

Velkommen til

Solaveien 3 H0305  
4307 Sandnes

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Solaveien 3 H0305**  
**4307 Sandnes**

# Lys og romslig selveierleilighet midt i Sandnes med 3 soverom. Sør-vestvendt balkong. Parkering i garasje. Heis.

Solaveien 3 er en lys og romslig selveierleilighet i populære Huset Vårt. Leiligheten ligger i 3. etasje og byr på en god planløsning med entré, 3 soverom, bod, helfliset bad og stue/kjøkken i delvis adskilt løsning. Fra stuen har en utgang til en romslig sør-vestvendt balkong på ca 7m<sup>2</sup> med utsikt nedover mot Sandnes sentrum.

Sosial stue med god plass til stor salong samt stor spisestue

Kjøkken med plass til spisebord. God skap-og benkeplass. Hvitevarer medfølger.

P-plass m/ elbillader under Byhagen

Heis

2 eksterne boder

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 990 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	125 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	5 115 840
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	3 901
<u>BRA/BRA-I</u>		112/106 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Eiendomstype</u>		Leilighet
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		1995
<u>Etasje</u>		3
<u>Energimerking</u>		

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Eirik Hanekamhaug**  
Eiendomsmegler

975 69 192  
eirik.hanekamhaug@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	125 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 901

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 124 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 125 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 3 901 pr. mnd.

Felleskostnader dekker betjening av personalkostnader, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, parkering, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd og diverse vedlikehold/drift.

Fordelt slik:

A-konto vann kr. 510,-

A-konto renovasjon kr. 258,-

A-konto strøm kr. 530,-

Parkering kr. 140,-

Vedlikeholdsavsetn. bolig kr. 233,-

Altibox avtale kr. 449,-

Felleskostnader bolig kr. 1 781,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 12.12.25, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i månedlige felleskostnader.

### Registerbetegnelse

Gnr. 111, bnr. 804, snr. 10 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Om sameiet

Sameiet Øglændsparken Huset Vårt i Solaveien3 på gnr. 111, bnr. 804, 4307 Sandnes. Sameiet består av 3 næringsseksjoner (seksjon nr. 1-3) og 44 boligseksjoner (seksjon nr. 4- 47) Totalt 47 seksjoner.

## **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

### **Areal**

BRA-i: 106 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

BRA total: 112 m<sup>2</sup>

### **Kjeller**

BRA-e: 1 m<sup>2</sup>.

### **3. etasje**

BRA-i: 106 m<sup>2</sup>.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>.

TBA: 7 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Antall soverom**

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. 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.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**

Leilighet

**Etasje**

3

**Parkering**

En parkeringsplass i ES Byhagen Sandnes som følger seksjonen ved salg. Det medfølger Zaptec elbil-lader på parkeringsplassen, forbruk dekkes av bruker. Gjesteparkering skjer på offentlige parkeringsplasser.

**Sameiet**

Navn på sameiet: Sameiet Øglændsparken. Sameiets org.nr.: 880986562.

**Sameiets eiendom**

Tomteareal er 3 667 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

**Tomtebeskrivelse**

Felles eiet. Pent opparbeidet med felles utestue, felles terrasser/uteområder som er belagt med steinheller. Her velger du om du ønsker å være sosial eller ikke.

**Vedtekter/husordensregler**

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Det er ikke tillatt å holde hund/ katt. (Unntatt er beboere som hadde hund/katt ved innflytting. Disse kan beholdes i dyrets levetid men forutsetter at nevnte dyr ikke er til sjanse fra øvrige beboere.) Nyanskaffelse av hund/katt, reptiler m.m. tillates ikke. Er du i tvil kontakt styret.

**Sameiets forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer felles forsikring 82343777

**Sameiebrøk**

105/12574

## Byggeår

Ca. 1995 i følge Sandnes kommune.

## Innhold

3. etg. BRA-i: Entré, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod

3. etg. BRA-e: Bod

Kjeller BRA-e: Bod.

Bod i samme etasje på ca 5 m<sup>2</sup> og bod i kjeller på litt over 1 m<sup>2</sup> er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt areal/BRA-e.

Balkong fra stue på ca 7 m<sup>2</sup> er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal.

## Standard

Solveien 3 er en lys og romslig selveierleilighet i populære Huset Vårt. Leiligheten ligger i 3. etasje og byr på en god planløsning med entré, 3 soverom, bod, helfiset bad og stue/kjøkken i delvis adskilt løsning. Fra stuen har en utgang til en romslig sør-vestvendt balkong på ca 7m<sup>2</sup> med utsikt nedover mot Sandnes sentrum.

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og gir en følelse av kontakt med omgivelsene. Her kan man virkelig slappe av og senke skuldrene. Veggene er malt i lyse farger, og gulvet er belagt med parkett. Det er god plass til både salongbord og spisebord.

I delvis åpen løsning ligger kjøkkenet med god skap- og benkeplass. I overgangen mellom kjøkken og stue, er det en praktisk og god plass til et spisebord. Hvitevarer medfølger.

Flott bad med fliser på vegg og gulv. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusj, lys baderomsinnredning med skap, servant og speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulv.

Leiligheten har hele 3 gode soverom med plass til garderobeskap.

Solveien 3 er en trygg og rolig plass å bo. På dagsenteret i 2 etg. kan det kjøpes middag. Dagsenteret har også diverse aktiviteter som beboerne kan få ta del i. Flott atrium for beboerne med koselig utestue og sittegrupper for sosiale sammenkomster, samt felles takterrasse. Sameiet har egen gjestehybel og stort selskapslokale for utleie til beboerne. Felles treningsrom til bruk for alle beboere på bygget kan også tilbys.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3)

Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2)

Utvendig - Vinduer

Utvendig - Dører

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig - Overflater

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank  
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg  
Våtrom - 3 etg(305) - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling  
Våtrom - 3 etg(305) - Bad/vaskerom - Overflater Gulv  
Våtrom - 3 etg(305) - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom - 3 etg(305) - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning  
Våtrom - 3 etg(305) - Bad/vaskerom- Avtrekk

### **Beliggenhet**

Attraktiv beliggenhet meget sentralt i Sandnes. Her er alt du trenger av shopping og kulturliv i gangavstand, både Kulturhuset, kino, Vågen Amfi og den tradisjonelle handlegaten, Langgata. Det er rikelig med ulike restauranter og butikker rett utfor døren. Ellers har Sandnes flere parkanlegg, blant annet populære Sandvedparken. Matbutikk like om hjørnet på Spar.

For øvrig store uteområder/terrasser i fellesområdet/atriumet til Huset vårt - i tillegg koselig utestue.

### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

### **Byggemåte**

Byggemåte med betongkonstruksjoner, valmet saltak med betongtakstein.  
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.10.1995 men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er utstedt ferdigattest for ombygging og fasadeendring over to etasjer av et hjørne ut mot Storgata - Erling Skjalgssons gate den 26.03.2025. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Solaveien 3 - fasadeendring datert 21.10.2008 iflg Sandnes kommune.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Solaveien 3 - ombygging datert 15.01.1996 iflg Sandnes kommune.

### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at alle hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### **Oppvarming**

Elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D

**TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-tv/Internett: Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor som betales via felleskostnadene pr mnd.

**Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Fremleie må meldes til styret. Ny leietakere plikter å overholde gjeldende vedtekter og husordensregler. Ellers ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie 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.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

**Radon**

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

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplan er avsatt til sentrumsformål. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Gjeldene planer:

PlanID201712 - Kommunedelplan for Sandnes Sentrum

Reguleringsplan under arbeid:

Id: 202414, detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 969 801 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 879 202 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

## Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

## Eier

Inger Borsheim v/fullmektig Åse Borsheim Egeland

## Heftelser

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

31.10.1995 - Dokumentnr: 8654 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 105/12574

01.01.2020 - Dokumentnr: 297659 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:804 Snr:10

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

## Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

## Andre relevante opplysninger

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtagelse.

## Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon\* 1,15% (forutsatt salgssum 4 990 000), kr 57 385

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 360

Markedspakke, kr 20 900

Oppgjørshonorar\*, kr 7 900

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 404

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 350

Eierskiftegebyr\*, kr 6 725

Totalt, kr 119 419

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

## Leverandører:

- Fremtind forsikring

- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

### **Tilstandsrapport**

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Gisle Fossmark den 11.12.2025.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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 avtalt 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsubjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

#### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeplingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

#### Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

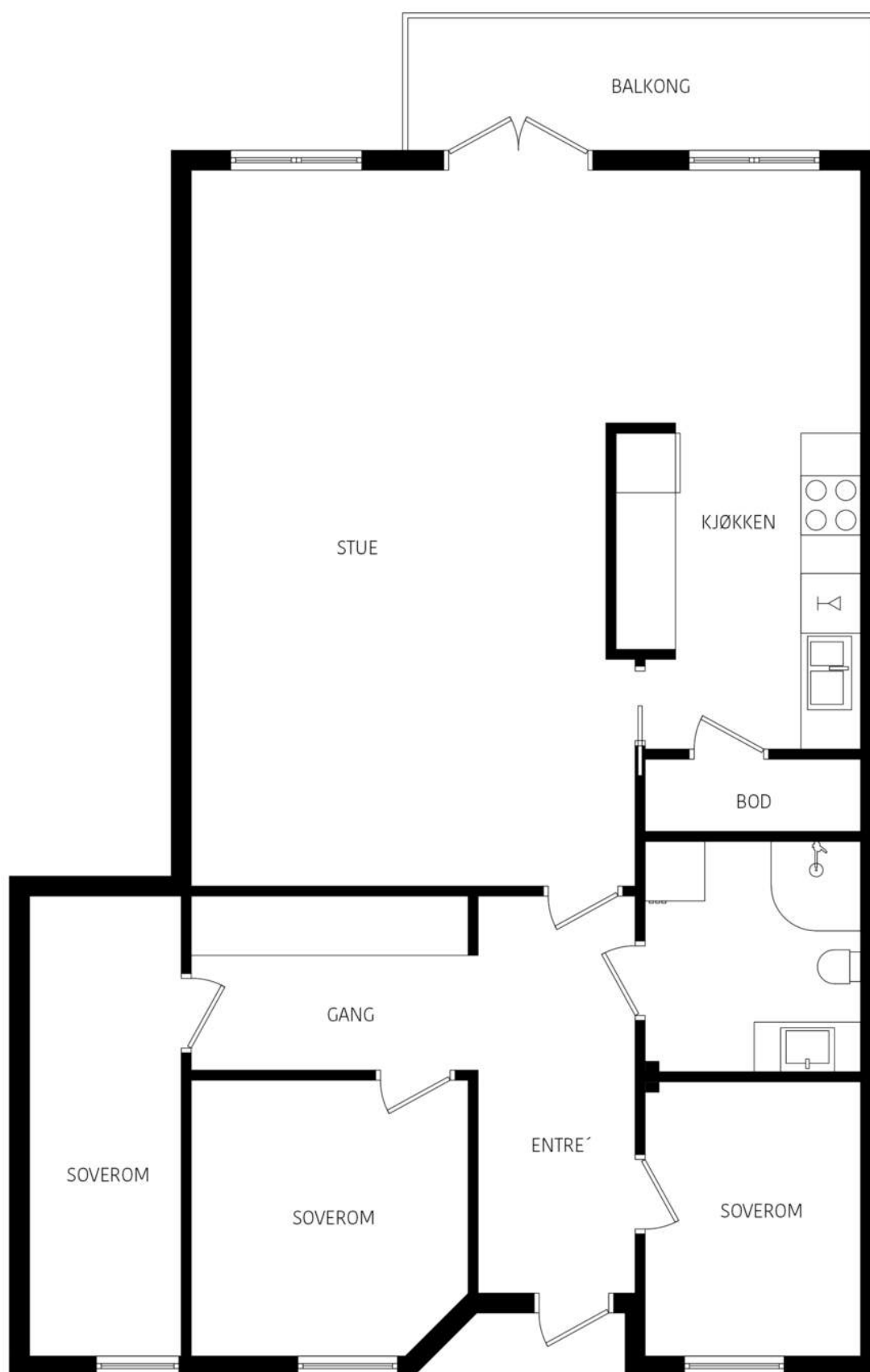
**Ansvarlig megler**

Eirik Hanekamhaug  
EiendomsMegler  
Telefon: 975 69 192  
E-post: eirik.hanekamhaug@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero  
Postboks 250 Forus  
4068 STAVANGER  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

# Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.  
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.  
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

















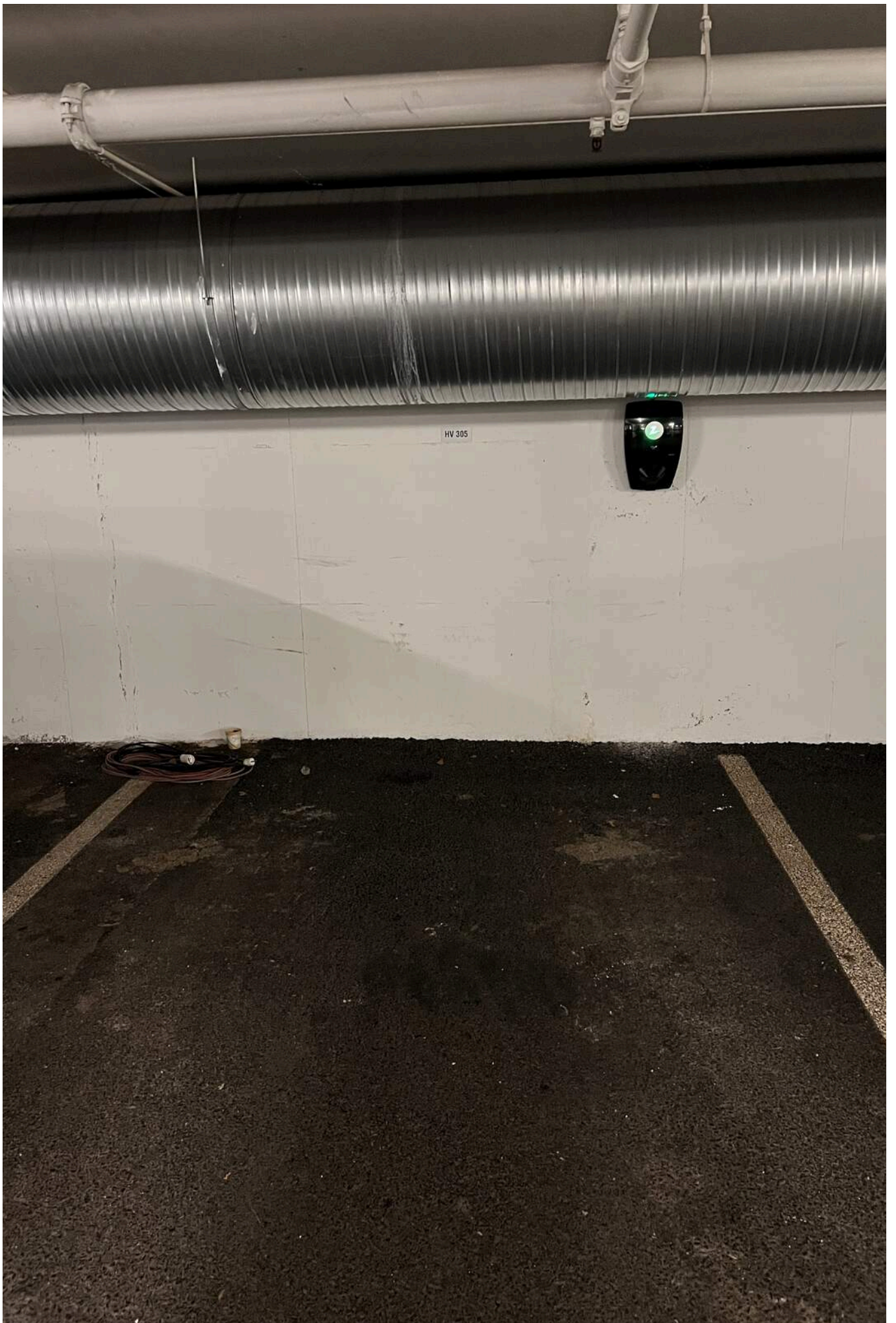














*For øvrig store uteområderterrasser i fellesområdetatriumet til Huset vårt - i tillegg koselig utestue.*

# SOLAVEIEN 3

Nabolaget Sandnes kirke/Øglændsparken - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Storgata</b>	<b>2 min</b>
Linje 2, 24, 25, 28, 62	0.2 km
<b>Sandnes sentrum stasjon</b>	<b>6 min</b>
Linje F5, L5	0.5 km
<b>Stavanger Sola</b>	<b>16 min</b>
<b>Stavanger stasjon</b>	<b>16 min</b>
Linje F5, L5	14.9 km

## SKOLER

<b>Trones skole (1-7 kl.)</b>	<b>10 min</b>
432 elever, 26 klasser	0.8 km
<b>Stangeland skole (1-7 kl.)</b>	<b>13 min</b>
525 elever, 31 klasser	1.1 km
<b>Austrått skole (1-7 kl.)</b>	<b>18 min</b>
252 elever, 14 klasser	1.5 km
<b>Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	<b>13 min</b>
509 elever, 33 klasser	1.1 km
<b>Høyland ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	<b>16 min</b>
248 elever, 13 klasser	1.3 km
<b>Akademiet vgs. Sandnes</b>	<b>2 min</b>
286 elever	0.2 km
<b>Gand videregående skole</b>	<b>10 min</b>
1025 elever, 64 klasser	0.8 km



## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100



## OPPLEVD TRYGGHET

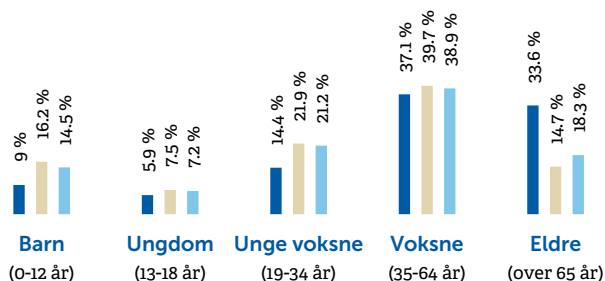
Veldig trygt 80/100



## NABOSKAPET

Høflige 65/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sandnes kirke/Øglændsparken...	902	503
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586




## BARNEHAGER

<b>Trones barnehage (1-5 år)</b>	<b>9 min</b>
52 barn	0.7 km
<b>Langgata barnehage (1-5 år)</b>	<b>10 min</b>
102 barn	0.8 km
<b>Stangeland barnehage (1-5 år)</b>	<b>11 min</b>
63 barn	0.8 km

## DAGLIGVARE

<b>Spar Byhagen</b>	<b>2 min</b>
Post i butikk	0.1 km
<b>Coop Extra Bystasjonen</b>	<b>4 min</b>
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.4 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 90/100

 **MATVAREUTVALG**  
Stort mangfold 87/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 86/100

## SPORT

- |   |  |
|---|--|
|  <b>Skeianeparken balløkke</b> | <b>9 min</b>  |
| Ballspill   | 0.7 km   |
|  <b>Trones skole</b>           | <b>9 min</b>  |
| Aktivitetshall, ballspill, friidrett  | 0.7 km   |
|  <b>EVO Sandnes</b>            | <b>3 min</b>  |
|  <b>SATS Sandnes</b>           | <b>5 min</b>  |

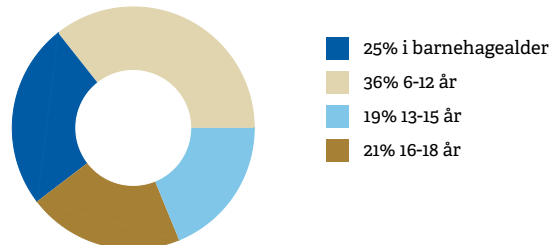
## BOLIGMASSE



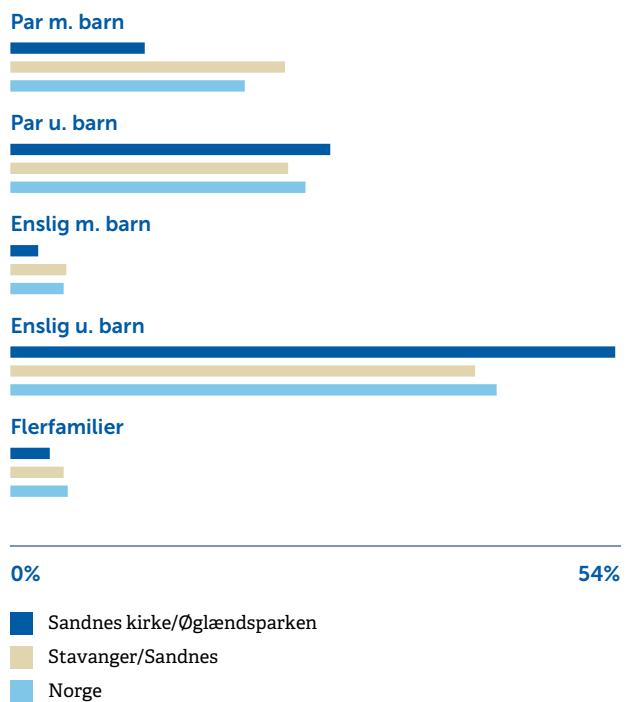
## VARER/TJENESTER

- |   |  |
|---|--|
|  <b>Bystasjonen Sandnes</b>  | <b>5 min</b>  |
|  <b>Boots apotek Samarit</b> | <b>5 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

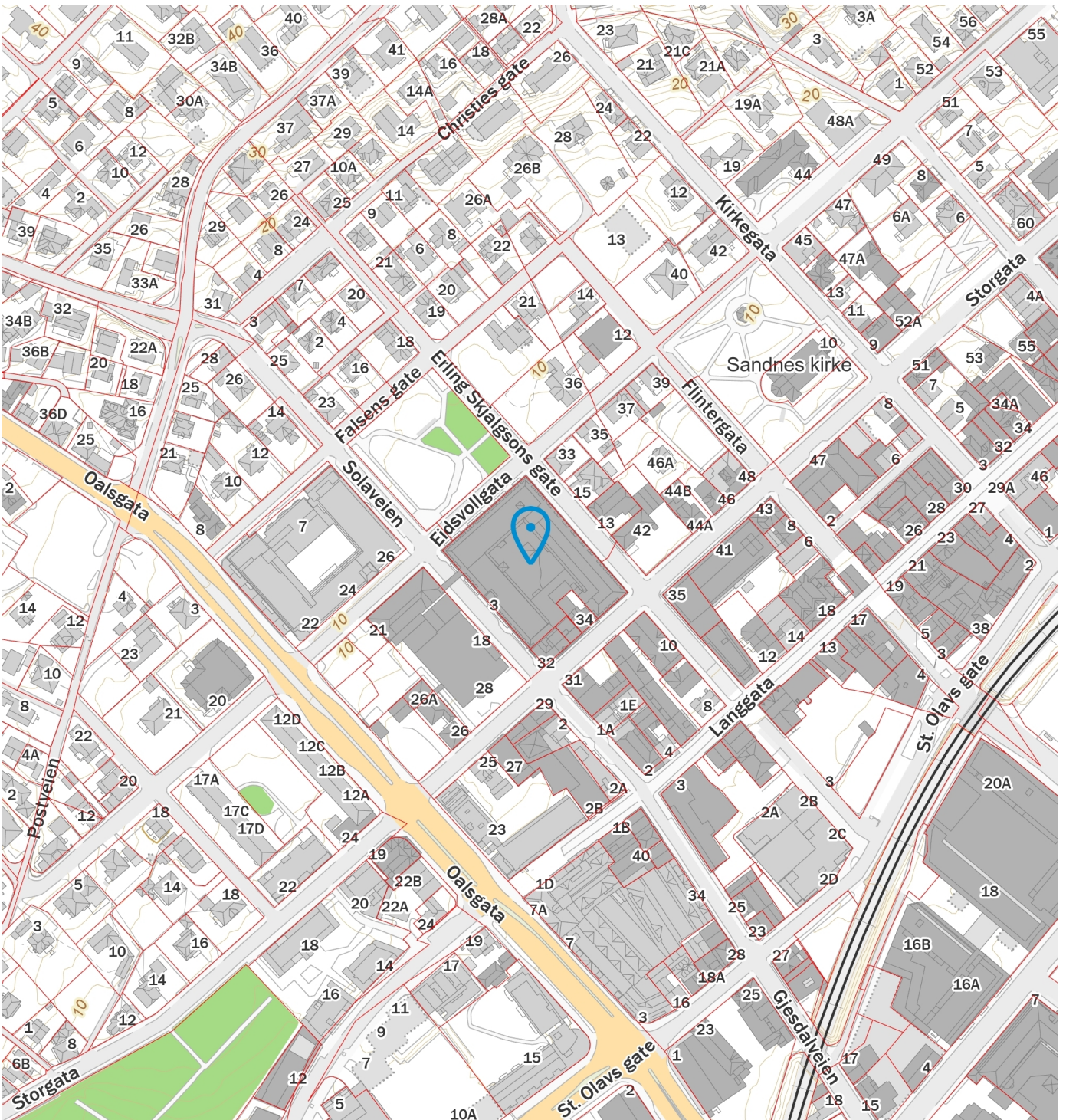


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>37%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>39%</b>	<b>54%</b>
<b>Separeert</b>	<b>12%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>12%</b>	<b>4%</b>



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

Selgere

Åse Egeland

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solaveien 3

4307 Sandnes

1108-111/804/0/10



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

📍 Solaveien 3 , 4307 SANDNES

📖 SANDNES kommune

# gnr. 111, bnr. 804, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m<sup>2</sup> BRA-i: 106 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 20137-2479

Referansenummer: XV9011

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

[gisle@sbbtakst.no](mailto:gisle@sbbtakst.no)

926 12 159



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, valmet saltak med betongtakstein.

En selveier leilighet i ett eldre bygg som ble bygget om til leiligheter ca 1994. Inne med normal standard, enkelte eldre overflater eller bygningsdeler som har bruksslitasjer eller avvik pga alder/elde.

Vurderte bygningsdeler ute er værslitte, vinduer og dører fra byggeår som trenger vedlikehold, evt bytte.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Malte vinduer i tre.  
Malt hovedytterdør og balkongdør.

Balkong fra stue.

#### INNSENDIG [Gå til side](#)

Parkett og laminat på gulv, tapeserte og malte vegger og tak.  
Etasjeskille i betong.

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

Innvendige dører med fyllinger, med glass mellom entre/gang og stue. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegger. Seksjon med nedfelt vask, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabler.  
Plastsluk i gulv.

Seksjon med nedfelt vask, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv.  
Mekanisk avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på bod mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med eikefronter/dører med fyllinger.  
Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og komfyr med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning.  
Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Ventilator med spjeld som tilkoplede sentralt ventilasjonsanlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger av kobber. Avløpsrør i plast/PVC.  
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg.

Ca 100 liters varmtvannsbereder plassert i bod.  
Automatsikringer, el skap i entre. Brannslukkerapparat, brannmelder i tak.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

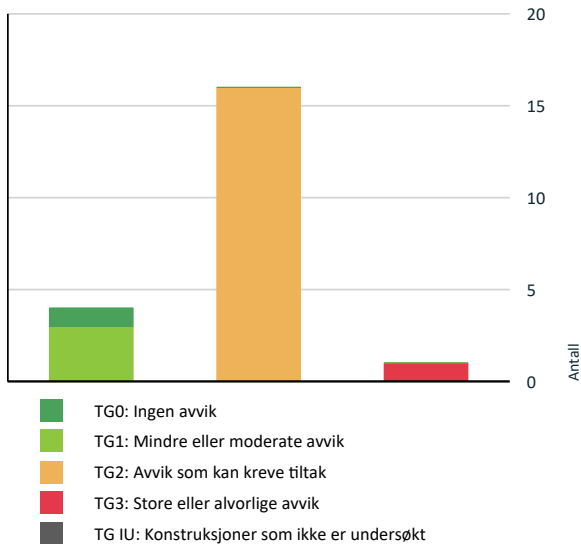
#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Tegninger datert 8.7.1994.

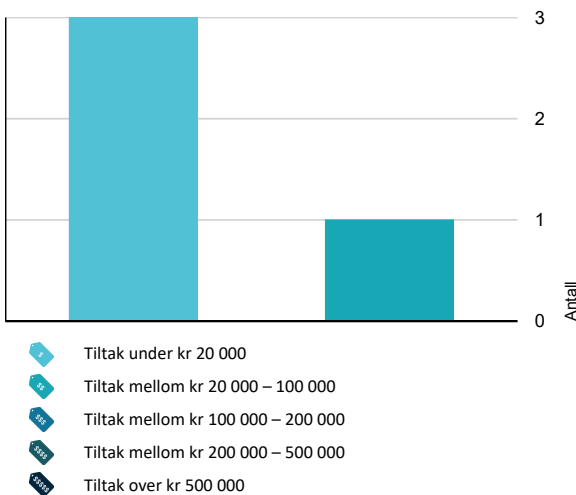
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etg(305) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etg(305) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etg(305) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etg(305) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etg(305) > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3 etg(305) > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1995

**Kommentar**  
Også 1973, bygget om til leiligheter  
ca 1994/95. Fra Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Selveier leilighet.

**Standard**  
Normal

**Vedlikehold**  
Normalt

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

Malte vinduer i tre.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Malte vinduer i tre, har en del værslitsjer ute på karm/ramme, enkelte vinduer tar i eller henger på karm.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Vinduer justeres/vedlikeholdes.



Vinduer er værslitte med malingsavflassing.

#### TG 2 Dører

Malt hovedytterdør og balkongdør.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Malt hovedytterdør og balkongdør, hovedytterdør med bruksslitasjer/merker på overflater, spesielt karm, balkongdør er værslitt og har en del malingsavflassing ute på karm/brystning.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ytterdører vedlikeholdes.



Værslitt balkongdør.

#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra stue.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Balkong fra stue, trekker på gulv er værslitte/magert behandlet, rekkverk tilfredstiller ikke dagens høyde på slike balkonger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overflater vedlikeholdes, rekkverk bør barne/fallsikres.



Balkong.

## Tilstandsrapport



Rekkverk ca 95 cm.

### INNVENDIG

#### TG 2 Overflater

Parkett og laminat på gulv, tapeserte og malte vegger og tak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med forskjellig alder, deler som er i laminatgulv er nyere. Det er enkelte bruksslitasjer og merker på gulv, spesielt i gang/sittesoner, ved ytterdører og på enkelte vegger, fargeforskjell/falming av parkett under tepper. Noe knirk i enkelte gulv.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med behov pusses opp eller byttes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Slitasje/merke på vegg.



Fargeforskjell/falming av parkett.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

#### TG 1 Radon

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

#### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med fyllinger, med glass mellom entre/gang og stue. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

## VÅTROM

### 3 ETG(305) > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegger. Seksjon med nedfelt vask, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv. Avtrekk i tak.



Bad/vaskerom.

### 3 ETG(305) > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

##### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Fliser på vegger, malt tak, det er riss i enkelte flisefuger, spesielt over dør. Decker av flisearbeider på vegger framstår ufagmessige da horisontale flisefuger ikke flukter i innvendig hjørne.

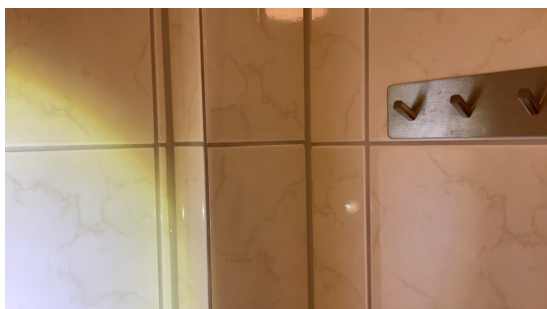
**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Riss i flisefuger kan utbedres, horisontale flisefuger som ikke flukter er av visuell karakter.



Riss i flisefuger over dør.



Horisontale flisefuger som ikke flukter.

3 ETG(305) > BAD/VASKEROM

**TE 2 Overflater Gulv**

Fliser på gulv med varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Hovedgulvet er etablert med fall og lokalt fall i dusjnisen men det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ideelt sett bør det være minst 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør men til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3 ETG(305) > BAD/VASKEROM

**TE 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i gulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Plastsluk i gulv med synlig membran av vinylbelegg, ikke brukt skruer på klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Skruer på klemring bør monteres/brukes. 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.



Sluk i gulv.

3 ETG(305) > BAD/VASKEROM

**TE 2 Sanitærutstyr og innredning**

Seksjon med nedfelt vask, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassvegger/dør, profil og sluk på gulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

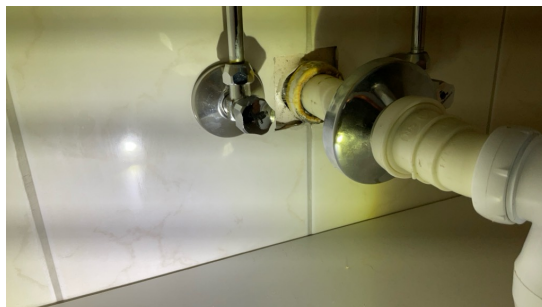
Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktzone, drypp/lekkasje fra dusjhode.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør monteres tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen under vask samt dusjhode må påregnes byttet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask.

## Tilstandsrapport

### 3 ETG(305) > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i tak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk i tak har liten eller begrenset funksjon ved testing med papir.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke/utbedre avtrekk på bad.

### 3 ETG(305) > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på bod mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

### KJØKKEN

### 3 ETG(305) > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med eikefronter/dører med fyllinger. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og komfyr med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.



Kjøkkeninnredning.

### 3 ETG(305) > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

Ventilator med spjeld som tilkoplest sentralt ventilasjonsanlegg

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk har liten eller ingen funksjon med testing med papir.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke/utbedre avtrekk på ventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.

##### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stengekran på vann er identifisert.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stengekran på vann

## Tilstandsrapport

### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/PVC.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### ! TG 2 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg, ved testing med papir har avtrekk på bad/vaskerom og ventilator liten/begrenset funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke/utbedre avtrekk på bad og ventilator.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Ca 100 liters varmtvannsbereder plassert i bod.

#### 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.



Varmtvannsbereder.

### ! TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Automatsikringer, el skap i entre.

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.  
**1994 Byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**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?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

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

## Tilstandsrapport

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 Basert på at dette er ett eldre anlegg anbefales det med en utvidet el kontroll. Kostnad legges inn for el kontroll og ikke utbedringer av evt avvik.**

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukkerapparat, brannmelder i tak.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ja Brannslukkerapparat er fra 1994.**

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Ukjent**

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Brannslukker.

## 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

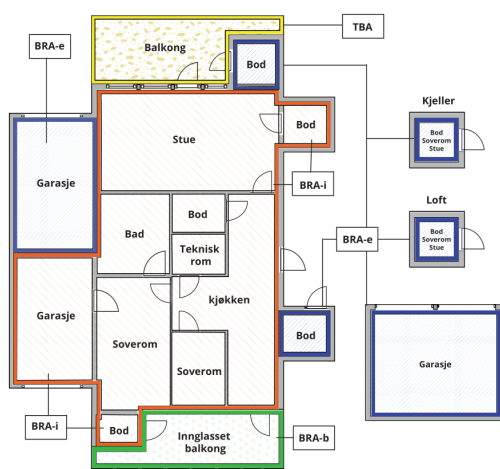
### Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etg(305)	106	5		111	7
Kjeller		1		1	
<b>SUM</b>	<b>106</b>	<b>6</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etg(305)	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod	Bod 2	
Kjeller		Bod	

#### Kommentar

Bod i samme etasje på ca 5 m<sup>2</sup> og bod i kjeller på litt over 1 m<sup>2</sup> er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt areal/BRA-e. Balkong fra stue på ca 7 m<sup>2</sup> er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger datert 8.7.1994.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	104	2

# Vedlegg: Takstrapport

Solaveien 3, 4307 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 804  
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Åse Egeland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	804		10	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Solaveien 3

#### Hjemmelshaver

Borsheim Inger

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Ligger i Sandnes sentrum.

#### Adkomstvei

Via Oalsgata til Solaveien.

#### Tilknytning vann

Tilkoplet offentlig vann.

#### Tilknytning avløp

Tilkoplet offentlig avløp.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.12.2025	Deler gjennomgått.	Fremvist	6	Nei
Kommunalinformasjon	12.12.2025	Deler gjennomgått.	Fremvist	26	Nei
Egenerklæringsskjema	11.12.2025	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema.	Fremvist	5	Nei
Energirapport	12.12.2025	Utarbeidet.	Gjennomgått	6	Nei
Eier	11.12.2025	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	12.12.2025	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei

# Vedlegg: Takstrapport

Solaveien 3 , 4307 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 804  
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

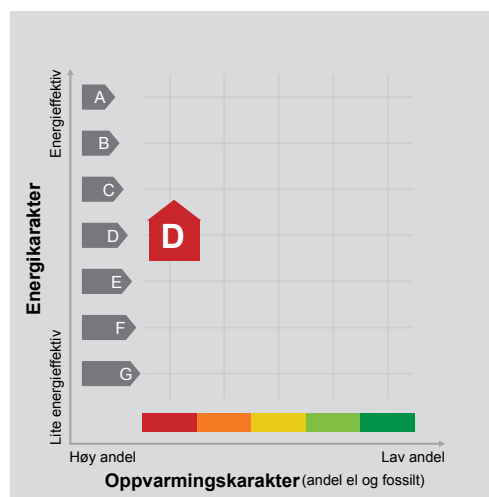
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse	Solveien 3
Postnummer	4307
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	804
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	170066219
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-214504
Dato	12.12.2025



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

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

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

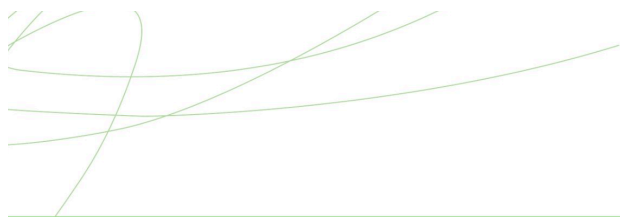
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1995  
**Bygningsmateriale:** MurTeglstein  
**BRA:** 106  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

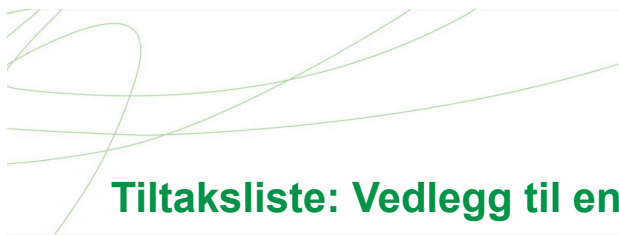
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

# Vedlegg: Takstrapport

## **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: 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. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Kommuneplan

Adresse: Solaveien 3, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/804/0/10

Dato: 2025-12-11

Planident: 201712

Målestokk: 1:1,000

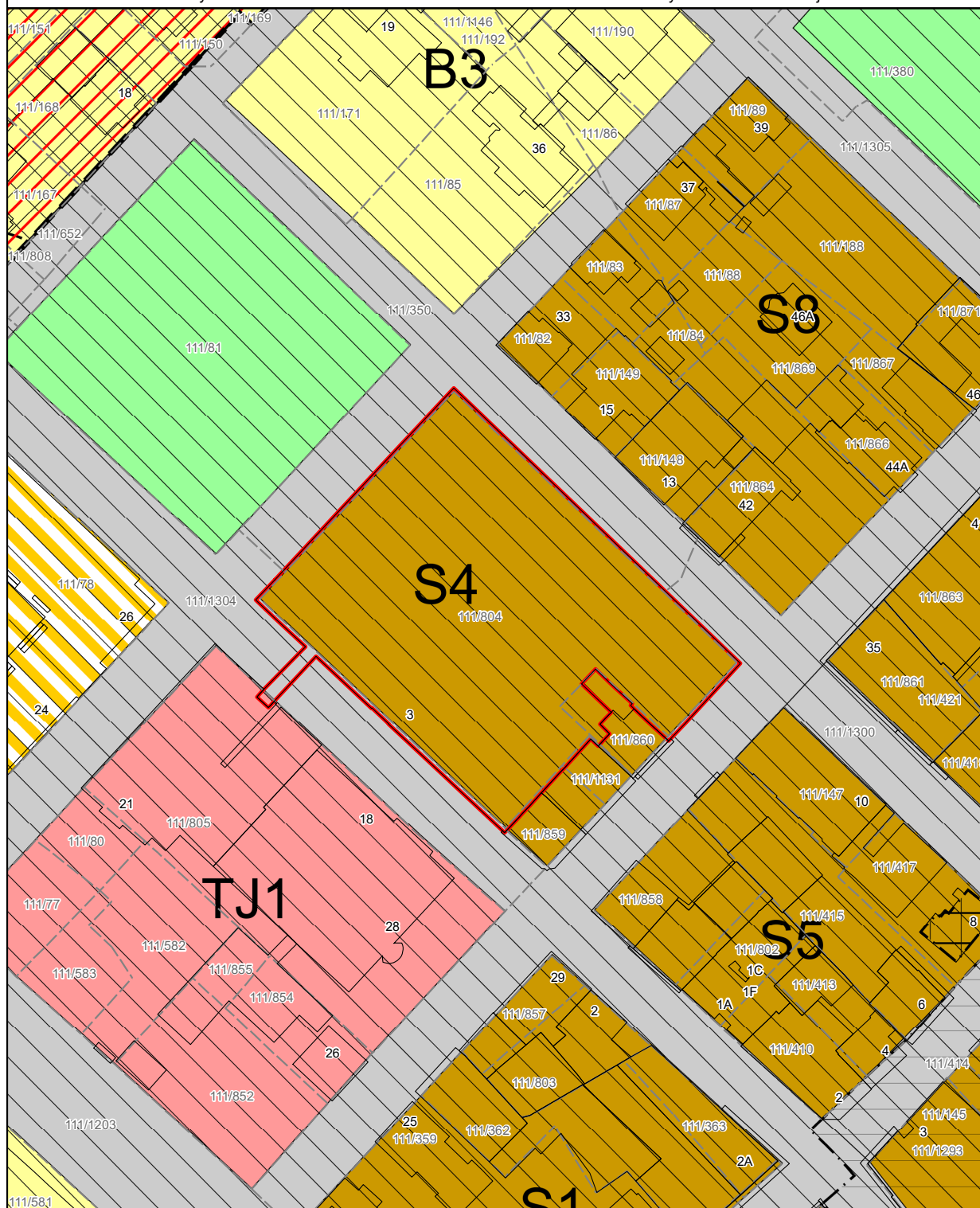
Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019



SANDNES  
KOMMUNE



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.



## 1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

<b>4. Forsvaret</b>		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

<b>5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)</b>		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

## 2 Tegnforklaring kommuneplan



### Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone	H290_1	
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringsone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringsGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

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



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Grunnkart

Adresse: Solaveien 3, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/804/0/10

Dato: 2025-12-11

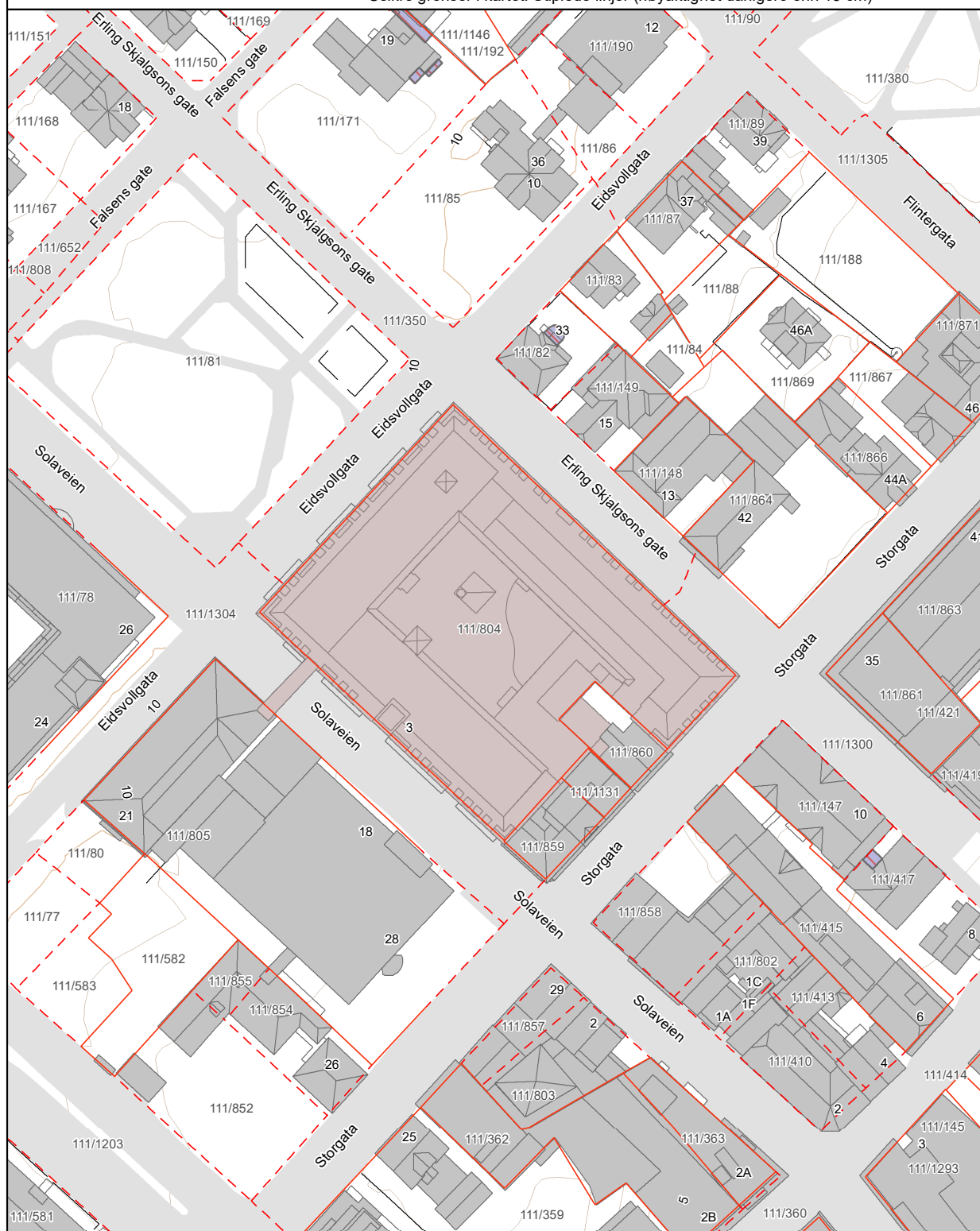
Målestokk: 1:1,000



SANDNES  
KOMMUNE



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)





## Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

**Matrikelkøllebetens registerbetegnelse og adresse**  
**Matrikelkøllebet:** Gårdsnr 111, Bruksnr 804, Seksjonsnr 10, 1108 Sandnes  
**Adresse:** Solaveien 3, gatenr 27300  
 4307 Sandnes  
 Oppdatert: 29.10.2019  
**Kommune:** 1108 Sandnes  
**Grunkrets:** 114 Eidsvollsgate 2  
**Valgkrets:** 10 Trones og sentrum  
**Kirkesogn:** 6080101 Sandnes  
**Tettsted:** 4522 Stavanger/Sandnes

**Eiendomsopplysninger**

Matrikel:	Best. eielseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
<b>Type:</b>		<b>Matrikelføret:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Har feste grunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Etableringsdato:</b>	31.10.1995	<b>Skyld:</b>		<b>Areal felles tomt:</b>	3 667,2 kvm
<b>Areal:</b>					
<b>Arealmerknaed:</b>					

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:**  
 Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikelkøllebet kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikelkøllebet. Ambitas eiendomsutskrift viser arealer som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som riktige brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikelkøllebet. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
 Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikelkøllebeten.

**Kulturminner:**  
 Ingen kulturminner registrert på matrikelkøllebeten.

I Matrikelkøllebet fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikelkøllebet kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verving / vemeklasse for eiendom eller bygningssmasse.

**Grunnforurensning:**  
 Ingen grunnforurensning registrert på matrikelkøllebeten.  
 I Matrikelkøllebet fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikelkøllebet:**  
 Ingen klage registrert på matrikelkøllebeten.

Forretnings:		Dato	Rolle	Matrikel	Arealendring
Type	Onnummerering	Forretnings: Matrikelføret:			
0,0		01.01.2020	Mottaker	1108/111/804/01	0,0
0,0		01.01.2020	Mottaker	1108/111/804/02	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/03	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/04	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/05	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/06	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/07	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/08	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/09	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/10	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/11	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/12	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/13	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/14	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/15	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/16	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/17	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/18	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/19	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/20	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/21	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/22	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/23	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/24	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/25	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/26	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/27	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/28	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/29	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/30	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/31	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/32	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/33	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/34	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/35	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/36	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/37	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/38	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/39	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/40	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/41	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/42	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/43	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/44	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/45	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/46	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/47	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/48	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/49	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/50	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/51	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/52	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/53	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/54	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/55	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/56	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/57	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/58	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/59	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/60	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/61	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/62	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/63	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/64	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/65	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/66	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/67	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/68	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/69	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/70	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/71	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/72	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/73	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/74	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/75	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/76	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/77	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/78	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/79	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/80	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/81	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/82	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/83	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/84	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/85	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/86	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/87	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/88	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/89	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/90	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/91	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/92	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/93	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/94	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/95	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/96	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/97	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/98	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/99	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/100	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/101	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/102	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/103	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/104	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/105	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/106	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/107	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/108	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/109	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/110	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/111	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/112	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/113	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/114	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/115	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/116	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/117	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/118	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/119	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/120	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/121	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/122	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/123	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/124	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/125	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/126	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/127	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/128	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/129	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/130	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/131	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/132	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/133	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/134	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/135	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/136	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/137	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/138	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/139	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/140	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/141	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/142	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/143	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/144	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/145	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/146	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/147	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/148	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/149	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/150	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/151	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/152	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/153	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/154	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/155	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/156	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/157	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/158	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/159	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/160	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/161	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/162	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/163	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/164	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/165	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/166	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/167	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/168	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/169	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/170	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/171	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/172	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/173	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/174	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/175	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/176	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/177	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/178	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/179	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/180	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/181	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/182	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/183	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/184	0,0
0,0			Mottaker	1108/111/804/1	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 111, Bruksnummer 804, Seksjonsnummer 10.11108 SANDNES kommune

Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter			
Butikk/forretningsbygning (Kilde: Massivregistrering)			
Opplysninger om boliger/bruksenheter:			
Adresse	Nr	Type	BRA
Solaveien 3	H0306	Bolig	119,0
			Kjøkkenkode
			119,0 Kjøkken
			Antall rom
			5
			Bad
			1
			WC
			1
Bygningsopplysninger:			
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bybyggd areal:	Rammefyllatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	9 316,0
Energikilde:		BRA annet:	11 706,0
Oppvarming:		BRA totalt:	21 022,0
Avløp:		Har hels:	Ja
Vannforsyning:		Antall boliger:	72
Bygningsnr.:	170066219	Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:			
Nr	Ant. boliger	BRA:	BTA:
U01		Totalt	1 766,0
H01		1 766,0	5 316,0
H02	29	4 624,0	4 624,0
H03	25	4 400,0	4 400,0
H04	18	4 312,0	4 312,0
H05		604,0	604,0

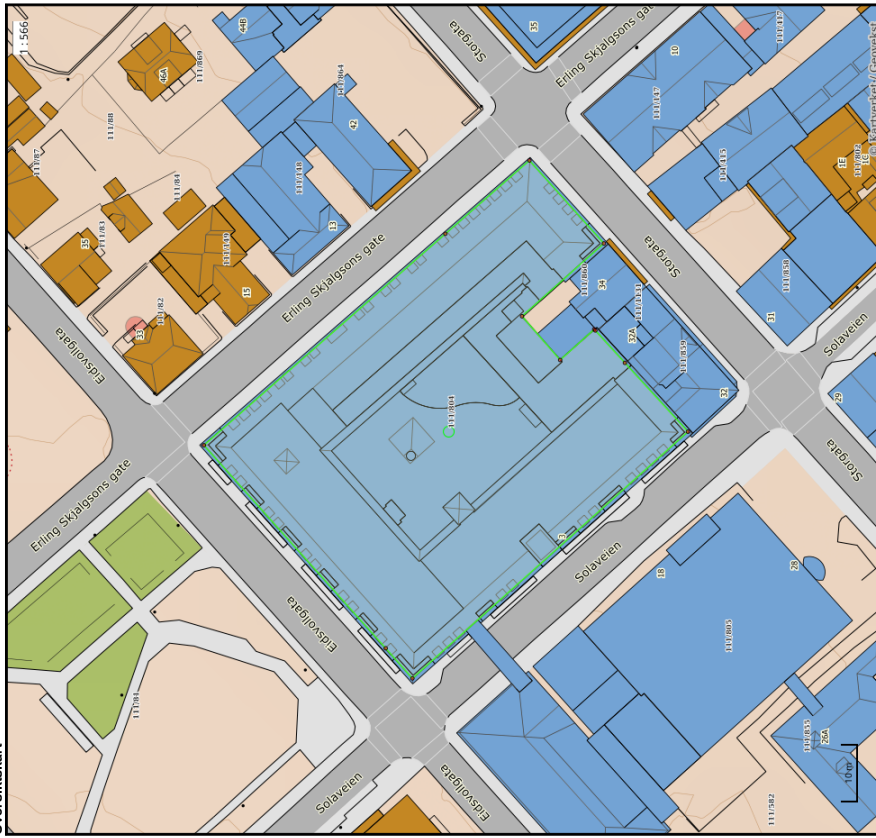
**Kulturminner:**  
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eideomsregisteret forsett 11.12.2025 13:12 - Side oppsett 11.12.2025 13:12  
Utskrift er levert av: Ambdata AS, Postboks 2323 Sall, 0230 Oslo, (Orgnr.: 945 611 714)

Side 3 av 6

Gårdsnummer 111, Bruksnummer 804, Seksjonsnummer 10.11108 SANDNES kommune

## Oversiktskart



Utskrift fra eideomsregisteret forsett 11.12.2025 13:12 - Side oppsett 11.12.2025 13:12  
Utskrift er levert av: Ambdata AS, Postboks 2323 Sall, 0230 Oslo, (Orgnr.: 945 611 714)

Side 4 av 6

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 111, Bruksnummer 804, Seksjonsnummer 10.11108 SANDNES kommune

## Areal og koordinater

Areal: 3 667,20m<sup>2</sup>  
 Arealmerknad:  
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM zone 32

### Ytre avgrensning

Punkt	Øst	Nord	Lengder*	Målemode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 528 116,19	311 462,78	64,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 528 160,48	311 415,31	7,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 528 165,66	311 420,14	47,86m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 528 200,63	311 452,81	56,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 528 163,73	311 493,51	19,54m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 528 148,23	311 507,63	19,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 528 133,94	311 494,36	19,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 528 147,02	311 480,33	10,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 528 139,69	311 473,32	8,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 528 134,25	311 479,18	0,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 528 134,00	311 478,95	7,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 528 128,34	311 473,80	16,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

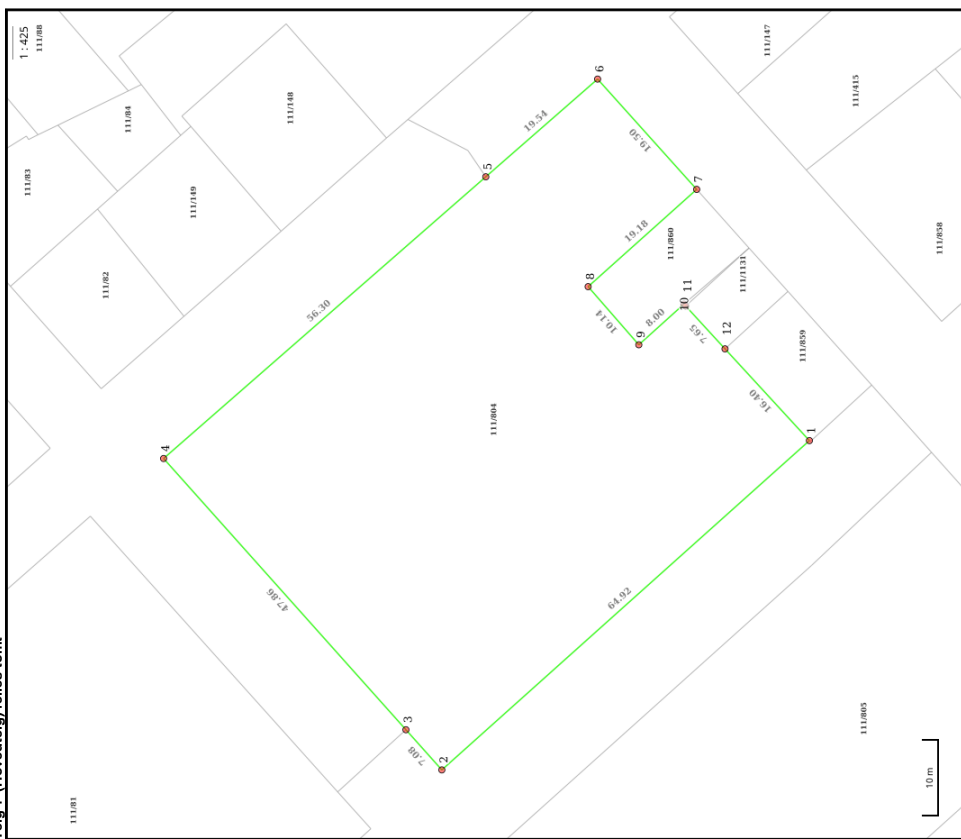
(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealer som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Gårdsnummer 111, Bruksnummer 804, Seksjonsnummer 10.11108 SANDNES kommune

## Talg 1 (Hovedteig) felles tomt



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktforste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Særfak kulturminne

se [ambita.com/teigbok](http://ambita.com/teigbok) for fargeklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret forsett 11.12.2025 13:12 – Slet oppsett 11.12.2025 13:12  
 Utøringen er levert av: Ambita AS, Postboks 2323 Sall, 0230 Oslo, (Orgnr.: 945 611 714)

Side 5 av 6

Side 6 av 6



## Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	111	Bruksnr	804	Festenr	0	Seksjonsnr	10
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten      Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner	Reguleringsplaner bunn
Midlertidige forbud	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner
Bebyggelsesplaner over bakken	Reguleringsplaner i vannsøylen

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201712
<b>Navn</b>	kommunedelplan for Sandnes sentrum
<b>Plantype</b>	21 - Kommunedelplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12/16/2019 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende Bestemmelser_201712.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	3667.16 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	#1
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
<b>Areal</b>	3667.16 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H410
<b>Kpinfrastruktur</b>	410 - Krav vedr. infrastr.
<b>Areal</b>	3667.16 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H190_1
<b>Kpsikring</b>	190 - Andre sikringssoner

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato 11.12.2025

**Areal** 3657.68 kvm  
**Omrnavn** S4  
**Kparealformal** Sentrumsformål

**Areal** 9.48 kvm  
**Omrnavn**  
**Kparealformal** Veg

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	202414
<b>Navn</b>	Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	1 - Planlegging igangsatt
<b>Ikrafttredelse</b>	
<b>Bestemmelser</b>	
<b>Areal</b>	

---



# Sandnes kommune

Bygningssjefens ekspedisjon  
Rådhusets sentralbord  
Telefax

: 51 60 54 04  
: 51 60 54 00  
: 51 60 54 37

TEKNISK ETAT  
Byplansjefen

Arkivnr.: 511

Mappenr.: 111/804

Journalnr.: 9884100

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted (adr.): Solaveien 3 Gnr./bnr.: 111/804  
Arbeidets art: Ombygging Bygningens art: Bolig  
Institusjon  
Dato for søknad: 10.06.94 Dato for vedtak: 14.11.94 Sak nr.: 1029/94  
Byggherre: Øvstebø Eiendom A/S, Langgt. 41, 4300 Sandnes  
Anmelder: Arkitektkontoret JOB A/S, Pb. 602, 4040 Hafslund  
Ansvarshavende: Håkon Torjussen, O. Torjussen & sønner, 4000 Stavanger

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget: 2. etg.

### Følgende arbeider gjenstår:

1. Rømningsdør mot Eidvollsgt. skal ha bredde 0.9 m (lysåpning)
2. Markeringslys over dør til trapperom mot Storgt. visis slik at det viser fra begge korridorer.
3. Storkjøkken
  - 3.1. montere håndslukkeapparat.
  - 3.2. ventilasjon
4. Ventilasjonskanaler ut fra hobbyrom; brannspjeld og brannisolasjon mot yttervegg
5. Branndokumentasjon etc. som for 3 og 4 etg.

Befaringer foretatt 1.12.95 og 15.1.96.

Sandnes, den 15. januar 1996

Johannes Haaland  
bygningssjef

Ola T. Solheim  
overing.

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Brannsjef  Byggeleder

Hyland Byggekun. AS  
Godsetstun 10  
4033 FORUS

Adresse:  
RÅDHUSET  
Jærveien 33  
4300 SANDNES

Postadresse:  
Postboks 583 Krossen  
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006  
Postgiro for skatt 1 21 10 28  
Bankgiro 3260.07.01400



# Sandnes kommune

Bygningssjefens ekspedisjon  
Rådhusets sentralbord  
Telefax

: 51 60 54 04  
: 51 60 54 00  
: 51 60 54 37

TEKNISK ETAT  
Byplansjefen

Arkivnr.: 511

Mappnr.: 111/804

Journalnr.: 9584 100

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted (adr.): Solaveien 3 Gnr./bnr.: 111/804  
Arbeidets art: Ombygging Bygningens art: Bolig  
Dato for søknad: 10.06.94 Dato for vedtak: 14.11.94 Sak nr.: 1029/94  
Byggherre: Øvstebø Eiendom A/S, Langgt. 41, 4300 Sandnes  
Anmelder: Arkitektkontoret JOB A/S, Pb. 602, 4040 Hafsrfsjord  
Ansvarshavende: Håkon Torjussen, O. Torjussen & sønner, 4000 Stavanger

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget: boliger 3-5. etg.

### Følgende arbeider gjenstår:

1. Trapperom Solaveien
  - ✓ 1.1. Tette rundt branddører
  - ✓ 1.2. Sikre vinduer på repos over 2. etg
2. Brannslukking
  - 2.1. Branndokumentasjon
  - ✓ 2.2. Merke meldere og slukkeutstyr
  - 2.3. Ferdigstille orienteringstablå
3. Rømning
  - ✓ 3.1. Tosidig markeringslys ved dør 3. etg. Solav./Eidsvollsgt.
4. Brannklassifiserte dører
  - ✓ 4.1. Montasjeanvisning for B30-dører skal fremlegges og følges.
  - ✓ 4.2. Brannport i leilighet justeres, montasjeanvisning fremlegges og følges.
  - ✓ 4.3. Låser eller blindskilt isettes alle dører
5. Balkonger
  - ✓ 5.1. Kvalitet på glass i rekkverk dokumenteres
6. Leil 313
  - ✓ 6.1. Vindu i bad skiftes til B30
7. ✓ Leil. 312

Adresse:  
RÅDHUSET  
Jærveien 33  
4300 SANDNES

Postadresse:  
Postboks 583 Krossen  
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006  
Postgiro for skatt 1 21 10 28  
Bankgiro 3260.07.01400

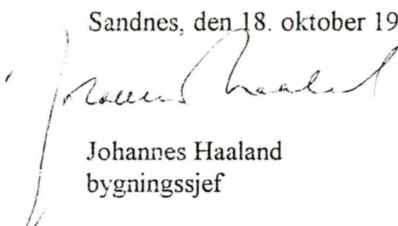
## Vedlegg: Kommunalinformasjon

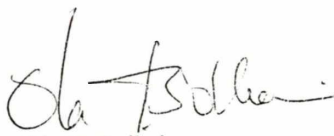
- ✓ 7.1. Tette og isolere over inngangsdør mot korridor.
  
- 8. Rømningstrapp (vindetrapp)
  - ✓ 8.1. Ikke ferdig
  
- 9. Fellesrom 3. etg.
  - ✓ 9.1. F30-vinduer (3stk) gjenmures
  
- 10. Heismaskinrom 1.etg.
  - ✓ 10.1. Rommet ventileres slik at røyk ved en eventuell røykutvikling i maskinrommet ikke kan trenge inn i trapperommet

### Frist:

Leilighetene kan tas i bruk når varslingsanlegget fungerer og 2 rømningsveier er klare. Byggeleder innkaller til ny befaring når arbeidene er utført.

Sandnes, den 18. oktober 1995

  
Johannes Haaland  
bygningssjef

  
Ola T. Solheim  
overing.

Sendes til

Byggherre     Anmelder     Ansvarshavende     Brannsjef     Byggeleder



SANDNES KOMMUNE

JOB ARKITEKTER AS  
Breigata 5  
4006 STAVANGER

Vår saksbehandler  
Alida Dzudza

Saksnummer  
BYGG-25/00781  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
26.03.2025

### Ferdigattest for ombygging, Solaveien 3

Eiendom (gnr/bnr/snr/finn): 111 / 804 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Huset Vårt AS, Øvstebø Eiendom AS, Langgata 41  
4306 Sandnes  
Ansvarlig søker: JOB ARKITEKTER AS

#### Vedtatt om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for ombygging / fasadeendring over to etasjer av et hjørne ut mot Storgata – Erling Skjalgssonsgt. og utvidelse av underetasjen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 21.10.2008.

#### Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.03.2025, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 19.06.2008.

#### Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

#### Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no).

Vedran Milic  
Konstituert fagleder byggesak  
Alida Dzudza  
Sivilingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00  
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no)  
[www.sandnes.kommune.no](http://www.sandnes.kommune.no) | [Sandnes - i sentrum for framtiden](#).

Dokumentnr.: BYGG-25/00781-2

SANDNES KOMMUNE  
Samfunn, plan og bygg

Saksnummer:  
BYGG-25/00781

Dato:  
26.03.2025

Side 2

Vedlegg:

Kopimottakere: Øvstebø Eiendom AS  
Mottakere: JOB ARKITEKTER AS

Dokumentnr.: BYGG-25/00781-2

SANDNES KOMMUNE Samfunn, plan og bygg	Saksnummer BYGG-25/00781	Dato 26.03.2025	Side 3
--	-----------------------------	--------------------	--------

## Informasjon om rett til å klage på vedtaket

### Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

### Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no) eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

### Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

### Hva skal være med i klagen

I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsettning av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksettning.

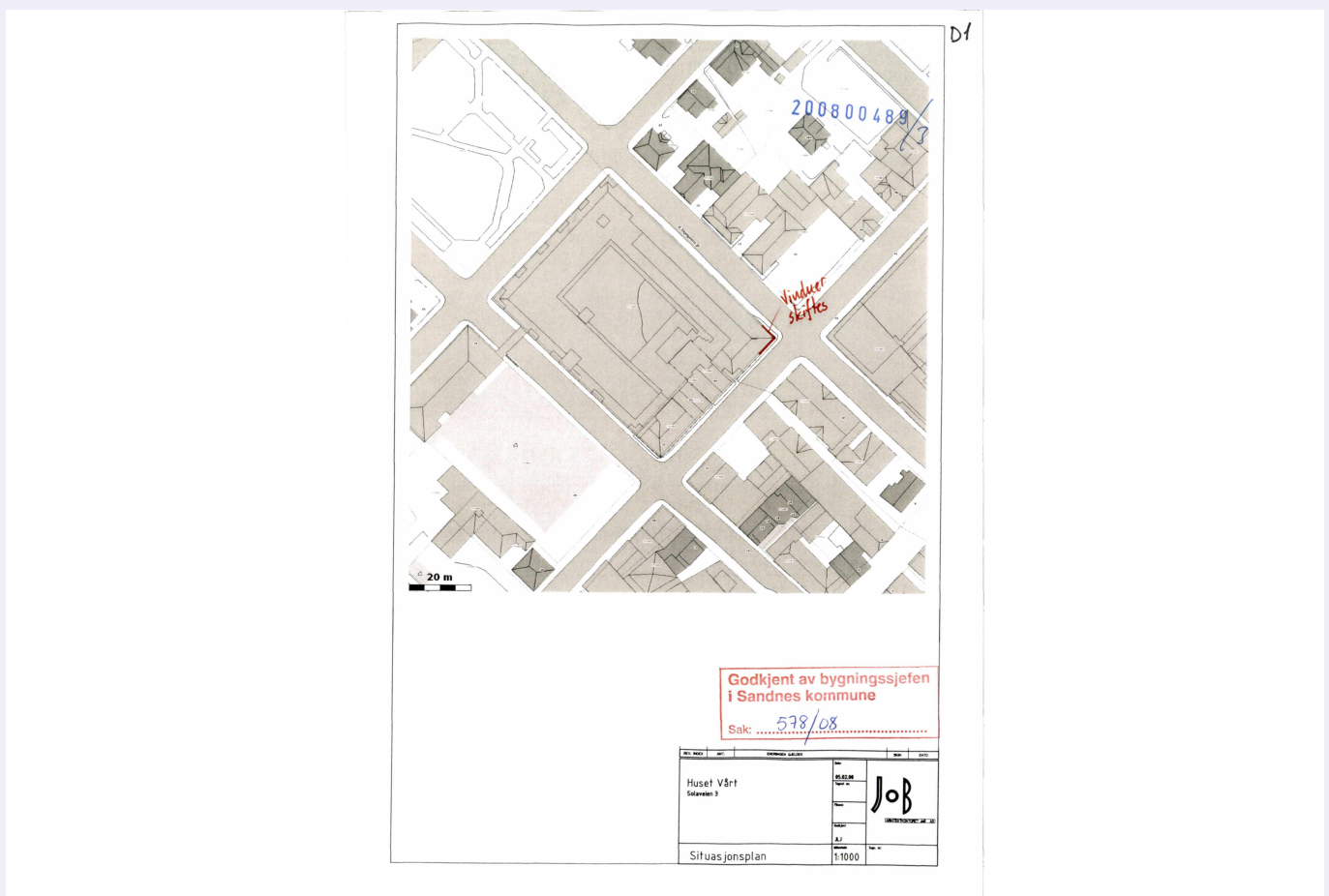
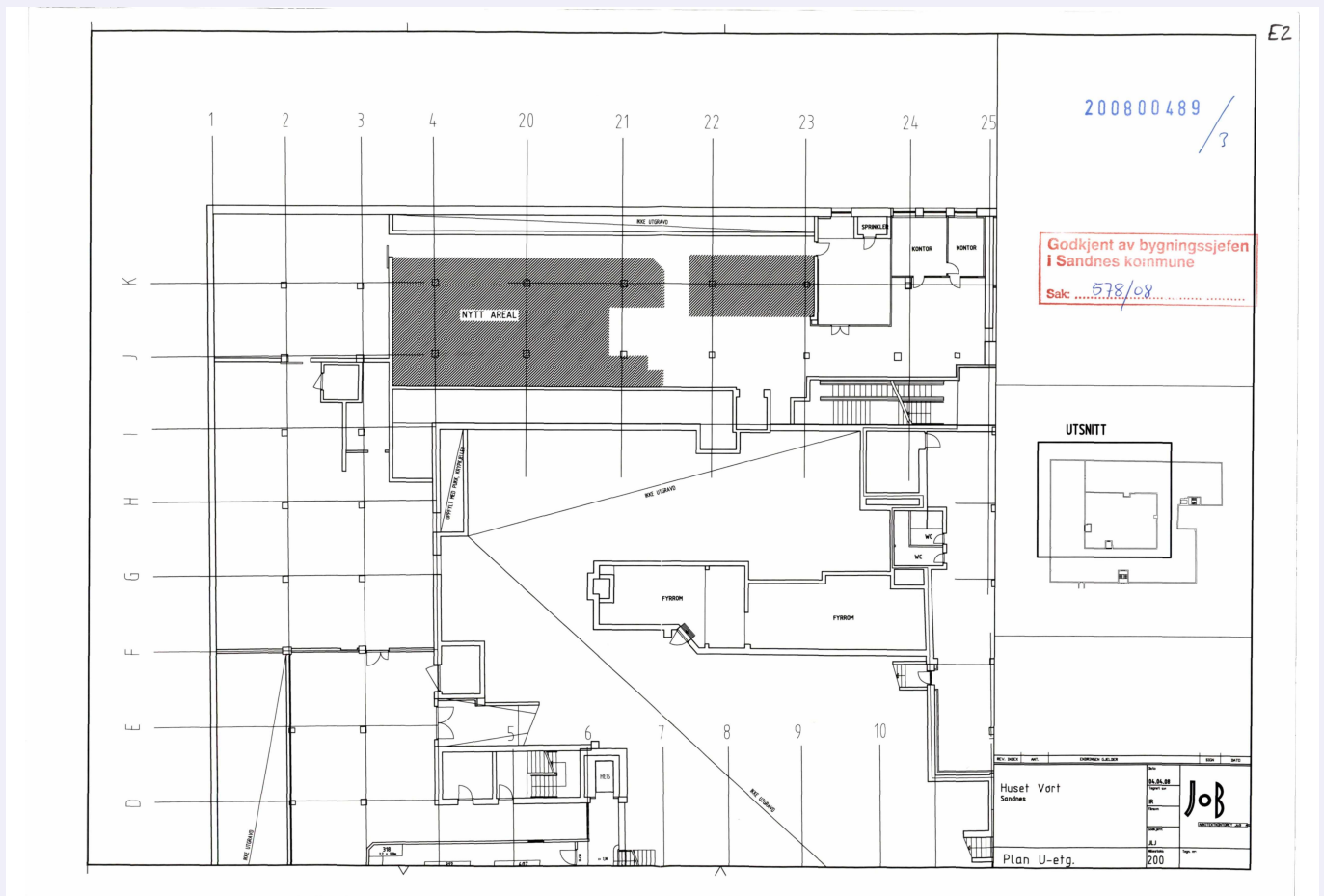
### Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret ([postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no)) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside [www.sandnes.kommune.no](http://www.sandnes.kommune.no).

### Kostnader ved klage

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

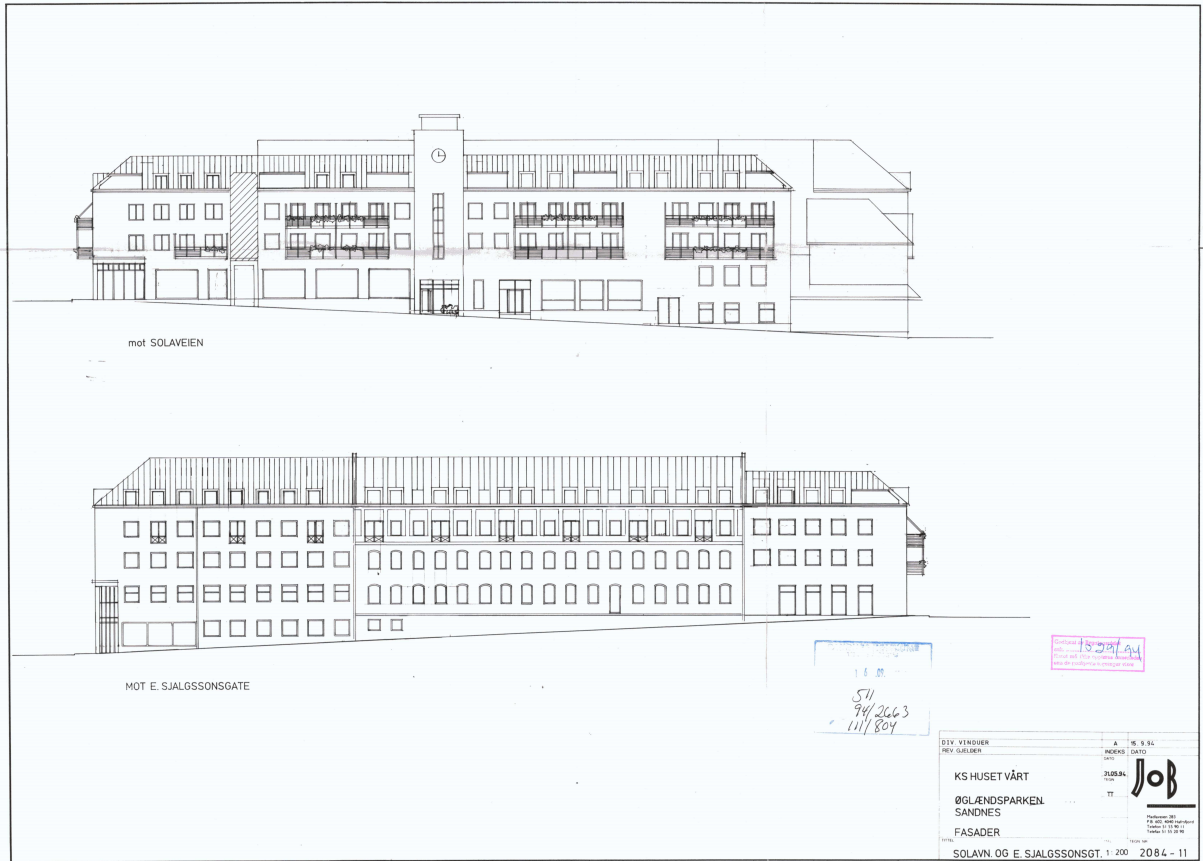


# Vedlegg: Kommunalinformasjon

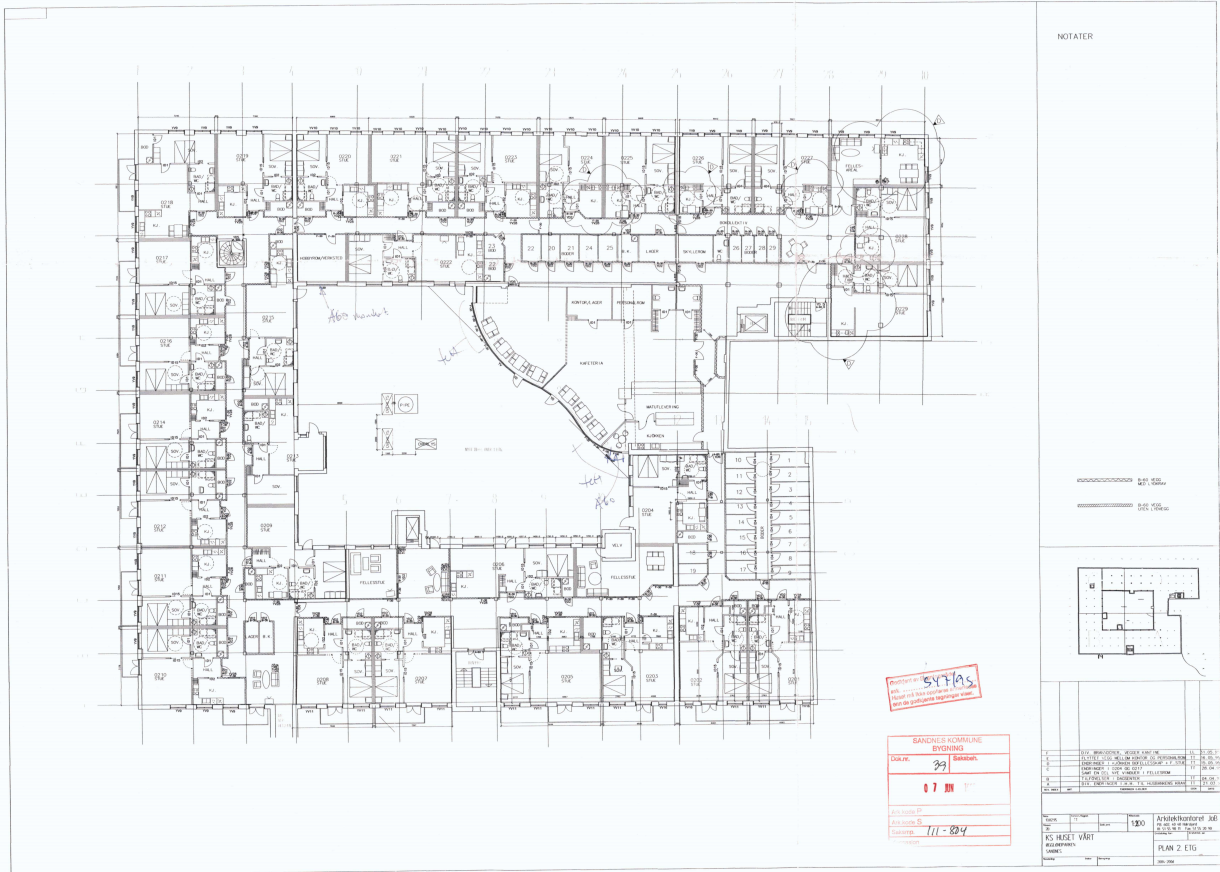
1589 -

1:200

Fasader Solavn + E. Sjalgssongsgt.



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm. Dansk Scanning AS



NOTATER

Plottet er 547 AS

SANDNES KOMMUNE  
BYGNINGS  
Dato: 29.08.2014  
07.00  
Arkitekt: 111-204

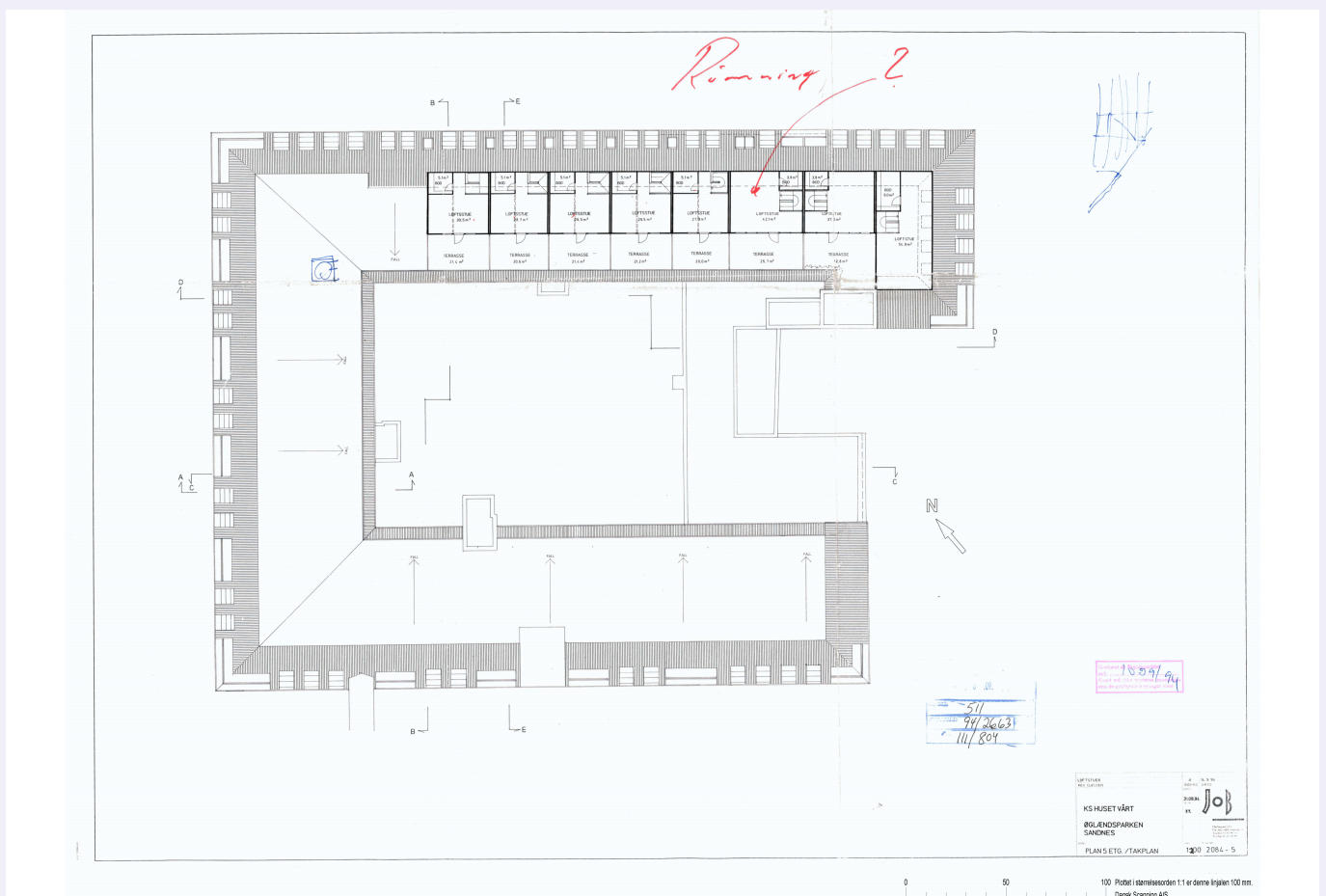
KS HUSET VÅRT	PLAN 2. ETG
Arkitekt: 111-204	Dato: 29.08.2014

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm. Dansk Scanning AS

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon







**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7.1.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringsgjelder et prosjektert byggbygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.  
 seksjoneringsgjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere anslått utnyttelse.  
 seksjoneringsgjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endringer av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b)  eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c)  hver boligsesjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).  
 ikke alle boligsesjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdeling, gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d)  fastsetelsen av samlebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)  
 bruksenhetenes areal.  
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylle bare ut dersom seksjoneringsgjelder bestående bygg:

e)  kommunen er varslet om seksjoneringsgjelder for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til formålssområds eller plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).  
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.  
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringsgjelder.

f)  seksjoneringsgjelder tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen omrøddning (plan- og bygningsloven § 93).

g)  seksjoneringsgjelder tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 fr. § 91 a).  
 seksjoneringsgjelder tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 188 og § 190).**

**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
 b) Tegninger over kjeller, alle etasjer og loft, alt i 1:44 format og fortløpende side nummerert. Planene skal gjenspeile forbruksenheter og deres seksjonsnummer (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5g).  
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f).  
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g).  
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h).

**7. Underskrifter**

Hjemmehavertens underskrifter)

4.10.95

*Anne Sofie Sissel Nedrebo*

Noter:  
 a) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/midlertidige skal vedlegges.  
 b) Dersom dette dokumentet er avtrykk, må Governancekontrollen for kommunens tilretteleggelse vedlegges.



**Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner**

REGISTRERT 31 OKT. 1985  
 SANDNES SORENSKRIVEHEMMEETLE  
 SANDNES 8634/95

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboksdataene

1. Eiendommen(e)  
 Kommunens/Kommunens navn: Sandnes  
 Grn. nr.: 111  
 Bnr.: 804

2. Hjemmehavert(e)  
 Forfatter, forfatter, (117 siffer) Navn: K/S HUSET VÅRT  
 Isdel antall: 1

3. Begjæring  
 Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner. (fr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterfølgende fordelingsliste

For- S.nr. m.å. §)	For- (teller) §)	For- S.nr. m.å. §)	For- (teller) §)	For- S.nr. m.å. §)	For- (teller) §)	For- S.nr. m.å. §)	For- (teller) §)	For- S.nr. m.å. §)	For- (teller) §)	For- S.nr. m.å. §)	For- (teller) §)
1	N 2043	11	B 90	21	B 64	31	B 130	41	B 213	51	
2	N 2964	12	B 91	22	B 68	32	B 112	42	B 102	52	
3	N 40	13	B 93	23	B 66	33	B 94	43	B 104	53	
4	N 3440	14	B 91	24	B 69	34	B 78	44	B 102	54	
5	B 59	15	B 92	25	B 54	35	B 119	45	B 124	55	
6	B 64	16	B 92	26	B 54	36	B 80	46	B 125	56	
7	B 86	17	B 98	27	B 79	37	B 80	47	B 235	57	
8	B 61	18	B 104	28	B 67	38	B 111	48	B 58		
9	B 60	19	B 62	29	B 55	39	B 94	49	B 59		
10	B 105	20	B 69	30	B 104	40	B 182	50	B 60		

Sum tellere: 12574 = nevner: 12574

4. Supplerende feltet  
 For hver eierseksjon skal opplysningene som skal tinglyses. Samlet forbeholdet er 10.000,- til sikkerhet for samværens økonomiske forpliktelser overfor samværet. Pantebrevet har prioritert etter eventuelle lån i Husbanken.

Noter:  
 1) Begjæring, situasjonsplan og pantebrev sendes tinglysingskontoret i eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.  
 2) Det er forutsetning for tinglysing at det er gitt tillatelse til oppdeling.  
 3) Føler for ideell andel utlyses bare når det er flere hjemmehavere.  
 4) B = boligsesjon, N = næringsseksjon, G = grunneierseksjon, S = sameie/seksjon bolig, SN = sameie/seksjon næring.  
 5) Forfatter(e) skal opplyses med navn og adresse.  
 6) Det skal være utstedt for hver eierseksjon et særskilt pantebrev som skal tinglyses som skal tas inn i sin egen sameie/seksjon. Pantebrevet skal tinglyses som skal tas inn i sin egen sameie/seksjon. Pantebrevet skal tinglyses som skal tas inn i sin egen sameie/seksjon.  
 7) Det skal være utstedt for hver eierseksjon et særskilt pantebrev som skal tinglyses som skal tas inn i sin egen sameie/seksjon. Pantebrevet skal tinglyses som skal tas inn i sin egen sameie/seksjon.  
 8) Det skal være utstedt for hver eierseksjon et særskilt pantebrev som skal tinglyses som skal tas inn i sin egen sameie/seksjon. Pantebrevet skal tinglyses som skal tas inn i sin egen sameie/seksjon.  
 9) Det skal være utstedt for hver eierseksjon et særskilt pantebrev som skal tinglyses som skal tas inn i sin egen sameie/seksjon. Pantebrevet skal tinglyses som skal tas inn i sin egen sameie/seksjon.  
 10) Det skal være utstedt for hver eierseksjon et særskilt pantebrev som skal tinglyses som skal tas inn i sin egen sameie/seksjon. Pantebrevet skal tinglyses som skal tas inn i sin egen sameie/seksjon.

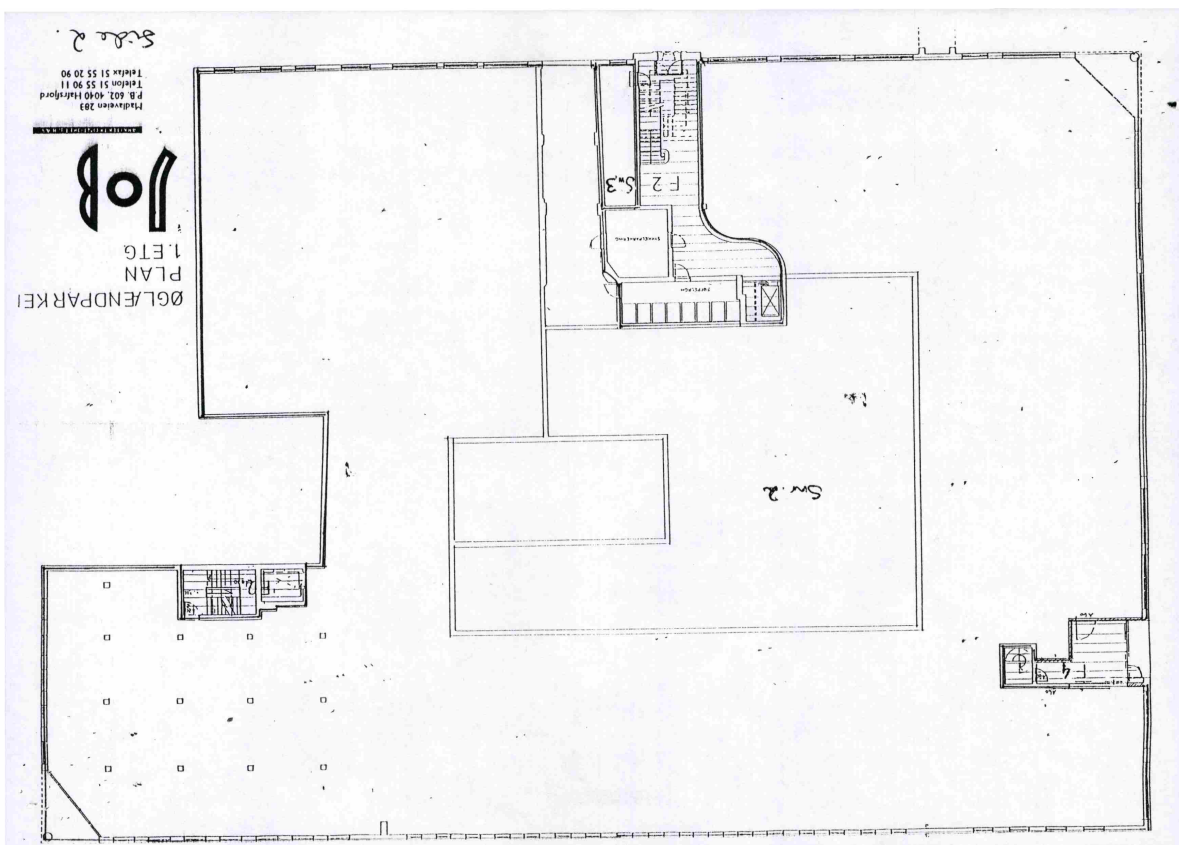
Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokoll AS, Oslo, 4-90

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 5 av 32

Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 13:27

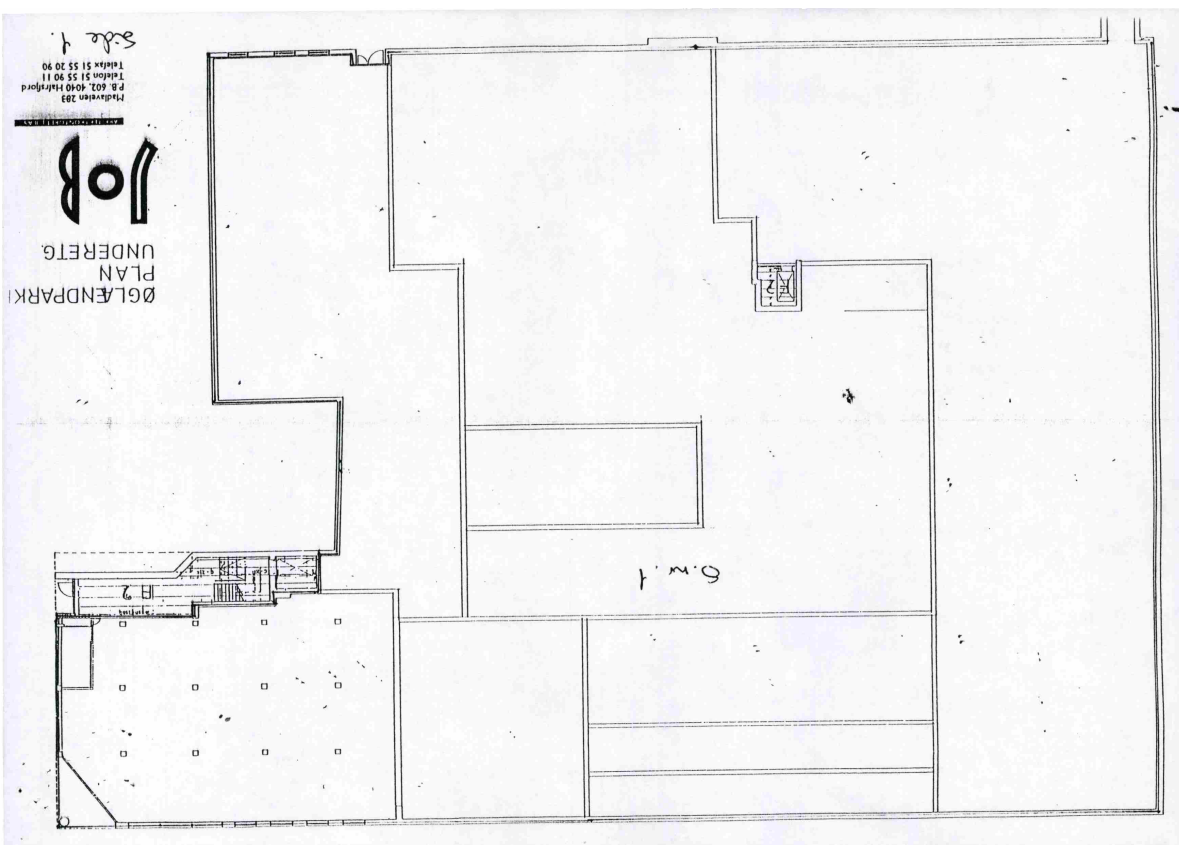
Kartverket



Side 3 av 32

Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 13:27

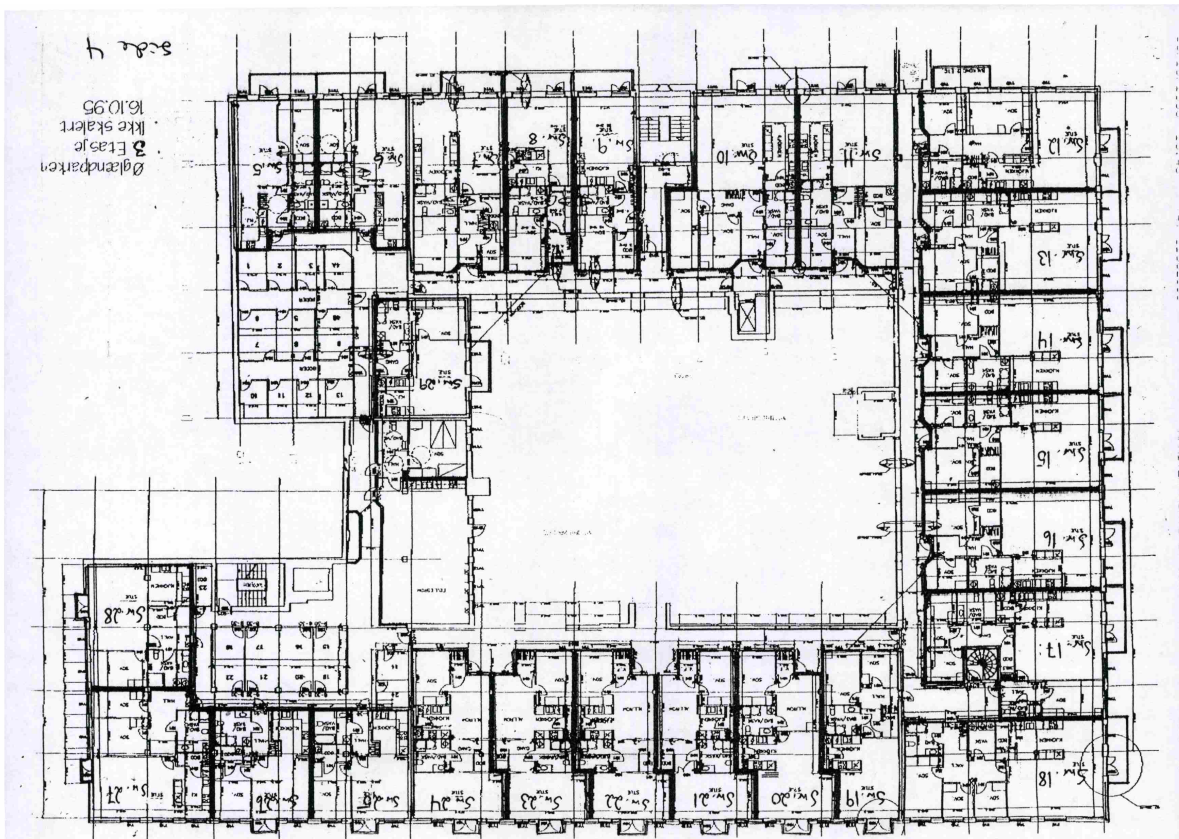
Kartverket



# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

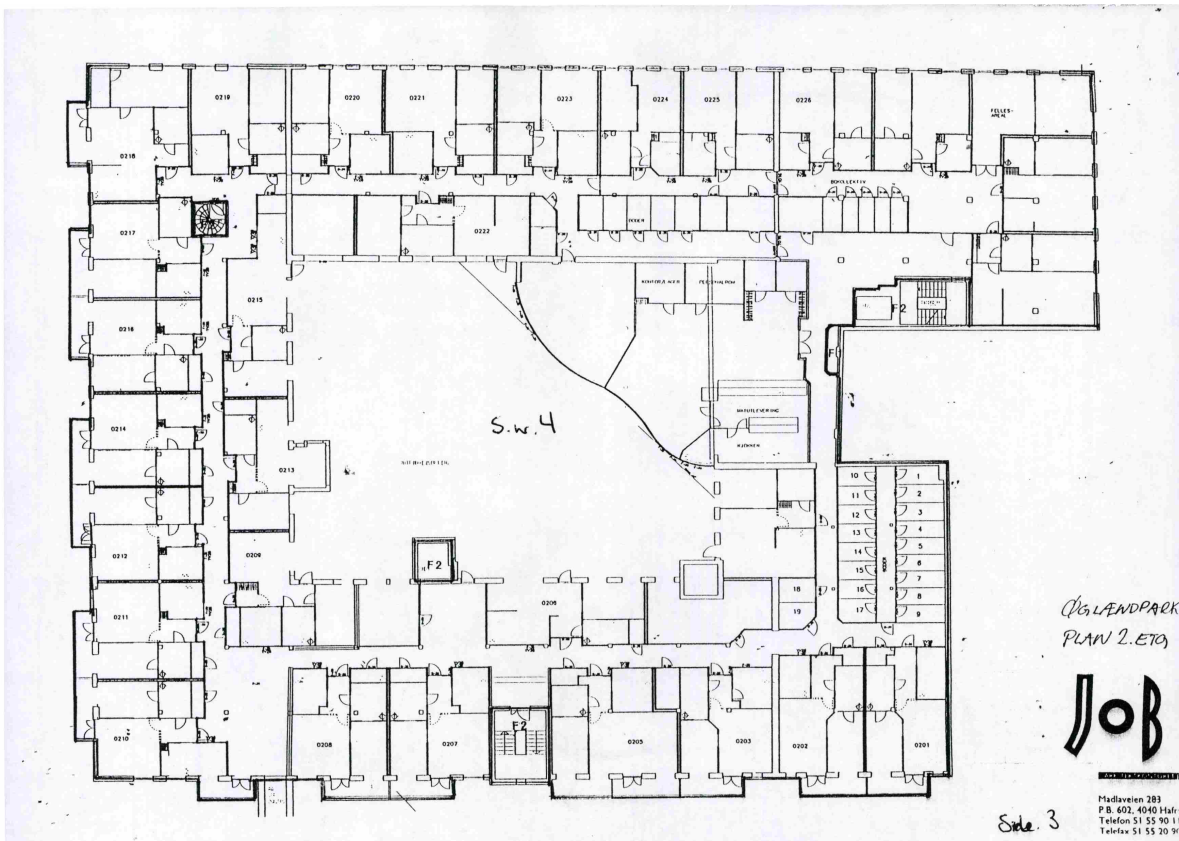
Side 9 av 32

Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringspunkt 2025-12-11 13:27



Side 7 av 32

Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringspunkt 2025-12-11 13:27



Side 3

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

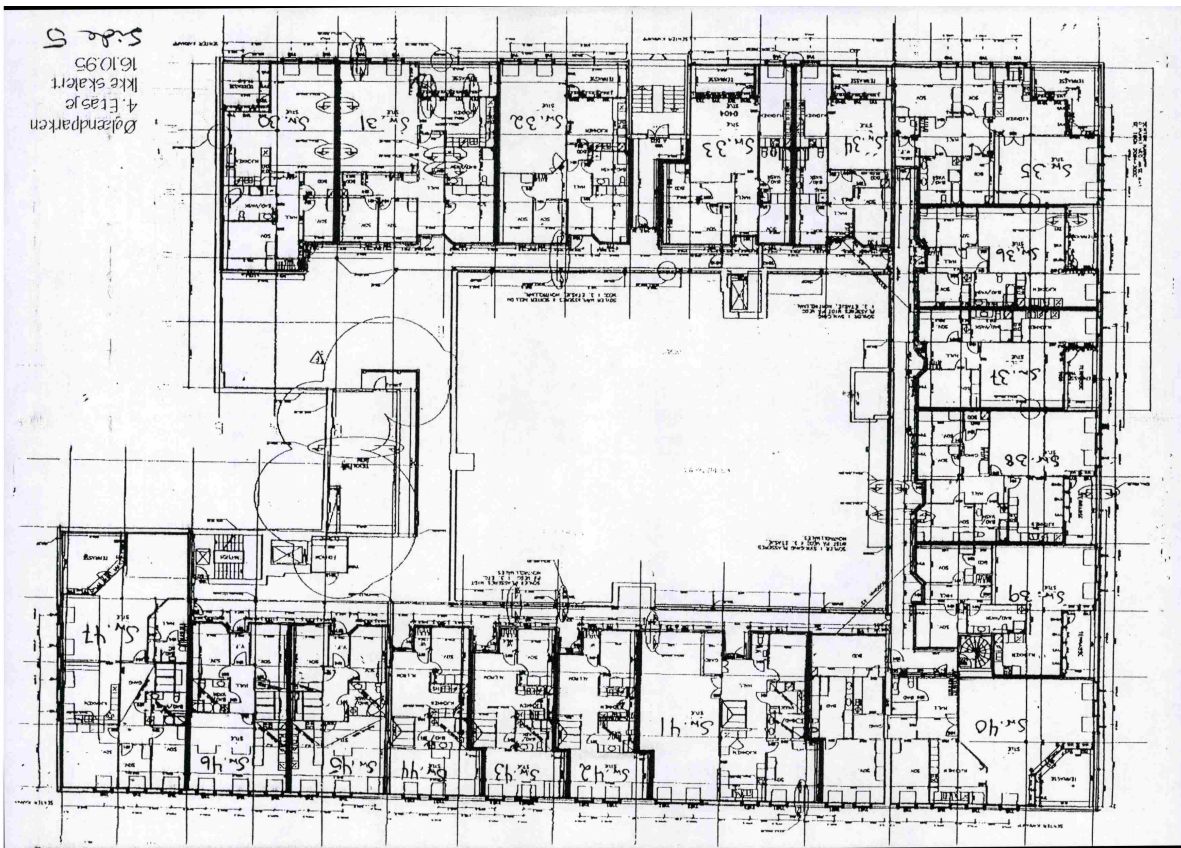
Side 15 av 32

Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 13:27



Side 11 av 32

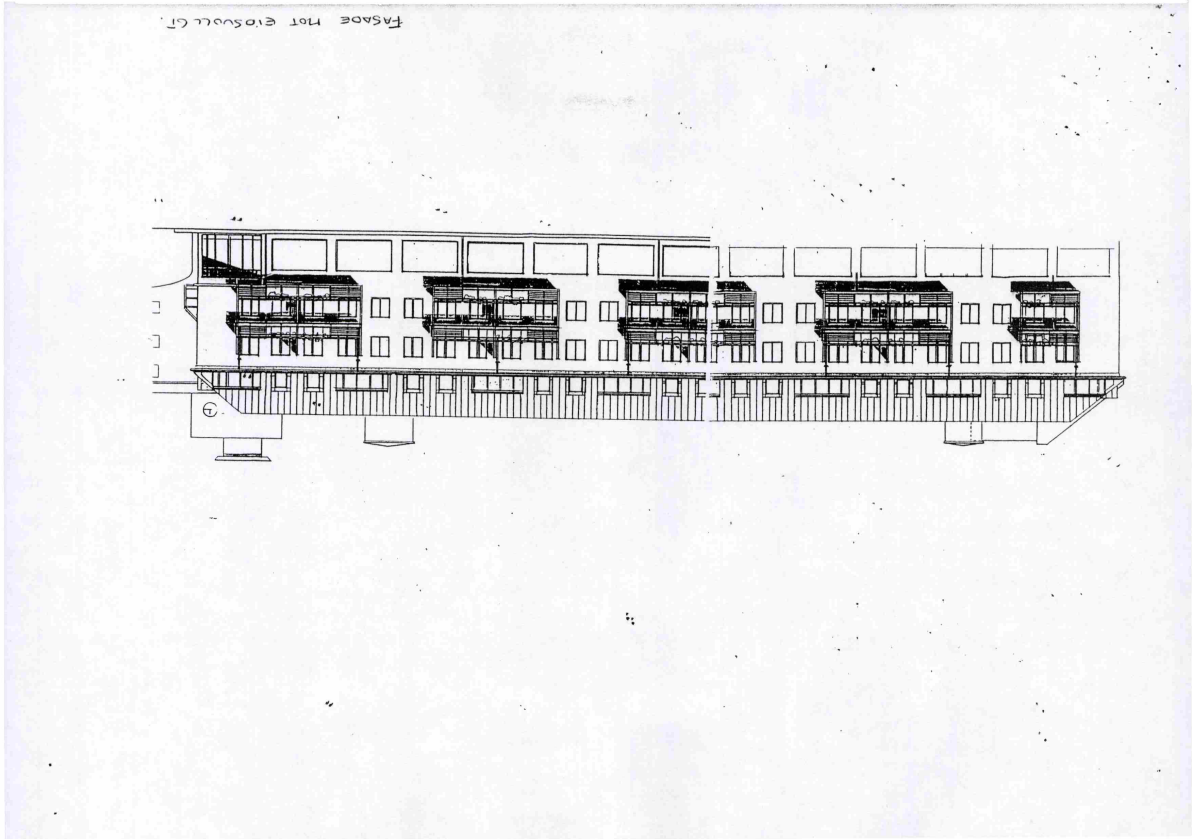
Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 13:27



# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

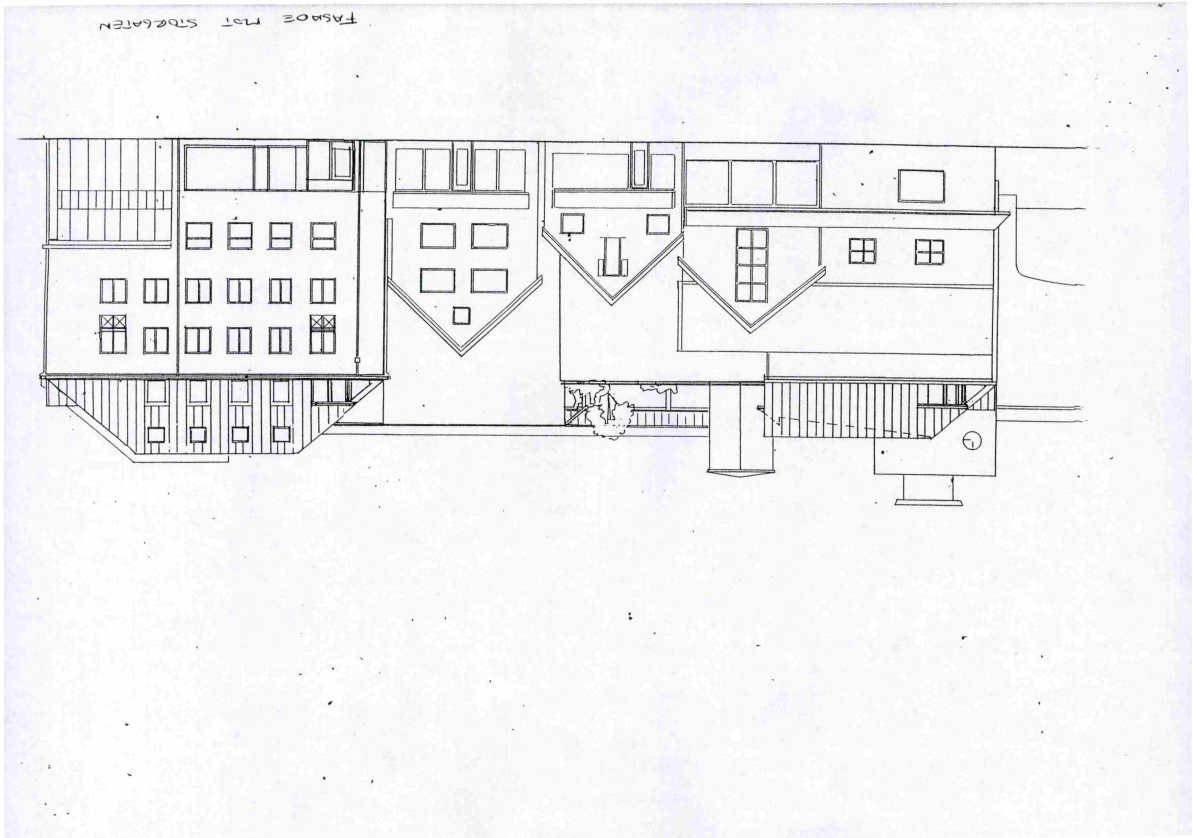
Side 19 av 32

Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringspunkt 2025-12-11 13:27



Side 17 av 32

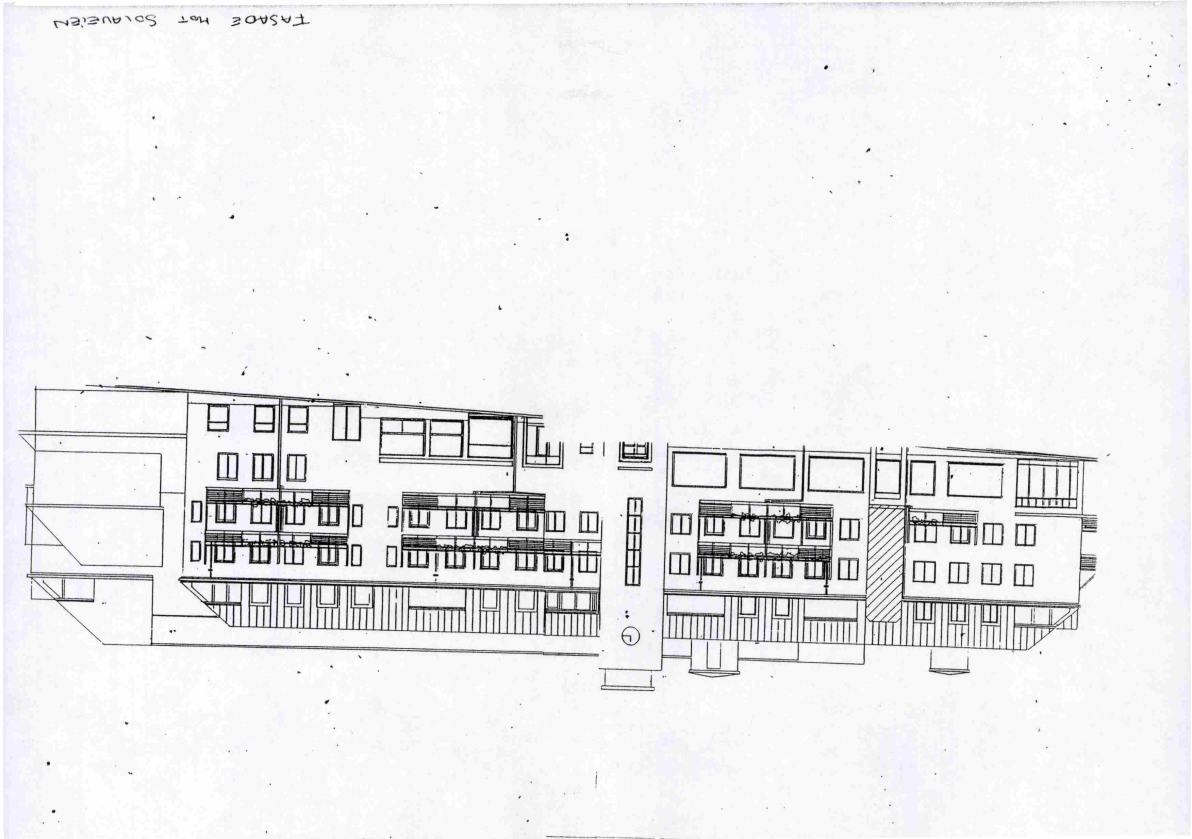
Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringspunkt 2025-12-11 13:27



# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

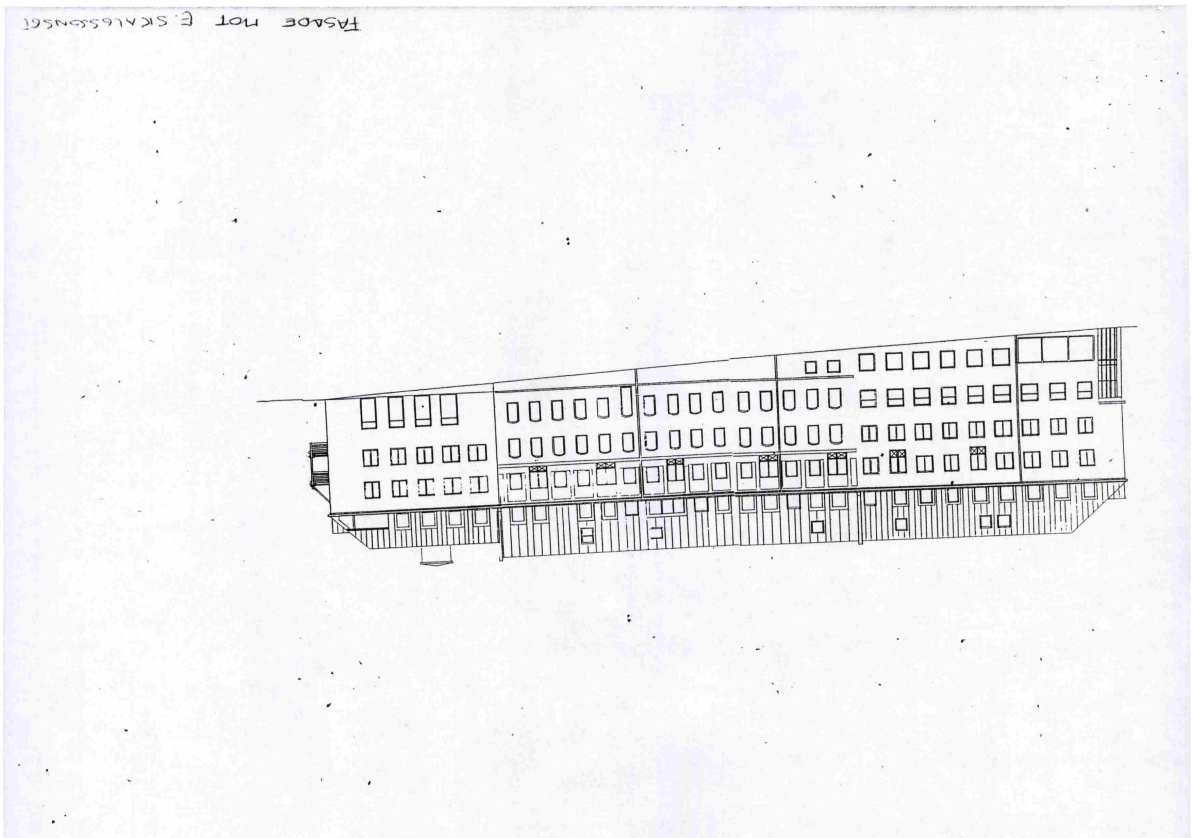
Side 23 av 32

Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 13:27



Side 21 av 32

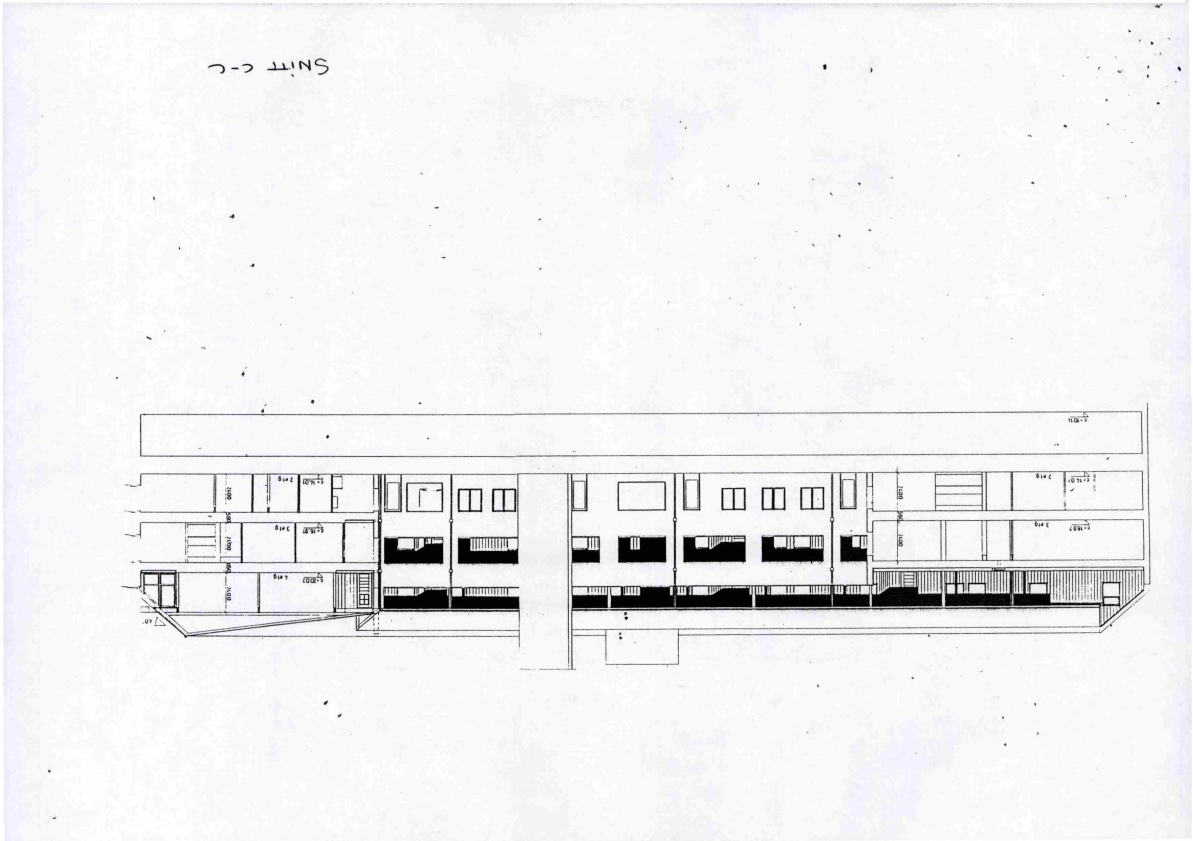
Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 13:27



# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

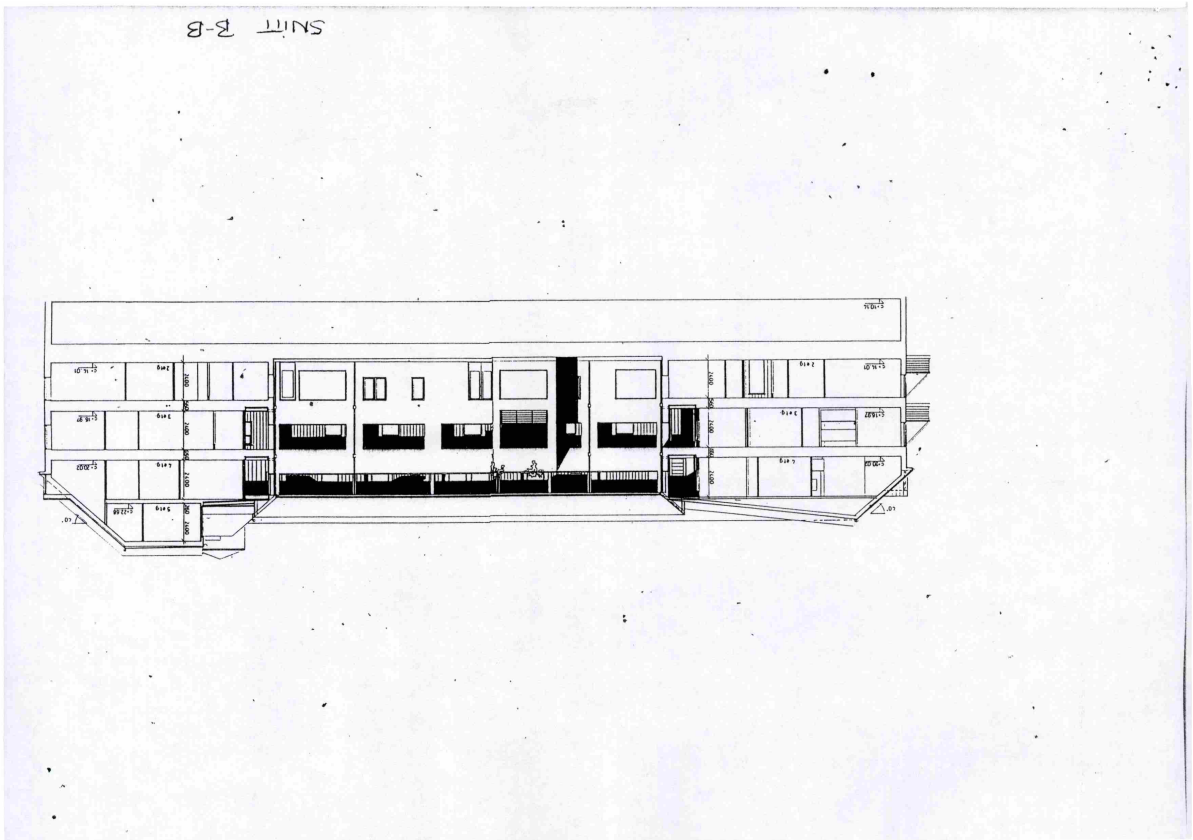
Side 27 av 32

Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringsdato 2025-12-11 13:27



Side 25 av 32

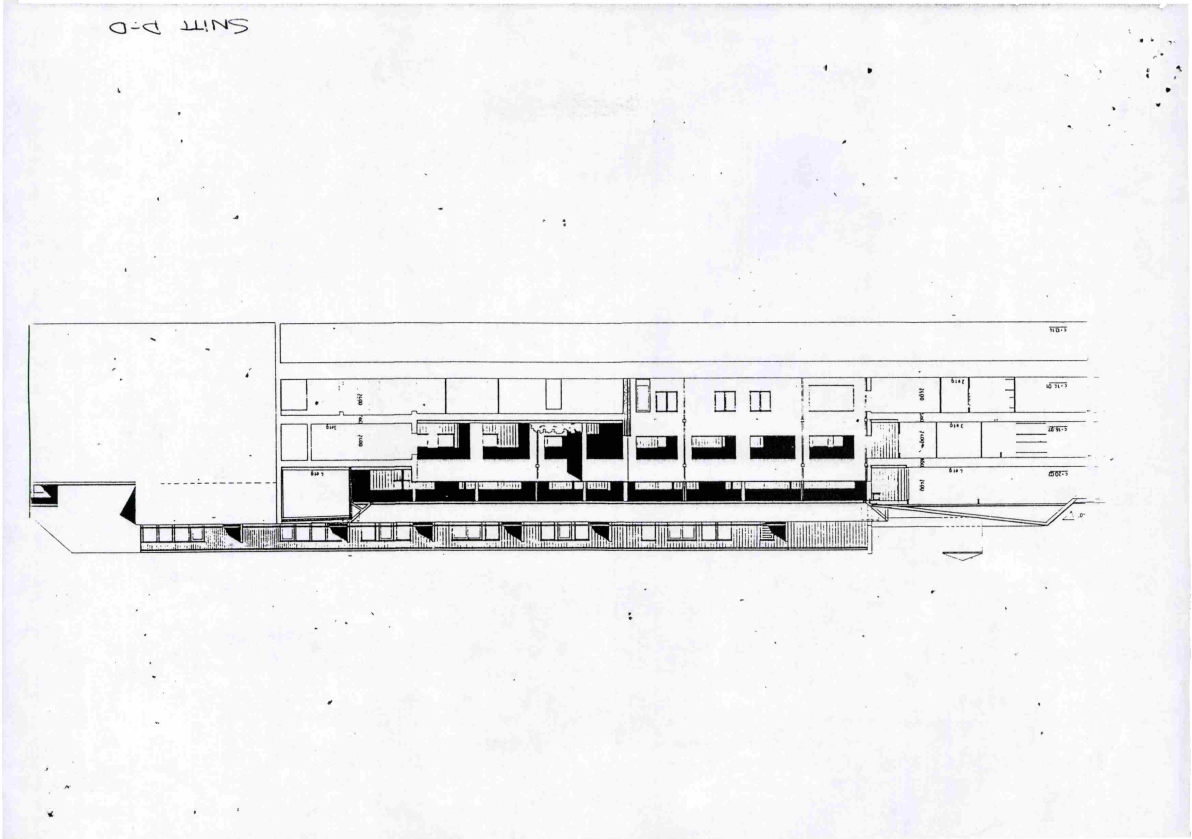
Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringsdato 2025-12-11 13:27



# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

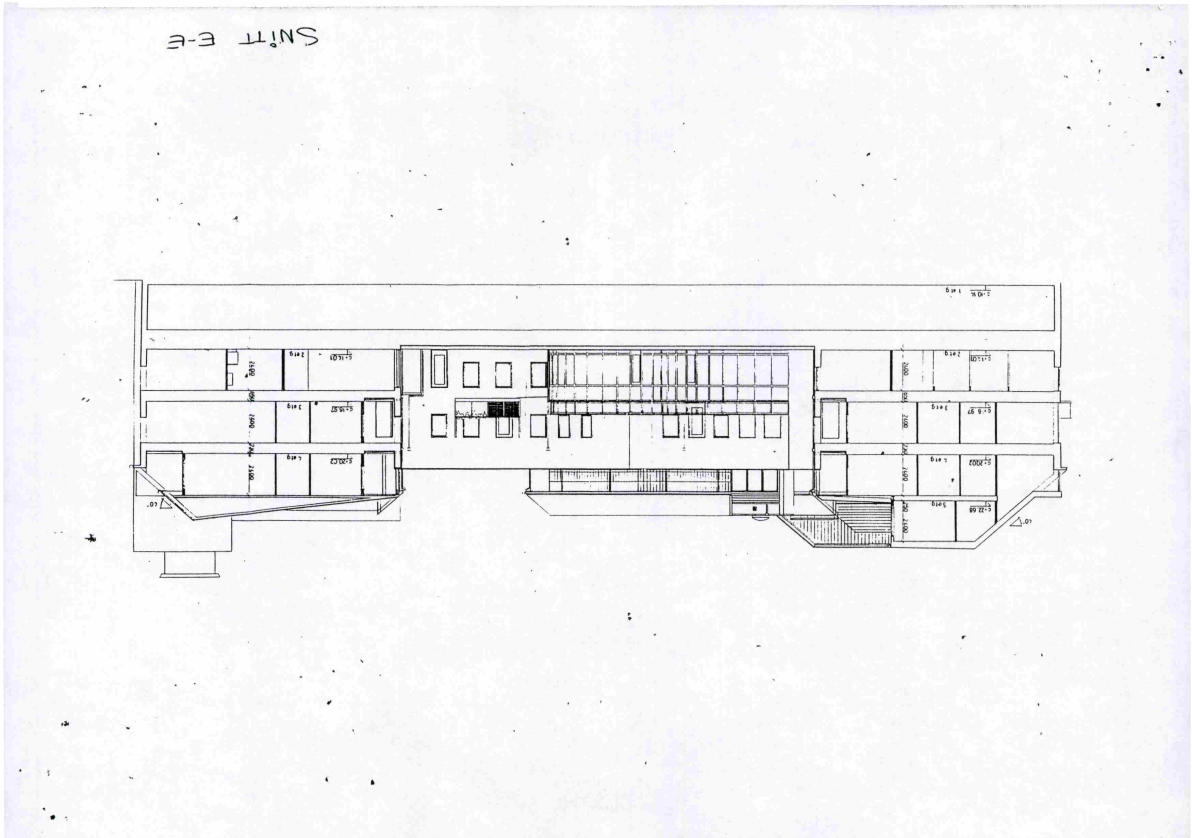
Side 31 av 32

Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 13:27



Side 29 av 32

Attestert kopi av dok.nr. 1995/8654/43  
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 13:27





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1800  
SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN Huset VÅRT

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN Huset VÅRT

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

#### Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 16:00, Bestastovå.

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfyllt stand ved inngangen.

#### Annen informasjon

Det blir enkel servering.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN Huset VÅRT

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Anders Molland (OBOS) er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Dei takerne i møtet er registrert i en framføliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

3. av 16

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1800 SE Øglændsparken Huset Vår.pdf
- 1800 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

4. av 16



Til årsmøtet i Sameiet Ølgårdsparken Huset Vårt

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ølgårdsparken Huset Vårt som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipp.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et retvisende 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.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Skjonestad

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oddrunn Gilje Tynning
- Pål Mathiesen

### Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leif Magne Aanensen

### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Karine Meling Paulsen

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 25. Mars 2025  
PricewaterhouseCoopers AS

*Bert Alstad*

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT  
ORG.NR. 880 986 562, KUNDENR. 1800

## RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 2 170 504	1 977 829	2 112 000	2 112 000
Andre inntekter	3 9 839	13 653	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>2 180 343</b>	<b>1 991 482</b>	<b>2 112 000</b>	<b>2 112 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	4 -9 870	-7 050	-7 050	-9 870
Styreonorar	5 -70 000	-50 000	-50 000	-70 000
Revisjononorar	6 -8 250	-8 250	-13 750	-14 300
Forretningsføreronorar	-95 825	-91 000	-96 460	-101 283
Konsulentonorar	7 -8 436	-33 697	-36 000	-36 000
Drift og vedlikehold	8 -535 980	-532 787	-755 336	-751 120
Forsikringer	-338 294	-315 963	-347 559	-400 000
Kommunale avgifter	-10 877	-1 340	0	0
Energi/fyring	-85 278	-54 637	0	0
TV-anlegg/bredbånd	-329 812	-305 903	-308 740	-345 000
Andre driftskostnader	-357 138	-330 513	-335 700	-348 220
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 849 760</b>	<b>-1 731 141</b>	<b>-1 950 595</b>	<b>-2 075 793</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>330 583</b>	<b>260 341</b>	<b>161 405</b>	<b>36 207</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	10 94 734	72 338	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>	<b>94 734</b>	<b>72 338</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ARSRESULTAT</b>	<b>425 316</b>	<b>332 679</b>	<b>161 405</b>	<b>36 207</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital	425 316	332 679		

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN Huset VÅRT ORG.NR. 880 986 562, KUNDENR. 1800

### BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 191	21 952
Forskuddsbetalte kostnader		92 247	87 636
Andre kortsiktige fordringer	11	58 912	0
Underregnskap kommunale avgifter	13	120 075	67 675
Driftskonto OBOS-banken		636 806	1 322 358
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	123
Sparekonto OBOS-banken		1 674 935	1 292 723
Sparekonto OBOS-banken II		41 712	40 257
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 635 879</b>	<b>2 832 725</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 635 879</b>	<b>2 832 725</b>

### EGENKAPITAL OG GJELD

<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	15	1 945 016	1 519 700
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 945 016</b>	<b>1 519 700</b>

### GJELD

<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 594	51 383
Leverandørgjeld		373 123	505 843
Energiavregning	12	296 341	755 799
Annen kortsiktig gjeld	14	1 805	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>690 863</b>	<b>1 313 025</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 635 879</b>	<b>2 832 725</b>

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes, 14.03.2025

Styret i Sameiet Øglændsparken Huset Vårt

Geir Andreas Skjørstad /s/ Ame Øvstebø /s/ Pål Mathiesen /s/

Leif Magne Aanensen /s/

### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter oppgjøringsprinsippet.

#### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

#### FORDRINGER

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

#### SKATTETREKKS KONTO

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	831 300
Felleskostnader næring	350 328
Felleskostnader kommune	284 040
Kabel-tv	270 900
Vedlikeholdsfond næring	134 088
Vedlikeholdsfond bolig	111 396
Garasje	72 240
Avregning kabel-tv	56 912
Vedlikeholdsfond kommune	57 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 170 504</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNETEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Utleie	9 804
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 839</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**NOTE: 4**  
**PERSONALKOSTNADER**  
Arbeidsgiveravgift -9 870  
**SUM PERSONALKOSTNADER -9 870**

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

**NOTE: 5**  
**STYREHONORAR**  
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6**  
**REVISJONSHONORAR**  
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

**NOTE: 7**  
**KONSULENTHONORAR**  
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -8 436  
**SUM KONSULENTHONORAR -8 436**

**NOTE: 8**  
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**  
Drift/vedlikehold bygninger -228 195  
Drift/vedlikehold VVS -19 759  
Drift/vedlikehold elektro -7 310  
Drift/vedlikehold heisanlegg -114 182  
Drift/vedlikehold brannsikring -97 894  
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -68 640  
**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -535 980**

**NOTE: 9**  
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**  
Container -493  
Annet driftsmateriale -6 280  
Vaktmester tjenester -197 642  
Renhold ved firmaer -132 192  
Andre fremmede tjenester -7 126  
Kontor- og datarekvisita -779  
Trykksaker -2 127  
Andre kontorkostnader -1  
Porto -2 325  
Bank- og kortgebyr -3 850  
Veiferdskostnader -4 324  
**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -357 138**

**NOTE: 10**  
**FINANSINTEKTER**  
Renter bank 59 097  
Renter av for sent innbetalte felleskostnader 1 123  
Kundeubytte fra Gjensidige 34 514  
**SUM FINANSINTEKTER 94 734**

**NOTE: 11**  
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**  
Avregning kabel-tv 58 912  
**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 58 912**

**NOTE: 12**  
**ENERGIAVREGNING**  
**INTEKTER**

**KOSTNADER**  
Uoppgjorte avregninger, strøm -296 341  
**SUM ENERGIAVREGNING -296 341**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskudsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir kredt inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 13**  
**UNDERREGNSKAP KOMMUNALE AVGIFTER**  
Uoppgjorte avregning, kommunale avgifter 120 075  
**SUM UNDERREGNSKAP 1 120 075**

**NOTE: 14**  
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**  
Annen kortsiktig gjeld -1 805  
**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 805**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## NOTE: 15

### FORDELING EGENKAPITAL

	Saldo 1.1	Bruk vedt.f.	Tilgang	Saldo 31.12
Vedlikeholdsfond	1 592 150		302 784	1 894 934
Annen egenkapital	180 707			180 707
Egenkapital bolig	-144 192		47 859	-96 333
Egenkapital kommune	-88 588		46 233	-42 355
Egenkapital næring	-20 377		28 440	8 063
<b>Sum</b>	<b>1 519 700</b>	<b>0</b>	<b>425 316</b>	<b>1 945 016</b>

### Tilskudd vedlikeholdsfond 2024:

Bolig	111 396
Kommune	57 300
Næring	134 088

Dette er en interntfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjøveling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste samelebrøken.

## Resultatrapport avdelinger boligsekspekt ON desember 2024 S/E Øgl.ændsparken Huset Vårt

	Bolig	Næring	Kommune	Sum
DRIFTSINNETTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	1 344 748	484 416	341 340	2 170 504
ANDRE INNETTER	9 839	0	0	9 839
<b>SUM DRIFTSINNETTER</b>	<b>1 354 587</b>	<b>484 416</b>	<b>341 340</b>	<b>2 180 343</b>
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-3 570	-4 419	-1 881	-9 870
STYREHONORAR	-25 319	-31 339	-13 342	-70 000
REVISJONSHONORAR	-7 548	-526	-176	-8 250
FORR-FØRERHONORAR	-34 660	-42 901	-18 264	-95 825
KONSULENTHONORAR	-3 051	-3 777	-1 608	-8 436
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-318 802	-114 733	-102 445	-535 980
FORSIKRINGER	-122 361	-151 454	-64 479	-338 294
KOMMUNALE AVGIFTER	-3 934	-4 869	-2 073	-10 877
ENERGI / FYRING	-85 278	0	0	-85 278
KABEL- / TV-ANLEGG	-329 812	0	0	-329 812
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-295 450	-10 149	-51 539	-357 138
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 229 785</b>	<b>-364 168</b>	<b>-255 807</b>	<b>-1 849 760</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>124 802</b>	<b>120 248</b>	<b>85 533</b>	<b>330 583</b>
FINANSINNETT/KOSTNAD				
FINANSINNETTER	34 454	42 280	18 000	94 734
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>34 454</b>	<b>42 280</b>	<b>18 000</b>	<b>94 734</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>159 256</b>	<b>162 528</b>	<b>103 533</b>	<b>425 316</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25  
Selskapsnummer: 1800 Selskapsnavn: SAMEIET ØGLENDSPARKEN HUSET VÅRT

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 5668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT

Organisasjonsnummer: 880986562

Møtet ble avholdt 29. april kl. 16:00, Bestastovå.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anders Molland (OBOS) er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anders Molland (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Per Arne Borsheim og Maria Tendenes foreslått.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Geir Skjørestad

Følgende stilte til valg:

Geir Skjørestad

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Pål Mathiesen

Oddrunn Gilje Tynning

Følgende stilte til valg:

Pål Mathiesen

Oddrunn Gilje Tynning

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Leif Magne Aanensen

Følgende stilte til valg:

Leif Magne Aanensen

Møteleder

Anders Molland /s/

Protokollvitne 1

Per Arne Borsheim /s/

Protokollvitne 2

Maria Tendenes /s/

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Karine Meling Paulsen

Følgende stilte til valg:

Julie Karine Meling Paulsen



# Ekstraordinært års møte 2025

## Innkalling

S.nr. 1800  
SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN Huset VÅRT

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN Huset VÅRT

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

### Dato for årsmøtet:

6. oktober 2025 kl. 14:00, Bestastovå.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfyllt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN Huset VÅRT

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

## Forslag til vedtak

Geir Andreas Skjørestad er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Dei tekere i møtet er registrert i en frammeteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

## Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

## Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Andreas Skjørestad foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

3 av 6

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

## Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Valg av ny revisor

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Iht. til eierseksjonsloven § 65 Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Grunnet strategiske endringer internt i PwC internasjonalt, skjer det endringer med dagens revisor.

Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utfører nå, derfor er det nødvendig å velge ny revisor.

Årsmøte skal ta stilling til valg av ny revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS (midlertidig navn) – Et nystablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderfører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøte.

## Forslag til vedtak

Årsmøte velger PwC Assurance AS (midlertidig navn) orgnr: 834 836 912, som sameiets nye revisor.

4 av 6

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.10.25  
Selskapsnavn: SAMEIET ØGLENDSPARKEN HUSET VÅRT

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

5 av 6

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT

Organisasjonsnummer: 880986562

Møtet ble avholdt 6. oktober kl. 14:00, Bestastovå.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder styrets forslag er nestleder Pål Mathiesen

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

Forslag til vedtak:

Pål Mathiesen er valgt.

✓ Vedtatt. enstemmig vedtatt

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt. enstemmig vedtatt

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. enstemmig vedtatt

### 4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne,

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

Styrets innstilling

Pål Mathiesen som protokollfører og Rolf Messmer som protokollvitne

Forslag til vedtak:

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Som fører av protokollen ble Pål Mathiesen foreslått. Som protokollvitner ble Rolf Messner valgt [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ Vedtatt.

### 5. Valg av ny revisor

Bakgrunn: Iht. til eierseksjonsloven § 65 Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Grunnet strategiske endringer internt i PwC internasjonalt, skjer det endringer med dagens revisor.

Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, derfor er det nødvendig å velge ny revisor.

Årsmøte skal ta stilling til valg av ny revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS (midlertidig navn) – Et nyetablert revisjonselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøte.

Forslag til vedtak:

Årsmøte velger PwC Assurance AS (midlertidig navn) orgnr; 834 836 912, som sameiets nye revisor.

✓ Vedtatt. enstemmig vedtatt

Sandnes 6.10.2025

Pål Mathiesen

Rolf Messner

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## VEDTEKTER FOR

### Sameiet Ølgjændsparken Huset vårt

#### 1. ADRESSE OG FORMÅL

Sameiet Ølgjændsparken Huset Vårt i Solavøien 3 på gnr. 111, bnr. 804, 4307 Sandnes. Sameiet består av 3 næringsseksjoner (seksjon nr. 1-3) og 44 boligseksjoner (seksjon nr. 4-47) Totalt 47 seksjoner

#### 2. RÅDERETT

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelser i vedtektene og generelle ordensregler fasisatt av sameiermøtet. Ved overtakelse av seksjonen plikter selger å påse at kjøper er gjort kjent med og skriftlig har akseptert eierseksjonssamemiet vedtekter.

Eier av næringsseksjonene står fritt til å foreta ytterligere seksjonering, samt rett til å omdisponere

disse til nye formål, herunder bolig i den del av bygget som vedkommende eier i

henhold til Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 1. januar 2018 (Lov -2017-06-16-65)

Bruksenheten må ikke nyttes slik at den er til 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.

Ifølge, vedheftede plantegninger finnes det 4 typer fellesareal i eiendommen. Rett til bruk og plikt til drift og vedlikehold av de forskjellige arealene har:

F1: næringsseksjonene og boligseksjon 4

F2: alle boligseksjonene

F3: boligseksjonene i 3. og 4. etg.

F4: alle seksjonene

Både utvendig og innvendig bygningmessige 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 for fellesutgifter, mens de innad (seg imellom) hefter i henhold til seksjonens forholdsmessige andel (sameiebrøk).

#### 4. FELLESGIFTER

Utgifter 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 etter størrelse på andel. (sameiebrøk) Forvaltning, herunder regnskapsførsel /revisjon/ styrehonorar / administrasjonsutgifter, fordeles med likt beløp på hver seksjon.

#### 5. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler hver seksjonseier fullt ut for egen regning. For vann og avløpsledninger regnes dette fra og med forgrerningspunkt og inn til seksjonen, og for elektriske ledninger fra og med boligseksjonens sikringsboks. (\$32 og 34 i LOE)

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer, både inne og utvendig, samt terrasse med terrassedør, eventuelt balkong, vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier, dog med unntak av balkongens utside. Utvendig maling og fargesetting skal skje etter felles plan. Dette gjelder også for arealer på terrasser og balkonger med åpen og lukkede arealer. Hensikten med dette er å beholde helhetlig og harmonisk uttrykk utvendig.

Ytre vedlikehold av eiendommen, samt vedlikehold av fellesområder, anlegg og utstyr, besøriges og bekostes forholdsmessig av alle etter sameiebrøken, men kun av eierne av boligseksjonene eller næringsseksjonene når vedlikeholdet eller investeringene angår kun disse seksjonene. (\$33 og 35 i LOE)

Kosnadene til drift og vedlikehold parkeringsanlegg i Bynhagen U2 etg. fordeles etter det antall parkeringsplasser den enkelte seksjon disponerer.

Utvendig arrangementer, tilbygg eller andre inngrep i fasaden, som for eksempel, markiser og lignende må godkjennes av styret.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

#### 6. VEDLIKEHOLD / INVESTERINGSFOND

Det skal opprettes fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter og investeringer. Fondenes størrelse bestemmes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det beløpet den enkelte sameier skal innbetale betales sammen med fellesutgiftene, jfr. Punkt 4, og bestemmes av styret.

#### 7. ÅRSMØTET

Det øverste organ i sameiet er årsmøte (ref. kap. V1 i LOE). Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned etter skriftlig innkalling med minst 14 dagers varsel.

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Fremlagt årsrapport fra styret. (\$44a i LOE)
2. Årsregnskap behandles og godkjennes. (\$44 i LOE)
3. Godkjenning vederlag til styret og andre tillitsvalgte. (\$55 i LOE)
4. Valg av styret, 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 årsmøtet har den enkelte sameier en stemme for hver seksjon. En sameier kan være representert ved fullmakt som er gitt skriftlig. Årsmøte skal ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøte en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

## 8. ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Bestlutninger som treffes av årsmøte 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 og 51 i LOE)

1. Nyanskaffelse samt forandringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse (5% av fellesutgiftene, (§50 i LOE) må anses som vesentlig.
  2. Fastsattelse av vedtekter og endring 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 bruksenheter eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte medlem.
  4. Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
  5. Samtykke til formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til et annet formål eller omvendt.
  6. Samtykke til resekjønnering som nevnt i §20 i LOE annet ledd annet punktum.??
- Bestlutninger som krever enighet fra alle seksjonselere: (§51 i LOE)
1. Vedtak 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 seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelse på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonene.

## 9. SAMEIETS DAGLIGE LEDER

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 3 til 5 andre medlemmer, hvorav et medlem med personlig vararamann skal velges av næringsseksjonene.

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 styremøter etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallelsen til styremøte skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallingsfristen 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 tillegges styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruksjoner 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 møtedlederens stemme utslag. Sameierne 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 fremtredende personlig eller økonomiske særinteresser i.

## 10. SIKKERHETSSTILLELSE

Sameiet forbeholder seg parterrett i hver enkelt seksjon for et beløp – 2G (2 ganger folketrygdens grunnbeløp) til sikkerhet for sameiers økonomiske forpliktelser ovenfor 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 advansler 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 bestemmelse i Lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven §39) På det ordinære årsmøte kan disse saker behandles.

## 12. SÆRREGULERING FOR NÆRINGSSEKSJONENE

Vedtaket av årsmøte, som forutsetter medvirking av næringsseksjonene, eller pålegger næringsseksjonene andre plikter eller byrder enn de som følger av vedtektene for øvrig, eller som innskrenker de rettigheter næringsseksjonene er gitt eller har gjennom blant annet disse vedtektene skal være skriftlig redegjort for i innkallelsen og krever enstemmighet, dog kun av de avgitte stemmer. Det samme gjelder endring av dette punkt. Næringsseksjonene kan ikke nekte medvirking uten saklig grunn.

## 13. FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, skal disse til enhver tid måtte være, gjeldene regler 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 nemd som består av 3 personer som alle oppnevnes av Sorenskrivern i Sandnes, om ikke partene enes om noe annet.

## 15. VEDTAKELSE ERKLÆRING (SKAL UNDERSKRIVES VED KJØP)

Som sameier i Ølgjændsparken Huset Vårt vedtar jeg disse vedtektene som bindene for meg og mine rettsetterfølgere.

Seksjon nr. Sandnes, den Underskrift Blokkbokstaver

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

datautstyr eller annet utstyr som fremkaller lyd må dempes så mye slik at det ikke sjenerer andre.

## VIS HENSYN!

Ungå rising av tepper og lignende fra terrassen. Tenk på naboen under. Tørrking av klær på terrassen bør skje under rekkverkshøyde.

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

Ved grilling må dør til leilighet være lukket.

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

## 4. Husdyrhold:

Det er ikke tillatt å holde hund/ katt. (Unntatt er beboere som hadde hund/katt ved innflytting. Disse kan beholdes i dyrets levetid men forutsetter at nevnte dyr ikke er til sjenanse fra øvrige beboere.)

Nyansakfelse av hund/katt, reptiler m.m. tillates ikke. Er du i tvil kontakt styret.

## 5. Renhold

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

Biologisk avfall skal legges i egne poser som knyttes. Dette for å unngå lukkproblemer ved bosscontaineerne. 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 i bossrom.

Ved ombygging /oppussing må byggematerialer m.m. ikke være til sjenanse for andre beboere, men ryddes opp.

## 6. Vedlikehold og ansvar

Beboer/sameier plikter å holde sin leilighet med terrasse med tilbehør og bod i rengjørt 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.

Det må ikke lagres noe utenfor egen bod i felles bod området.

Risten / sluken på terrassen må til enhver tid holdes ren slik at overvann ikke trenger inn i egen eller andres leiligheter. **NBI Rist for avløpsvann på terrasser ligger under betongheller innenfor der hvor avløpsrør går ut av den enkelte terrasse.**

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.)

## HUSORDENSREGLER

### FOR

## Sameiet Ølgjændsparken Huset vårt

### 1. Generelt

Sameierne 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 med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler som til enhver tid gjelder. Styret i sameiet har ansvar for at disse gjøres kjent.

Husordensreglene er satt opp av styret etter sameiernes ønske. 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 oppførsel 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. Se vedtektene P. 11

Sameiets styre eller den de bemyndigede 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 plasseres i bod eller leiligheten.

Sykler plasseres i sykkel bod eller på egen parkeringsplass. Sykler skal ikke plasseres ved inngangen til leilighetene eller på fellesarealene.

Beboerne plikter å verne om trær, planter og andre ytre anlegg. Meld fra til styret ved oppstått skade/feil.

Ingen må oppbevare eller plassere noe utenfor egen bod i felles området.

### 2. Parkering:

Parkering er i Byhagen U2

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 Ølgjændsparken Huset vårt er tillatt etter samtykke fra styret.

Utleie av parkeringsplass til andre enn beboere i Ølgjændsparken Huset Vårt kan kun gjøres etter skriftlig søknad til styret og etter samtykke fra styret.

Gjesteoparkering skjer på offentlige parkeringsplasser.

### 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, musikkannlegg.

## 7. Vedlikehold felles anlegg

Styret besørger vedlikehold, reparasjon, av eiendommen utvendig. Innvendig besørger styret vedlikehold av felles rom og arealer, samt felles rør- og ledningsnett og innretninger i h.t. avtale, videre at fellesanlegg er opplyst. Det presiseres at 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 av vaktmester må den enkelte selv betale for. Det forutsettes at han har tid og kapasitet til å utføre arbeidet.

## 8. Brannalarm

Sameiet er utstyrt med et ekstra godt brannvarslingsanlegg med automatisk varsling og utrykning 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.

Dersom en beboer utløser brannalarm uaktsomt, må beboeren selv betale det gebyr brannvesenet krever for utrykning ved falsk alarm.

## 9. Andre forhold

**Hoveddørene skal holdes låst.** Påse at den 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.



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



### PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

Oppdragsnr: 2206250277 / Eirik Hanekamhaug, tlf. 97569192  
Solaveien 3 H0305, 4307 Sandnes  
Gnr. 111, bnr. 804, snr. 10 i Sandnes kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

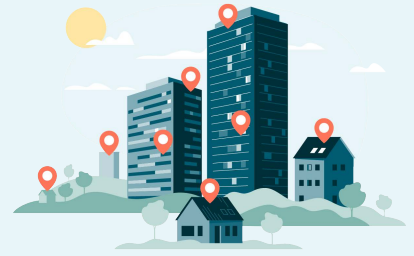
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# 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 AVTALERETTLIGE 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.



Oppdragsnr: 2206250277  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.01.2026

Eirik Hanekamhaug  
Eiendomsmegler

975 69 192  
eirik.hanekamhaug@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero  
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no