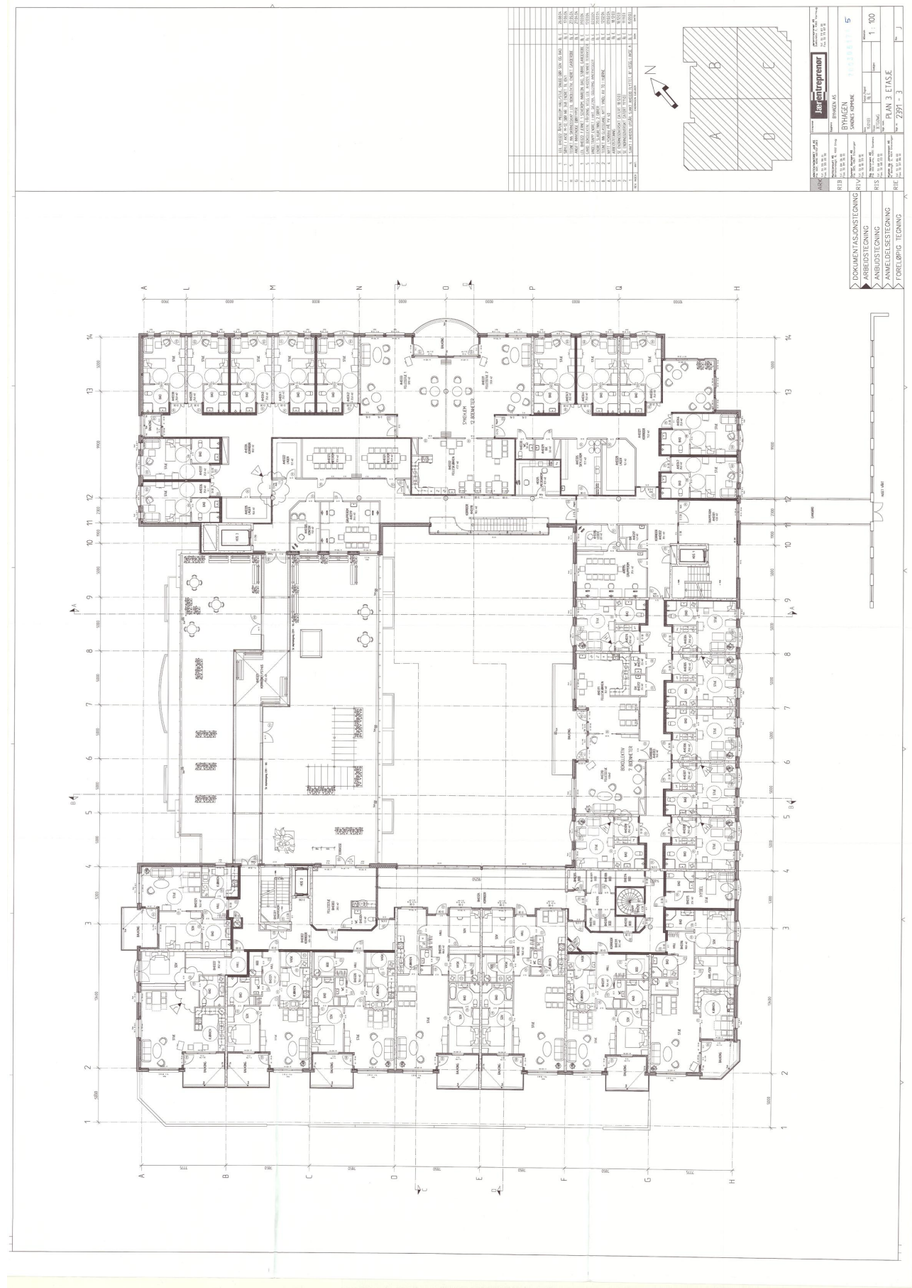
- Sekjonnr 8 -62 er boligseksjoner

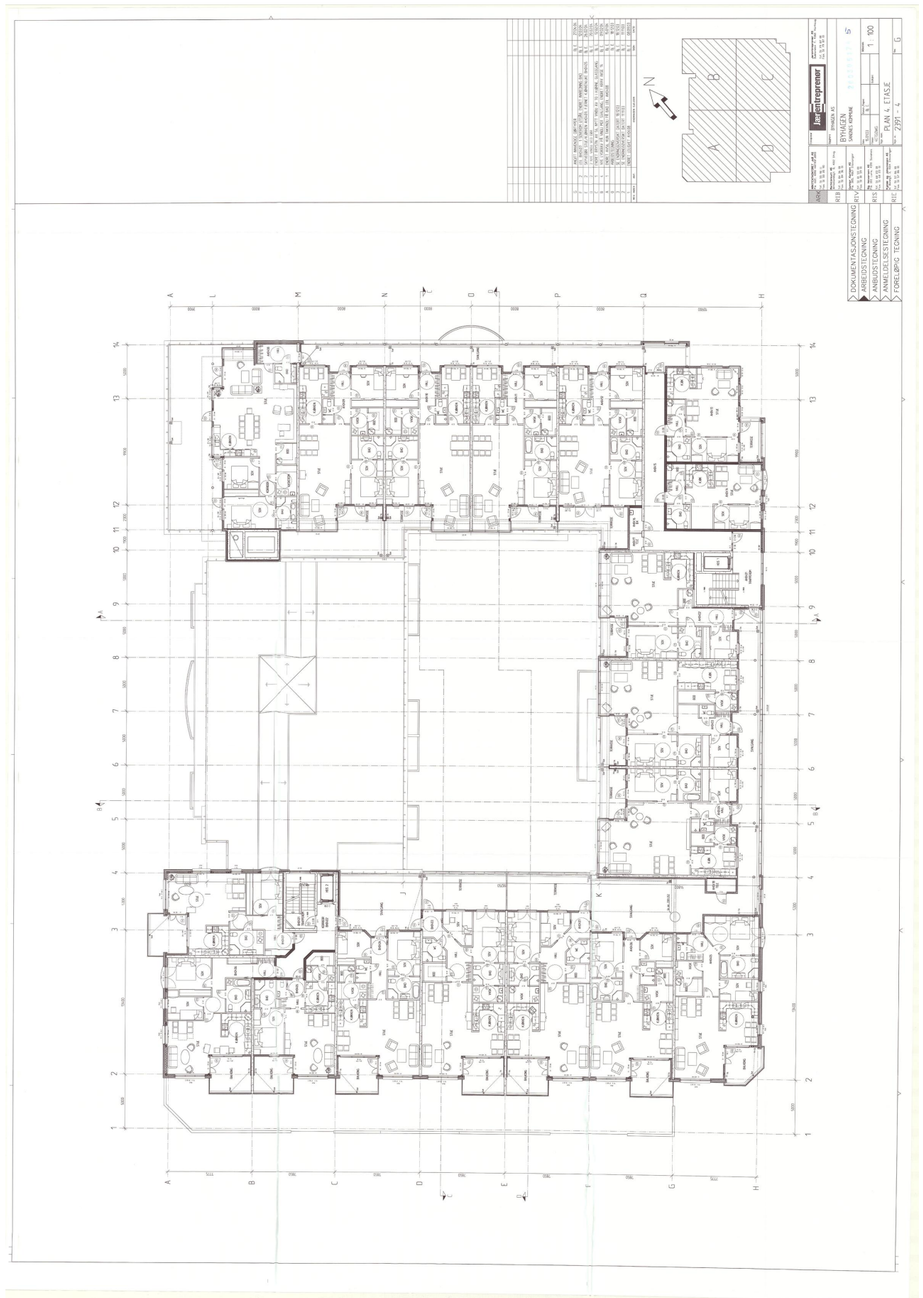
Alle boligseksjonene har egen parkeringsplass.

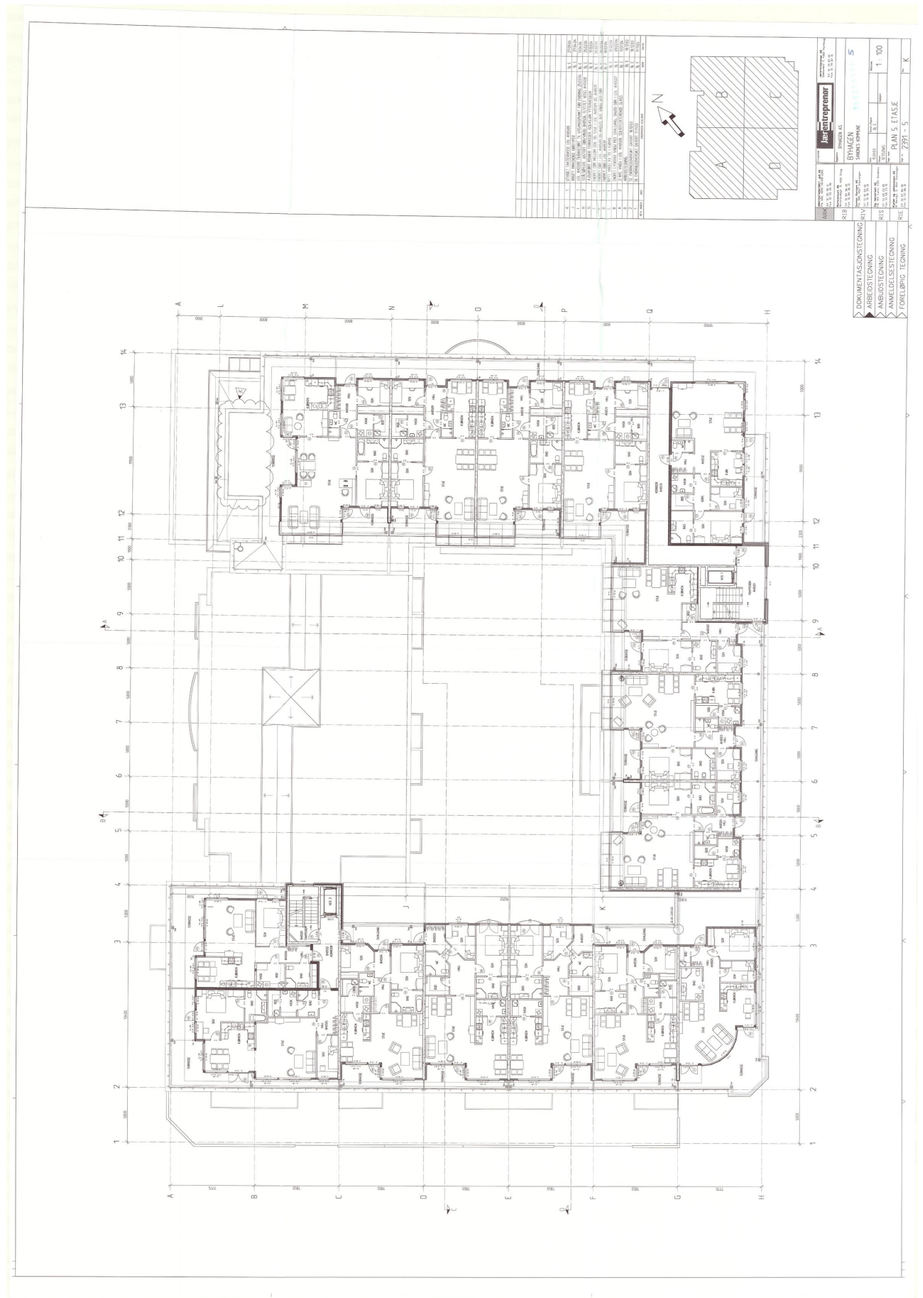
Avregning av energi og komunale avgifter.

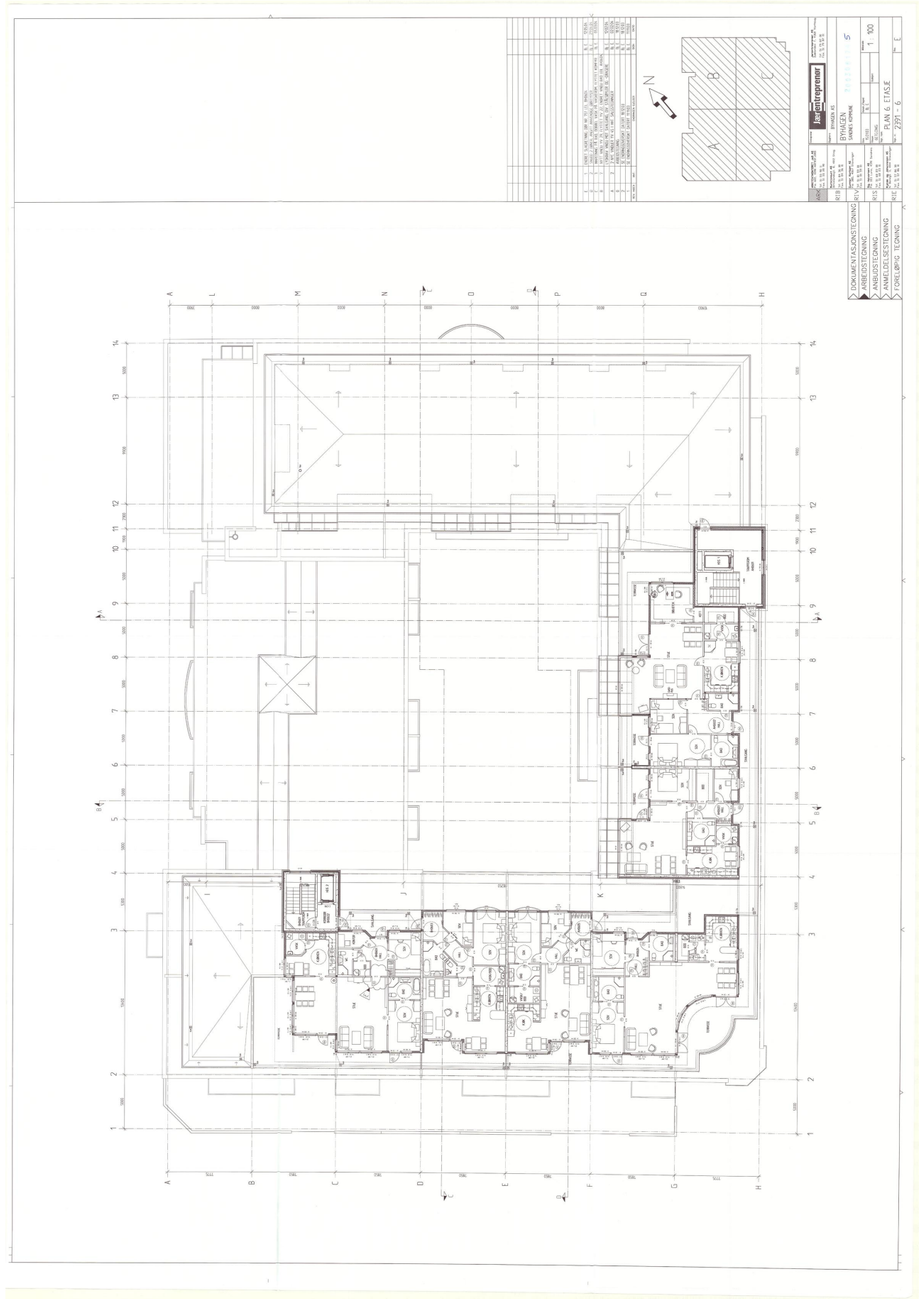
Lading via Zaptec og avregning 1 gang pr år.


Jærentreprenør
EIDSVOLLGATA 26
STAVANGER
PLAN 2 ETASJE
2991 - 2
1 : 100
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANNEN DELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING


Jærentreprenør
EIDSVOLLGATA 26
STAVANGER
PLAN 3 ETASJE
2991 - 3
1 : 100
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANNEN DELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING







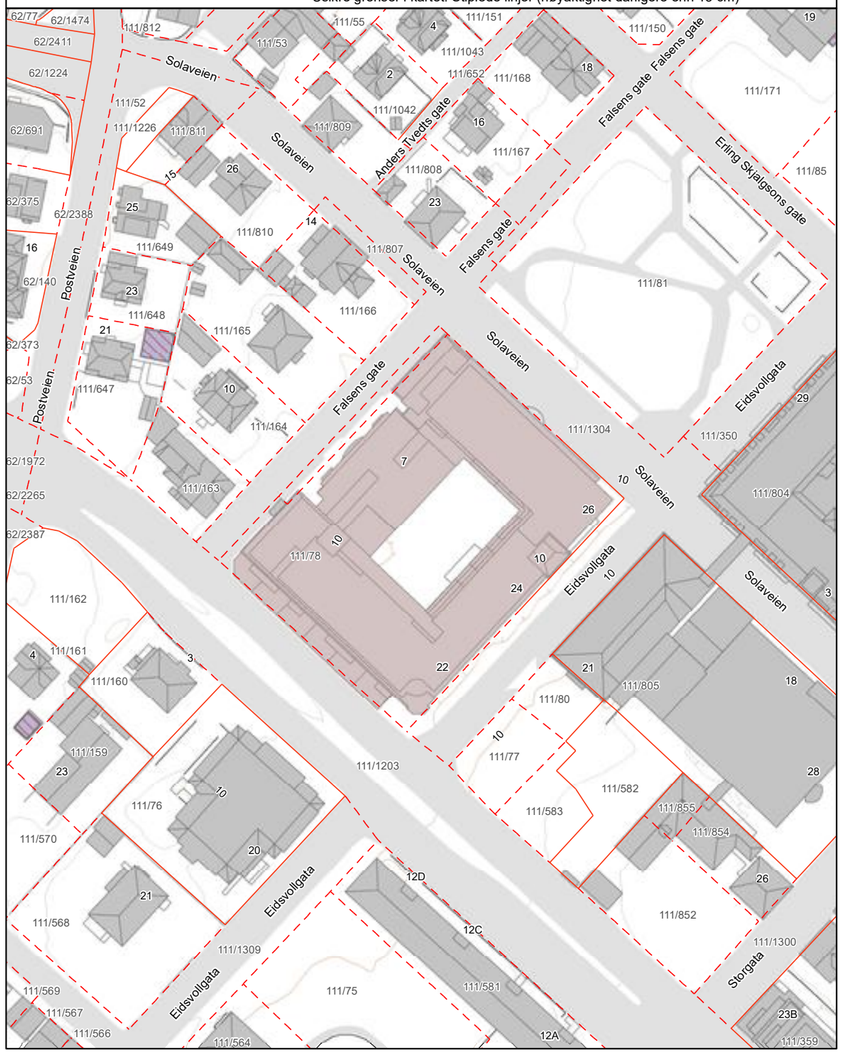
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/78/0/26
Dato: 2026-06-18
Målestokk: 1:1,000

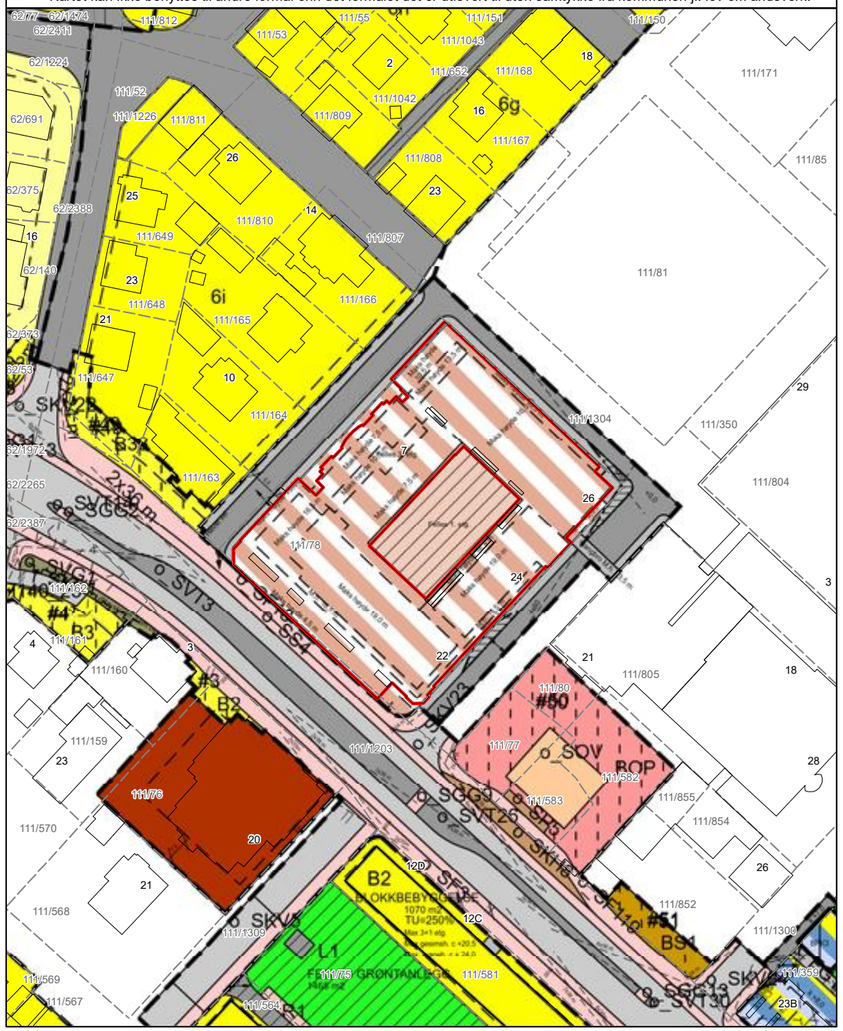
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/78/0/26
Dato: 2026-06-18 Planident: 2001127
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 17.9.2002

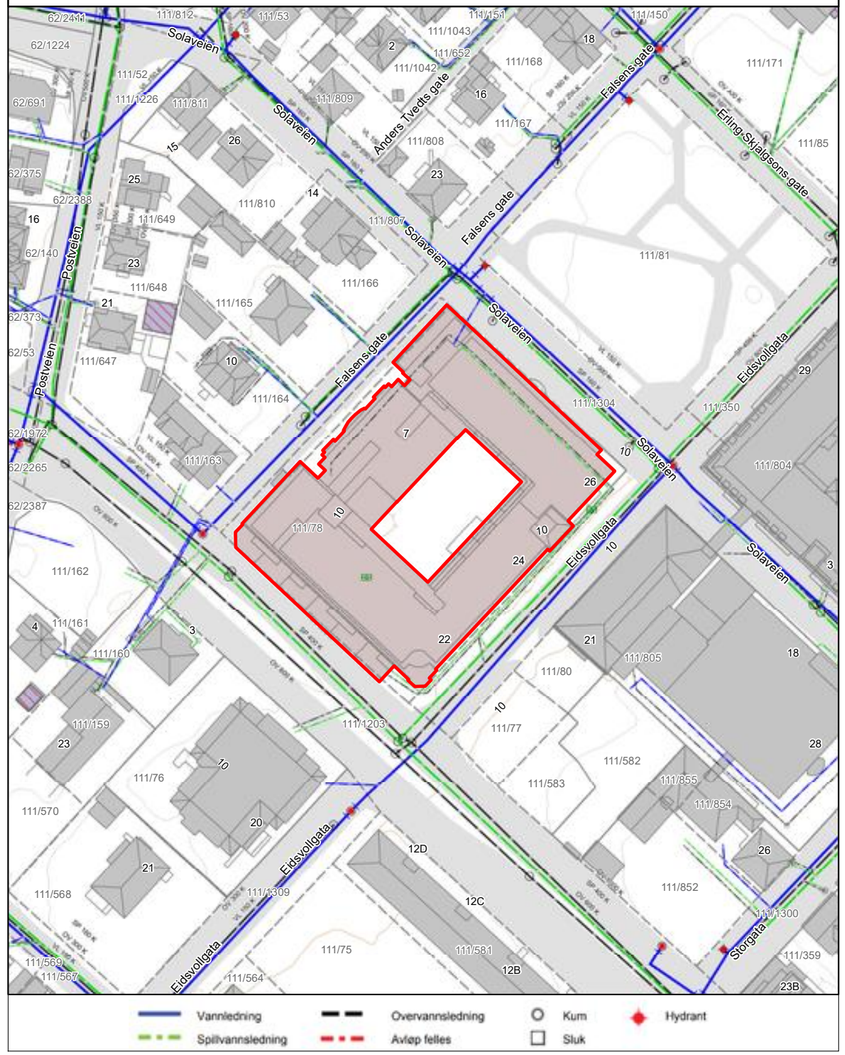
Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Vann- og avløpskart

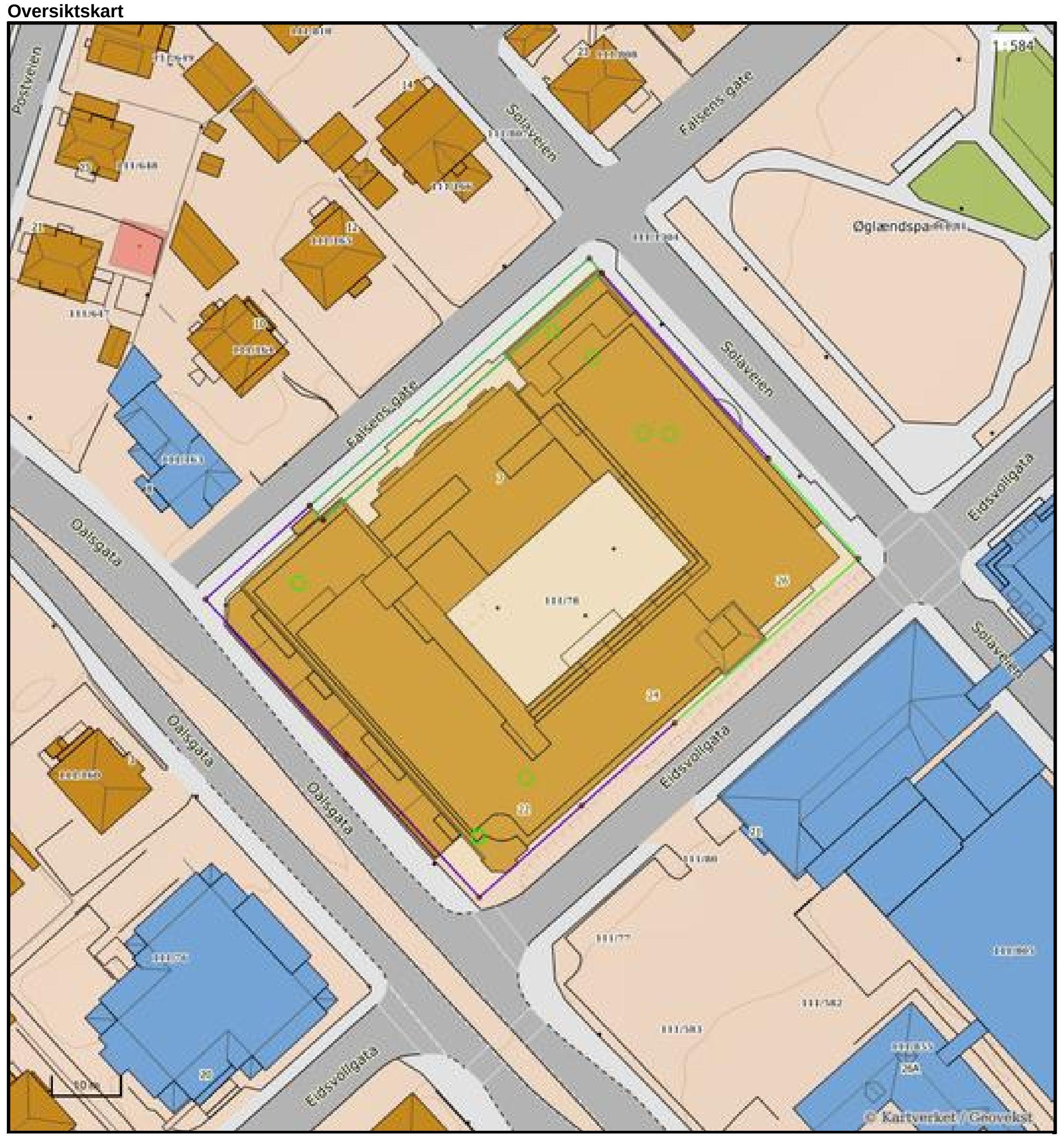
Adresse: Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/78/0/26
Dato: 2026-06-18
Målestokk: 1:1,000

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



Gårdsnummer 111, Bruksnummer 78, Seksjonsnummer 26 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

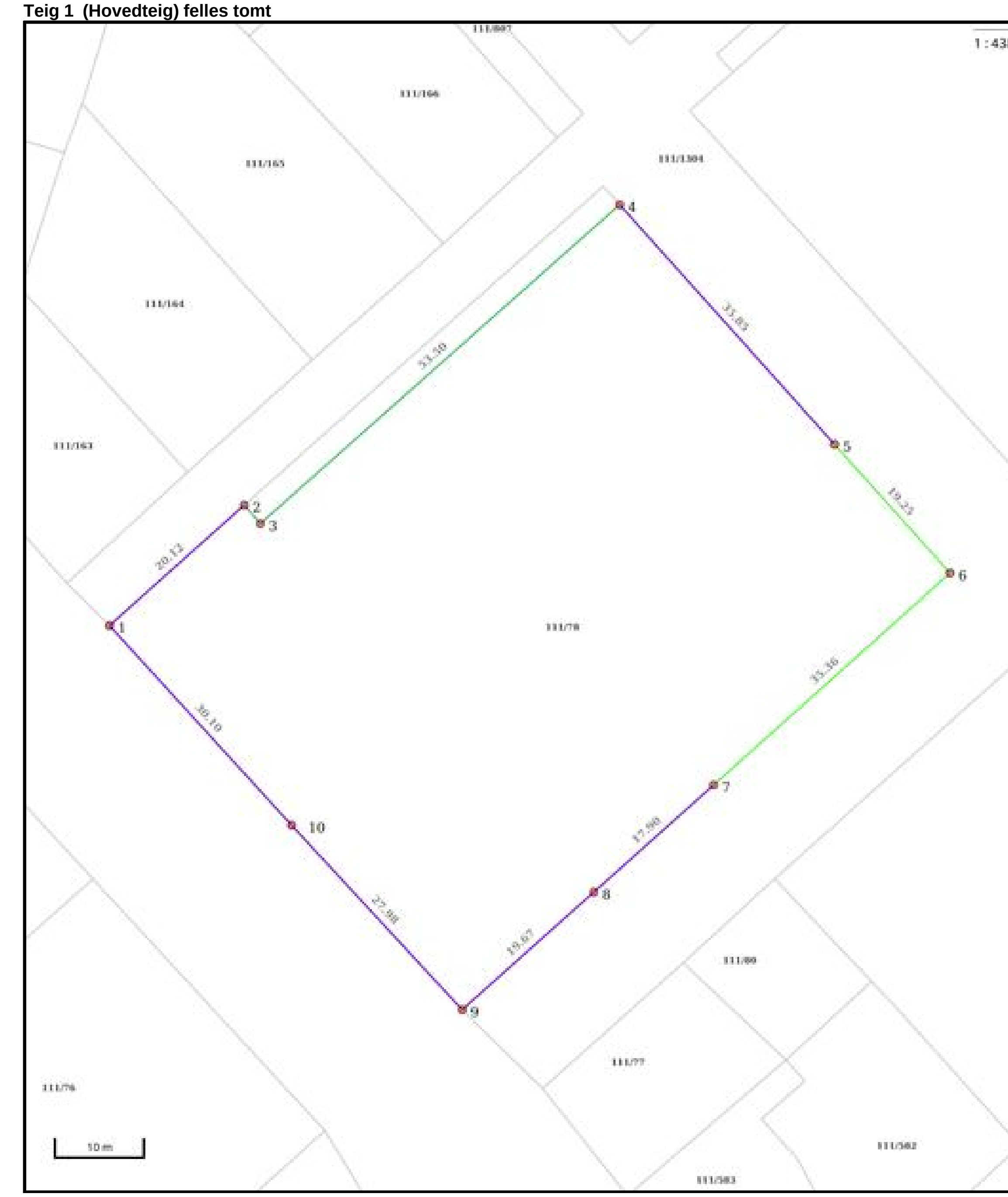
Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg

Gårdsnummer 111, Bruksnummer 78, Seksjonsnummer 26 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

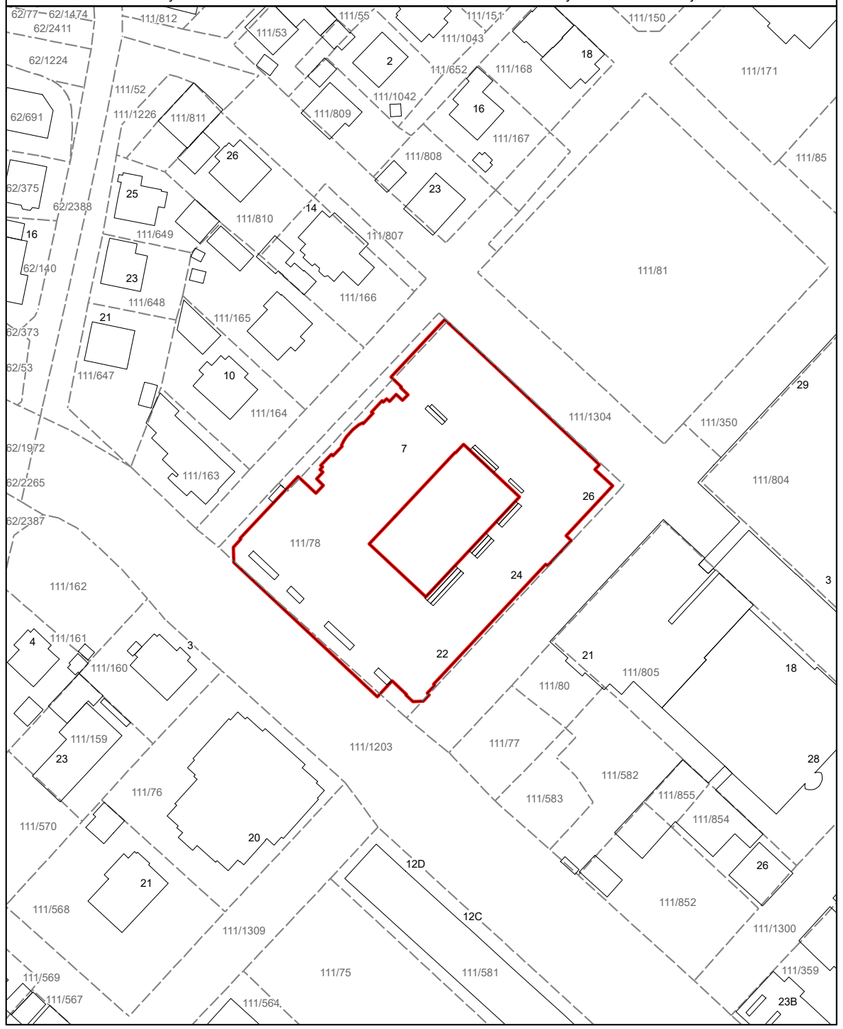
Reguleringsplan under behandling

Adresse: Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/78/0/26
Dato: 2026-06-18 Planident: 202414
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

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

SANDNES KOMMUNE

N



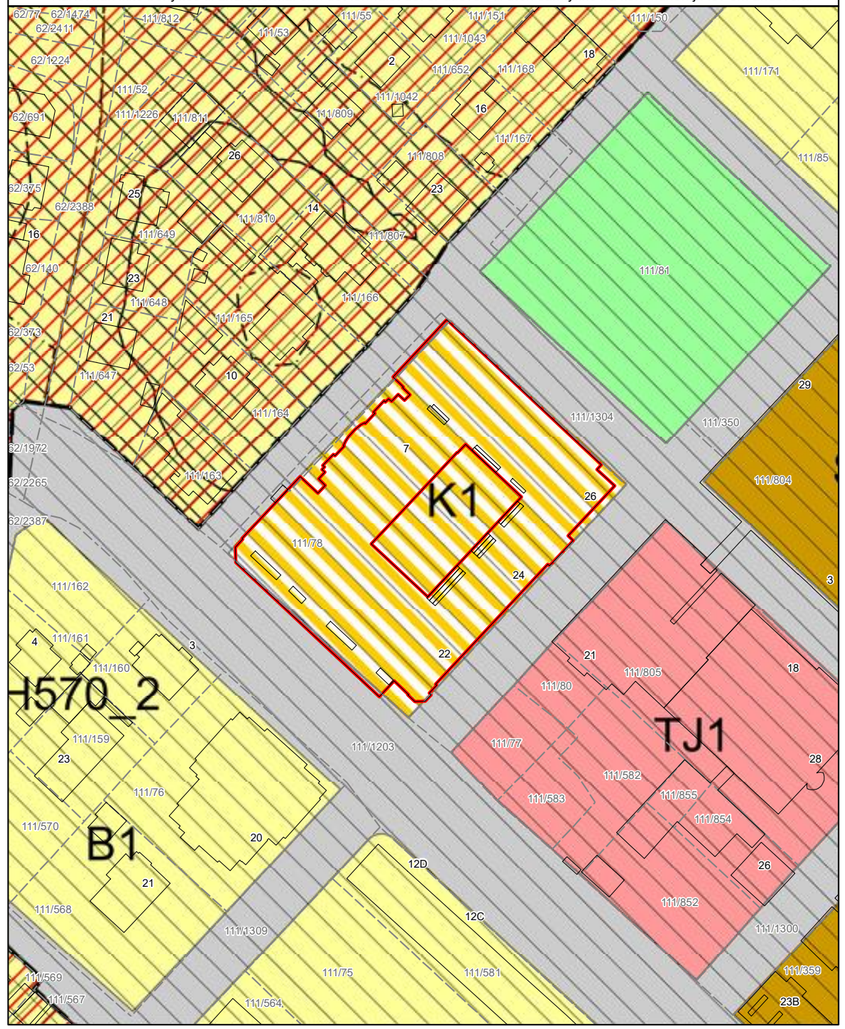
Kommuneplan

Adresse: Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/78/0/26
Dato: 2026-06-18 Planident: 201712
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019

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

SANDNES KOMMUNE

N



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Eidsvollgata 26, 4307 SANDNES. Gnr. 111, bnr. 78, snr. 26 i Eierseksjonsameiet Byhagen Sandnes , oppdragsnr.: 1200260115
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Øyvind Rege
Eiendomsmegler MNEF /
Partner
991 28 944
rege@proaktiv.no

PROAKTIV

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