St.Olavs gate 2, 4319 SANDNES

SANDNES SENTRUM - Moderne 2-roms leilighet i hjertet av Sandnes - Heis, innglasset hagestue og flott standard

Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920
E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 990 000,-
Omkostn.:	Kr 101 140,-
Total ink omk.:	Kr 4 091 140,-
Felleskostn.:	Kr 1 986,-
Selger:	Sigrun Aanonli Larsen Jonn Larsen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2022
BRA-i/BRA Total	54/70 kvm
Tomtstr.:	657.4 kvm
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 111, bnr. 1302
Snr.	10
Oppdragsnr.:	1412260074

SANDNES SENTRUM - Moderne 2-roms leilighet i Møllетårnet – Heis og innglasset hagestue.

Velkommen til en moderne 2-roms leilighet i St. Olavs gate 2, sentralt beliggende i Sandnes. Området byr på kort avstand til butikker, offentlig transport og flotte turmuligheter.

Med skoler og barnehager i nærheten, samt et trygt og hyggelig nabolag, er dette et attraktivt sted for både enslige, studenter og eldre.

Leiligheten ligger i 6. etasje og har et bruksareal på 70 m², inkludert en innglasset balkong på 10 m² som forlenger stuen. Bygget er fra 2022 og holder en moderne standard med parkettgulv, flislagt bad, og et kjøkken med integrerte hvitevarer. Vannbåren varme i entre, stue, kjøkken, bad og bod. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, bad, bod og soverom. I tillegg medfølger en bod i 1. etasje.

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 37
Egenerklæring 51
Grunnkart 56
Reguleringsplaner 58
Reguleringsbestemmelser 60
Formuesverdi 67
Megleropplysninger fra kommunen 68
Boligopplysninger forretningsfører 70
Vedtekter 72
Innkalling til årsmøte 2025 84
Protokoll 2025 115
Innkalling til årsmøte 2026 118
Protokoll 2026 141
Diverse tegninger 146
Nabolagsprofil 167
Budskjema 176

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 54 kvm
BRA - e: 6 kvm
BRA - b: 10 kvm
BRA totalt: 70 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 6 kvm Bod
6. etasje
BRA-i: 54 kvm Entré, stue/kjøkken, bad, bod og soverom
BRA-b: 10 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Leilighet
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leilighetens utforming gjør at mindre avvik på arealmålingen kan forekomme.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
657.4 kvm

Tomtebeskrivelse
Felles eiertomt foreierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med diverse beplantning og belegningsstein.

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt i Sandnes med kort vei til sentrum.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere alternativer i nærheten. Skeiane stasjon, som tar deg til Stavanger i ene retningen og Bryne/Egersund i den andre er 5 minutters gange fra eiendommen.

For daglige innkjøp finnes Kiwi Jærveien kun 2 minutters gange fra eiendommen, og Coop Extra Bystasjonen ligger 5 minutters gange unna. Begge tilbyr et bredt utvalg av dagligvarer, inkludert søndagsåpent og posttjenester.

Området har et godt tilbud av skoler og barnehager. Trones skole, Austrått skole og Stangeland skole ligger innenfor en radius på 1.4 km, mens Skeiane ungdomsskole og Gand videregående skole er henholdsvis 0.8 km og 0.7 km unna. For de yngste er Brueland barnehage, Stangeland barnehage og Langgata barnehage tilgjengelige innen 1 km fra eiendommen.

Nærområdet byr også på gode muligheter for fritidsaktiviteter. Skeianeparken balløkke ligger kun 3 minutters gange unna, og SATS Sandnes er tilgjengelig innen 6 minutters gange. Sandvolleyballbaner finnes også i nærheten, med en avstand på 0.7 km.

Samlet sett tilbyr eiendommen en attraktiv beliggenhet med nærhet til både sentrum, offentlig transport, dagligvarebutikker, skoler og fritidsaktiviteter.

Adkomst
For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets
Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig
Asbjørn Frafjord

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Leiligheten er en del av en boligblokk fra 2022. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og en malt hovedytterdør. Tilknyttet leiligheten er en innglasset balkong som fungerer som en forlengelse av stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2022.

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?
Ja
Firmanavn: Anitcimex, 2026
Beskrivelse: Ikke påvist skjeggkre eller sølvkre i vår leilighet, men i noen andre leiligheter i sameiet. Aniticimex er i gang med nødvendige tiltak.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold
6. Etasje:
BRA-i 54 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad, bod og soverom
BRA-b 10 kvm: Innglasset balkong

1. Etasje:
BRA-e 6 kvm: Bod

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, det er ingen registrerte TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i regi av Sameie:
2026:
• Tiltak på solskjerming.
• Sikkerhetstiltak ved garasjeport/dør.
• Sameiet samtykker til at seksjonseier kan overta felles gangareal i kjeller til privat bodareal. Styret får fullmakt til å fremforhandle vilkår i avtale med seksjonseier.
• Styret gis fullmakt til å godkjenne tegninger av hagestue og godkjenne bygging av hagestue. Det forutsettes at hagestue oppføres iht. godkjent reguleringsplan og godkjennes av byggesaksavdeling i kommunen.

2025:
• Det er gjort tiltak med flere bord på takterrassen.
• Sameiet har bestilt hjertestarter som vil bli plassert i kjelleretasjen slik at denne er tilgjengelig for alle.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox Full frihet (699,- inngår ikke i felleskostnadene - grunnpakke, bebor velger selv produkter)

Parkering
Det følger ikke parkeringsplass med leiligheten.

Solforhold
Vinduer som vender mot sørvest med ettermiddag og kveldssol

Forsikringsselskap og Polisenummer
IF Skadeforsikring, polisenummer SP3938850

Diverse
Innbo kan følge handelen.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren fjernvarme er hovedoppvarmingskilden. Boligen har vannbåren varme i entre, stue, kjøkken, bad, bod og har balansert ventilasjon.

Energimerke

A

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
99 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

101 140 (Omkostninger totalt)
113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 103 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 105 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig
Kr 779 376 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 117 502 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening
Pliktig medlemskap i sameiet Møllekvartalet felles (ikke stiftet enda)

Tilbud om lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
54/5327

Felleskostnader inkluderer
- Totalbeløp felleskostnader: 1 986 kr i måneden
- Felles sameiet: 150 kr i måneden
- Felleskostnader: 1 836 kr i måneden.

Felleskostnadene inkluderer: Bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar og diverse vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1 986

Andel fellesgjeld år
2026
Fellesgjeld pr. dato
29.04.2026

Kommentar fellesgjeld
Ingen lån registrert

Andel fellesformue
Kr 13 588

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Sameiet

Sameienavn
Møllekvartalet Høyhuset sameie

Organisasjonsnummer
928 847 004

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Forpliktelser

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen.
Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Dugnad
Sameiet ønsker å vedlikeholde grøntarealene med en kombinasjon av dugnad og vedlikeholdsavtaler.
Dette med hensyn til å få den mest gunstige vedlikehold mht. drift og økonomi.

Forretningsfører

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 111, bruksnummer 1302, seksjonsnummer 10 i Sandnes kommune.

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

1108/111/1302/10:

12.10.2021 - Dokumentnr: 1269955 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1302
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2022 - Dokumentnr: 100050 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:340
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1302
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2022 - Dokumentnr: 100050 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:340
Bestemmelse om tiltak i forbindelse med utbygging
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1302
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2026 - Dokumentnr: 467550 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

09.02.2022 - Dokumentnr: 159693 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/5327

16.02.2022 - Dokumentnr: 186061 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1298

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "3. og 4. etasje i høyhuset Møllekvartalet, St.Olavsgate 2", datert 26.08.2024.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "deler av næringsareal i 1. etasje i høyhuset i Møllekvartalet, St. Olavs gate 2", datert 22.04.2022.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "leiligheter i 5.-16. etasje, bodarealer, inngangspartier, sluser, trapperom og utomhusarealer i Møllekvartalet, St. Olavs gate 2", datert 19.01.2022.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "leiligheter og parkering/boder i kvartalet

Jærveien/St. Olavs gate", datert 04.11.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
19.01.2022.

Vei, vann og avløp
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Kombinert bolig, forretning og kontor

Eiendommen følger reguleringsplan Detaljregulering for kvartalet Jærveien - St. Olavs gate (plan-ID 2013102). Planen regulerer eiendommen til kombinert formål for bolig, forretning og kontor (felt B/F/K_3) og parkering under bakken (felt f_P1).. 18.04.2016

Eiendommen følger Kommunedelplan for Sandnes sentrum (plan-ID 201712), med ikrafttredelse 16.12.2019. Hele eiendommen på 657.43 kvm er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål innenfor bestemmelsesområde 4. Planen er også underlagt hensynssone H910, som innebærer at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

I henhold til reguleringsplanen er eiendommen berørt av hensynssoner for rekkefølgekrav til infrastruktur (H430_1 og H430_2) og bevaring av kulturmiljø (H570).

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

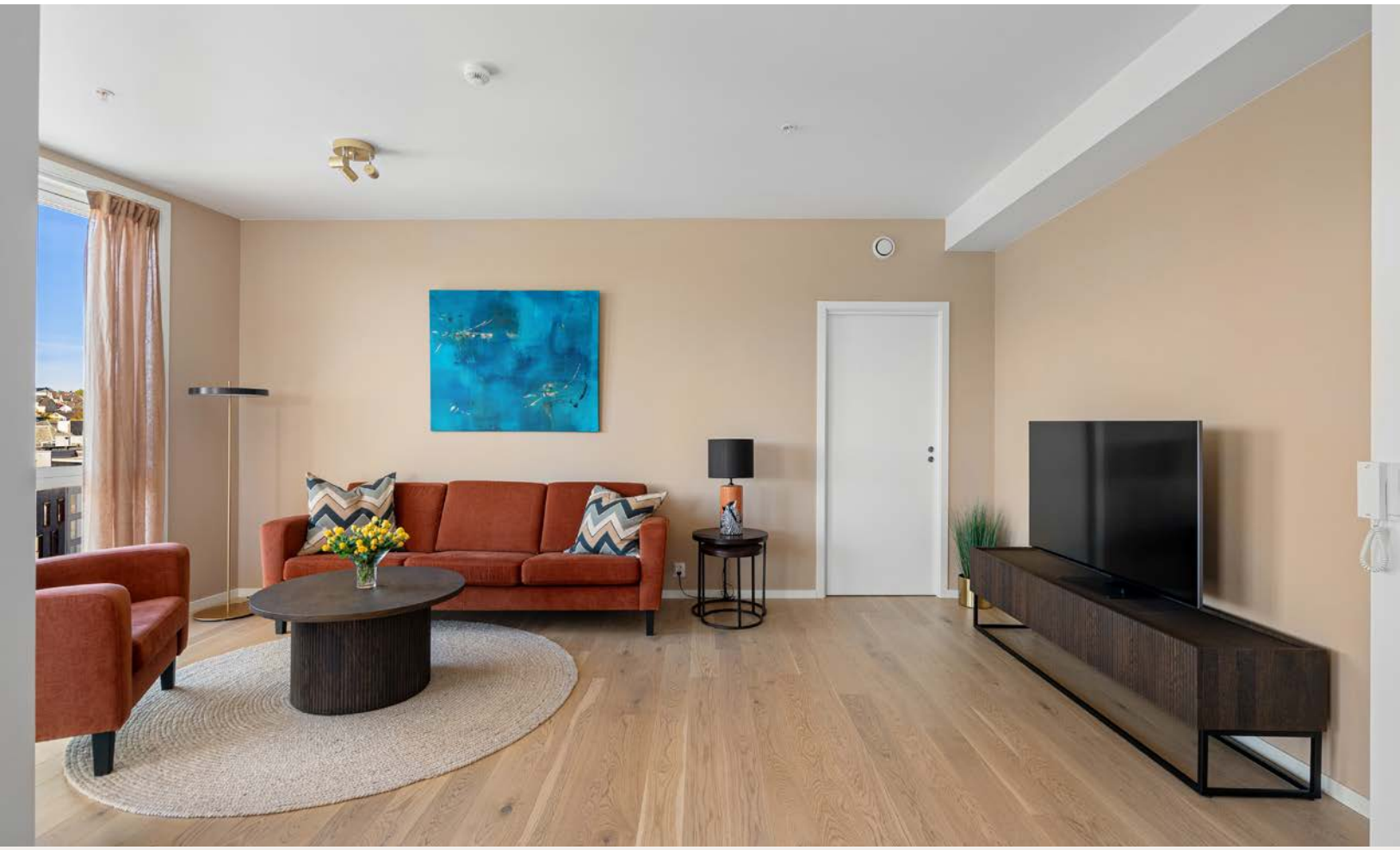
Ansvarlig megler
Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato
08.05.2026

Leiligheten ligger i 6.etasje i Mølletårnet og har vinduer som vender mot sørvest med ettermiddag og kveldssol

Ekstra takhøyde gir en god romfølelse



Store vinduer fra tak til gulv gir nydelig utsikt og mye naturlig lys.

Flotte møbler som kan medfølge i handelen.

SIEMENS

Kjøkken fra kvalitetsleverandøren Norema med integrerte hvitevarer som følger handelen

Fra kjøkkenet er det skyvedører ut til innglasset balkong

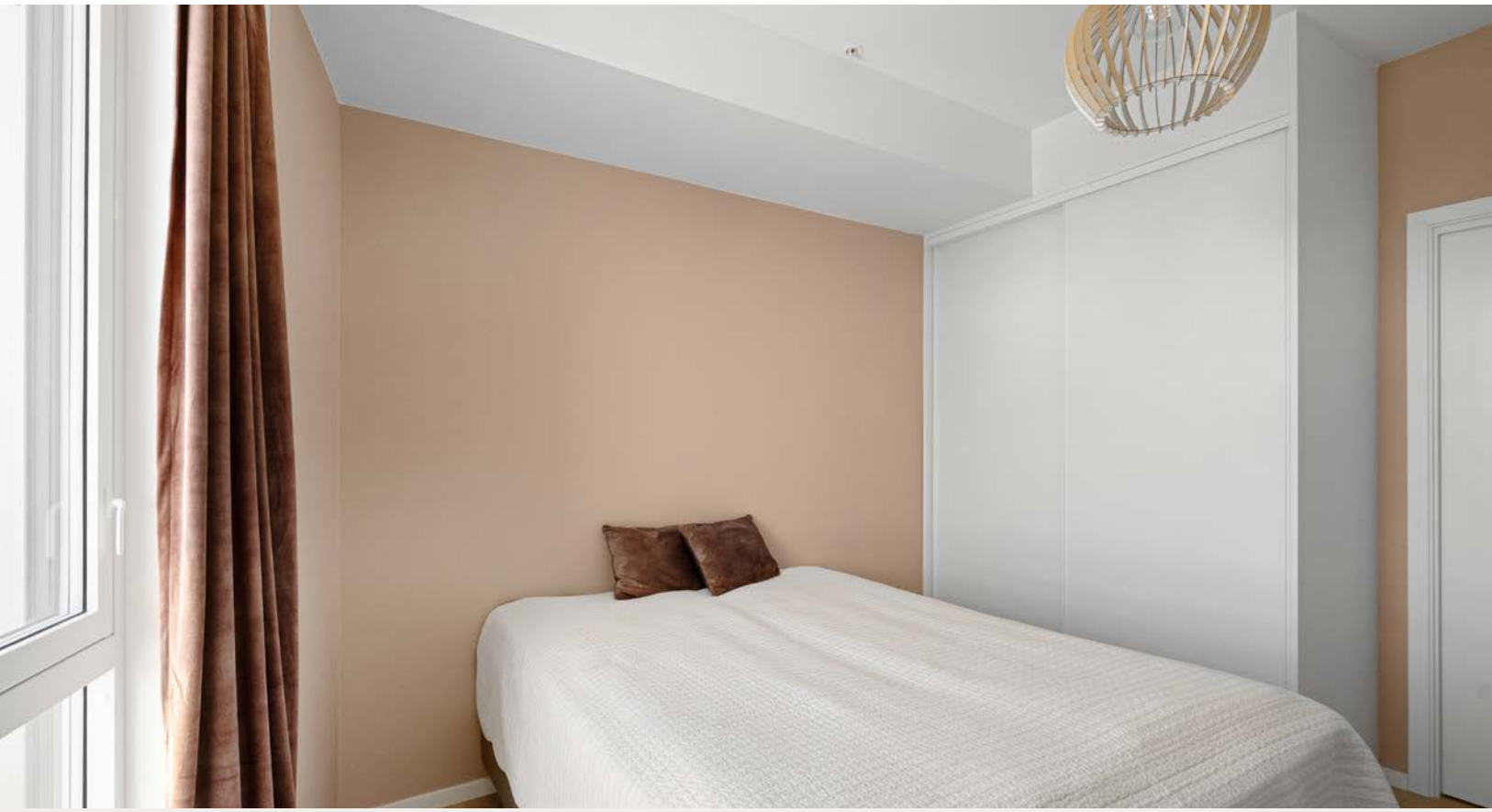
Den innglassede balkongen blir benyttet som spisestue, her kan man nyte en nydelig utsikt

Et herlig rom – perfekt for sosiale sammenkomster rundt spisebordet

Fargerike mosaikkfliser over benken tilfører kjøkkenet liv og en unik visuell effekt

Stue og kjøkken i åpen forbindelse – for en moderne og praktisk hverdag

Her får du et lunt soverom med plass til stor seng, skyvedørsgarderobe og fint dagslys fra det store vinduet.

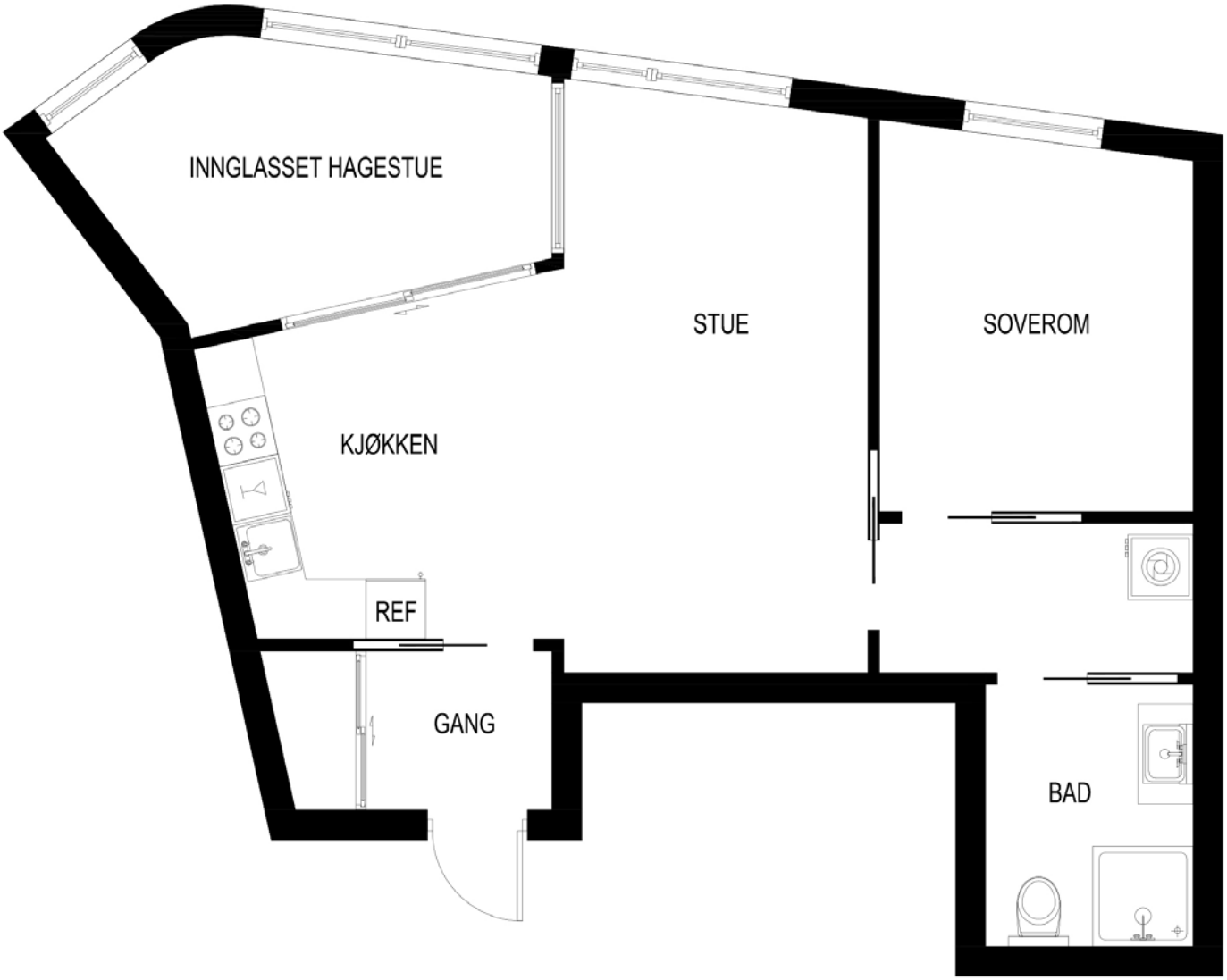


Et lyst og behagelig hovedsoverom med skyvedørsgarderobe

Vaskerommet med direkte adkomst til badet, praktisk og funksjonelt

Stilrent, flislagt bad med dusj i hjørne og vegghengt toalett.

Lys og innbydende entré med praktisk skyvedørsgarderobe med speildører



Plantegning

Ypperlig beliggenhet med både byen og Sandvedparken innen gangavstand

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet i Sandnes sentrum, med gangavstand til butikker, kaféer, treningssentre og øvrige servicetilbud

Skeiane togstasjon som kan ta deg til Stavanger i ene retningen og Bryne/Egersund i andre ligger innen 5 minutters gangavstand

Her bor du komfortabelt i 6. etasje, med heis og en rolig følelse litt over bylivet.

Vedlegg

Tilstandsrapport

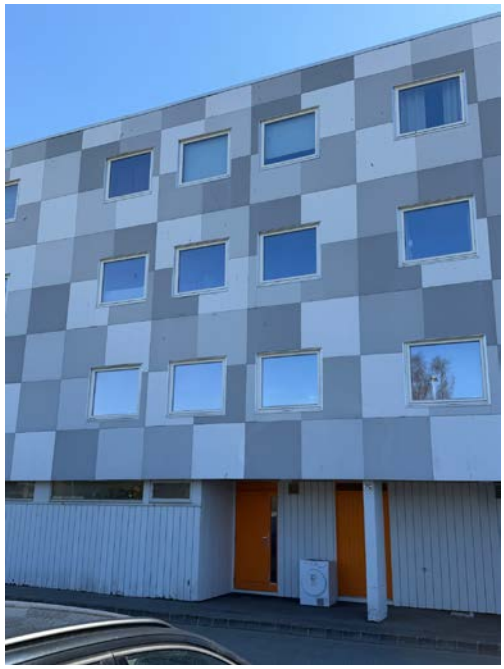
Leilighet

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 111, bnr. 1302, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12162-1891 **Referansenummer:** TJ5853

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asbjørn Frafjord **Vår ref:** 011056

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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord
Uavhengig Takstingeniør
asbjorn@takst-team.no
924 05 207

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 6. etasje i boligblokk fra 2022 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Innglasset balkong som "forlengelse" av stuen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer, (midlertidig brukstillatelse).
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktkontroll er utført i inspeksjonsluke mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon.
Vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt forbruksvann.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

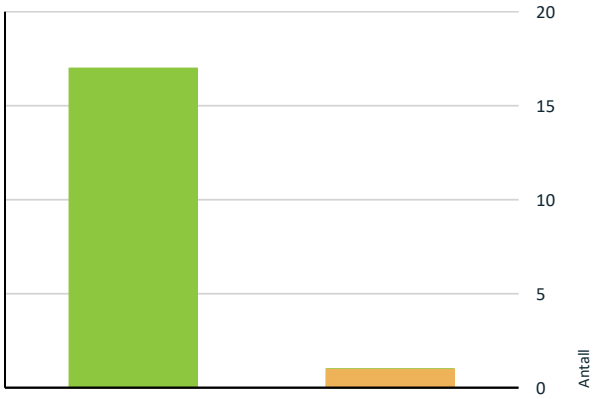
Leilighet

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

Det er fremlagt originale tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Innglasset balkong som "forlengelse" av stuen.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer, (midlertidig brukstillatelse).

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

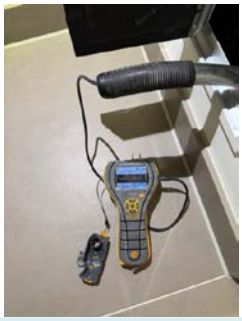
Det er balansert ventilasjon.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktkontroll er utført i inspeksjonsluke mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt forbruksvann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.

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

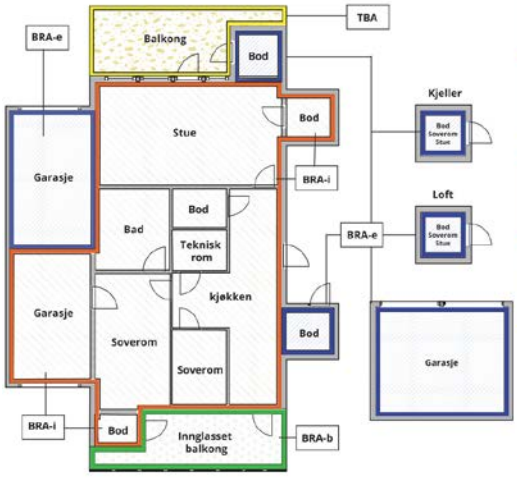
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. etasje	54		10	64	
1. etasje		6		6	
SUM	**54**	**6**	**10**		
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, bod, soverom		Innglasset balkong
1. etasje		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leilighetens utforming gjør at mindre avvik på arealmålingen kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt originale tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Jonn og Sigrun Aanonli Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	1302		10	1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
St. Olavs gate 2

Hjemmelshaver
Larsen Jonn, Larsen Sigrun Aanonli

Eierandel
54 / 5327

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Sandnes med kort vei til sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

bankID SIGNERT 06.05.2026 Larsen, Jonn

bankID SIGNERT 06.05.2026 Larsen, Sigrun Aanonli

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

Jonn Larsen

Sigrun Aanonli Larsen

Boligen

St. Olavs Gate 2
4319 Sandnes

1108-111/1302/0/10

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?

- **Ja**

Ikke påvist skjeggkre eller sølvkre i vår leilighet, men i noen andre leiligheter i sameiet. Aniticimex er i gang med nødvendige tiltak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Anitcimex

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut åte i leilighetene som har hatt
   kre.

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

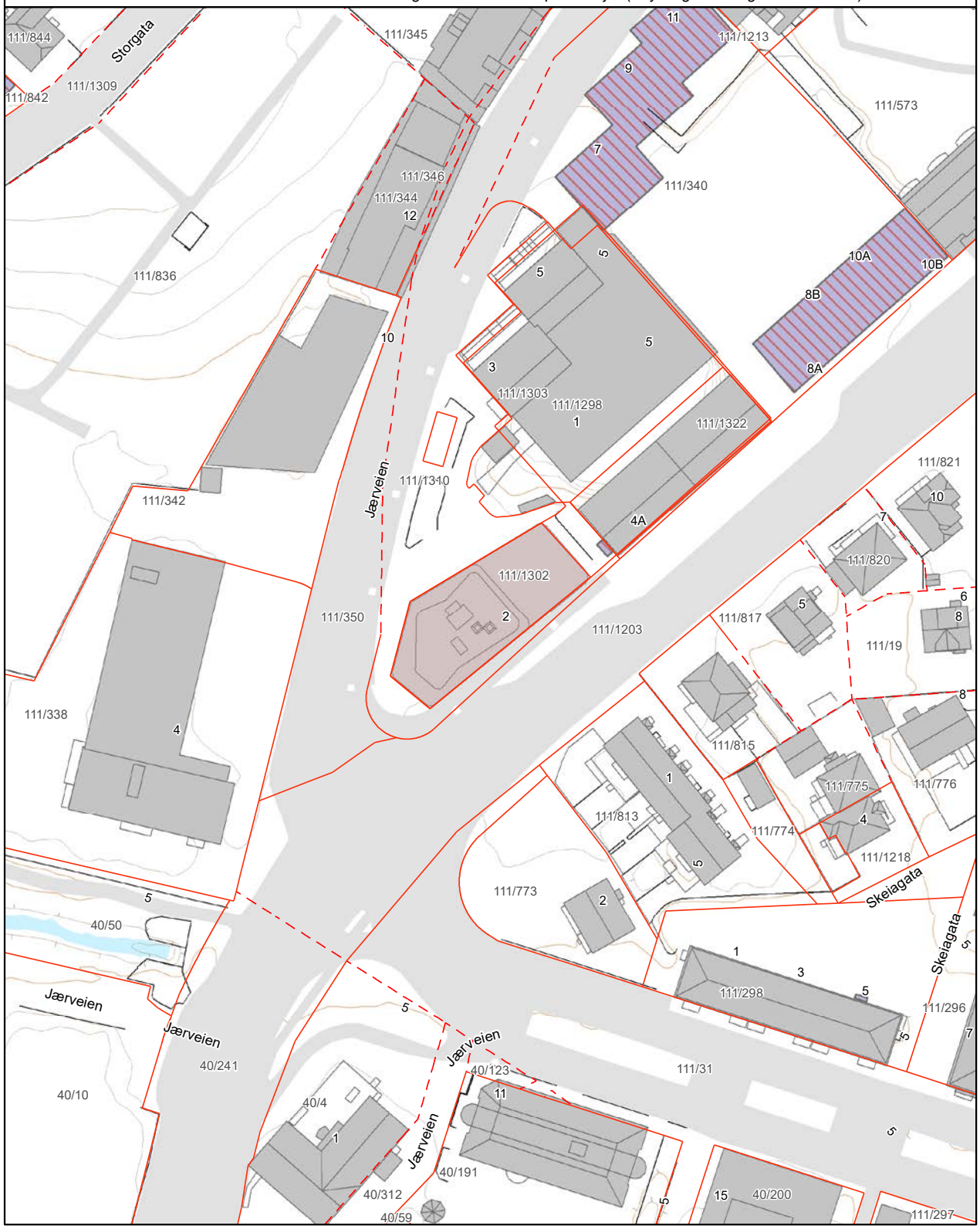
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

Grunnkart

Adresse: St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1302/0/10
Dato: 2026-04-29
Målestokk: 1:1,000

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



Grunnkart

Adresse: St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1302/0/10
Dato: 2026-04-29
Målestokk: 1:1,000

SANDNES KOMMUNE

N

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

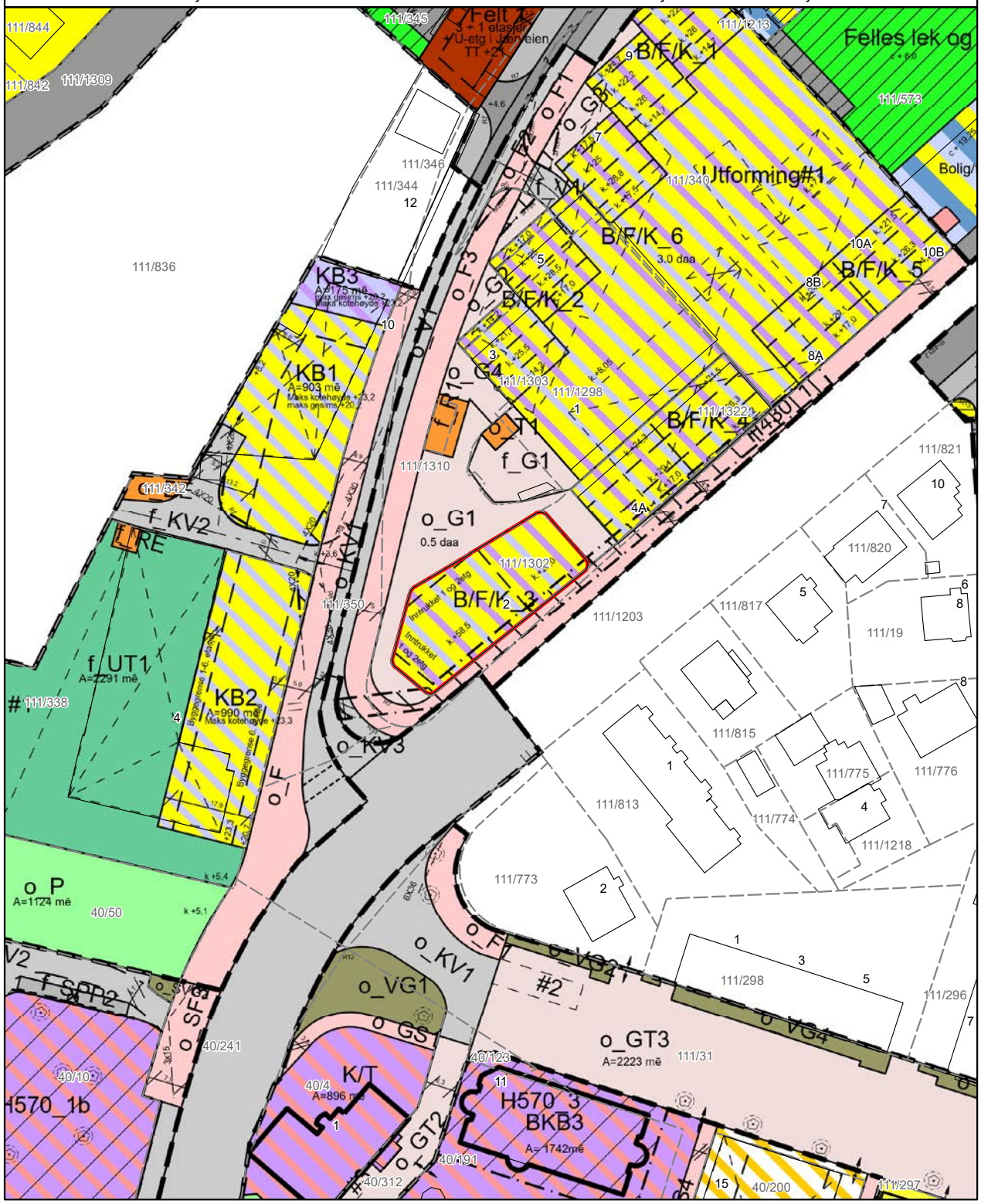
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1302/0/10
Dato: 2026-04-29 Planident: 2013102
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.4.2016

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.



Reguleringsplan under bakken

Adresse: St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1302/0/10
Dato: 2026-04-29 Planident: 2013102
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.4.2016

SANDNES KOMMUNE

N

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.

Detaljregulering for kvartalet Jærveien - St. Olavsgt

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2013102

Saksnummer 13/00394

---

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for kombinert forretning, kontor og boligformål med tilhørende anlegg.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

Ved byggesøknad skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Teknisk plan for vei, fortau, VA, overvannshåndtering og skilter, inkludert utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.
- Detaljert vindrapport som viser konsekvensene av tiltaket med tanke på vind. Vindforholdene innenfor planområdet og på tilgrensende områder skal dokumenteres. Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres innarbeidet i omsøkt tiltak.
- Utomhusplan i målestokk 1:200 som viser løsninger for o_G1 og for felles uteoppholdsareal på tak innenfor B/F/K_3 og B/F/K/_6. Planen skal vise belegg, beplantning, møblering, belysning, eventuell skjerming og samt løsning for lek innenfor bestemmelsesområde #1. Planen skal også vise løsning for utforming av f_G1, forbindelsen/overgangen mellom uteareal innenfor B/F/K_6 og o_G1.
- Renovasjonsteknisk plan for næringsdelen.
- Tiltaksplan som viser hvordan forurensede masser skal håndteres. Planen skal være godkjent av Sandnes kommune ved bymiljø før igangsettingstillatelse for gravearbeider kan gis.
- Plan for lokal håndtering av overvann.
- Redegjørelse for hvordan forholdet mellom myke trafikanter og biler i parkeringsanlegget skal løses på en sikker måte ved avkjørsel til Jærveien.
- En vurdering av bebyggelsen med hensyn til flomfare/oversvømmelse fra sjø og lukket kanal. Det skal redegjøres for valg av eventuelle tiltak.
- Det skal dokumenteres en god kobling mot eksisterende bebyggelse. Overganger skal detaljeres og dokumenteres.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Før igangsettingstillatelse for bygging av nye boliger kan gis, skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet i inntaksområdet.

3.2 f_R1, med tilhørende oppstillingsplass for renovasjonsbil innenfor o_F3, skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis.

3.3 f_G1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse innenfor B/F/K_2, B/F/K_4 og B/F/K_6 kan gis.

3.4 Uteoppholdsareal innenfor B/F/K_6 inkludert lekeområde vist som bestemmelsesområde #1, skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor B/F/K_1, B/F/K_2, B/F/K_4 og B/F/K_5 kan gis.

3.5 o_G1 og felles takterrasse på laveste del av høyhuset skal være opparbeidet før brukstillatelse for B/F/K_3 kan gis.

3.6 o_G3 skal være opparbeidet før brukstillatelse for B/F/K_1 kan gis.

3.7 o_G2 og o_G4 skal være opparbeidet før brukstillatelse for B/F/K_2 kan gis.

3.8 Regulert nettstasjon innenfor o_T1 skal være satt i drift før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet.

3.9 Før igangsettingstillatelse for gravearbeider kan gis, skal tiltak for å forhindre forurensningstilførsler (inkludert partikler) til Stangelandsåna være etablert. Aktuelle tiltak skal godkjennes av bymiljø og være etablert før gravearbeid igangsettes.

3.10 Det skal utarbeides en tiltaksplan for forurensede masser, som skal være godkjent av Sandnes kommune, før gravearbeider kan igangsettes.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Byggegrense er lik formålsgrense der annet ikke er vist på plankartet. Maks byggehøyde er vist for de enkelte delfelt på plankart.

4.2 **Parkering**
Det skal etableres 1 parkeringsplass per boenhet og 0,9 parkeringsplasser per 100 m^2 forretning/kontor. Disse kan etableres i 1.etasje innenfor B/F/K_6 eller i parkeringsanlegg under bakken innenfor f_P1.
Det skal etableres god og trygg adkomst for gående til/fra offentlig parkeringsanlegg ut mot Jærveien og St.Olavs gate.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for handikappede og 5 % skal tilrettelegges for elbiler.

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet og 2,0 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 næring i fellesanlegg.

4.3 **Felles uteoppholdsareal**
Det skal opparbeides 30 m^2 MFUA (minste felles uteoppholdsareal) per boenhet.
Krav til uteoppholdsareal skal primært dekkes innenfor B/F/K_6 og på takterrasse på laveste del innenfor delfelt B/F/K_3, samt innenfor o_G1 og f_G1. Sekundært kan uteareal etableres som takterrasse på øvrig bebyggelse.
Ved utforming av felles uteoppholdsareal skal det legges til rette for gode møtesteder for ulike aldersgrupper. Felles uteareal skal gi en bruksmessig og estetisk utforming av god kvalitet.

4.4 **Privat uteareal**

Hver boenhet skal ha privat uteoppholdsareal med gode solforhold på minimum 1,6x2 meter = 3,2 m^2 i form av privat balkong eller terrasse.
For å ivareta støykrav tillates innglassede balkonger og tette rekkverk. Eventuelle innglassede balkonger kommer i tillegg til maks tillatte BRA oppgitt i § 5.1.

4.5 **Overvann**

Det skal benyttes lokale overvannstiltak for å oppnå en total avrenningsfaktor for hele utbyggingsområdet som ikke overstiger 0,6. Valg av løsninger skal avklares med Sandnes kommune avdeling bymiljø.

4.6 **Støy**

Støynivå på private uteoppholdsareal og på felles uteoppholdsareal innenfor B/F/K_6 skal ikke overskride 55 dBA. Det tillates en overskridelse av støygrensen for areal i overgangene fra uteoppholdsareal på tak innenfor B/F/K_6 ut mot f_G1, f_V1 og o_F3.

4.7 **Vind**

Det skal utarbeides detaljert vindanalyse som skal legges til grunn ved detaljprosjektering av bygg og uteområder.

4.8 **Universell utforming**

I den østlige delen av felt B/F/K_1 skal det etableres universelt utformet gangforbindelse fra Jærveien til felles uteoppholdsareal innenfor felt B/F/K_6.

4.9 **Hensyn eksisterende ledningsnett**

Konstruksjonsmessige løsninger for bygg langs St. Olavs gate skal utarbeides i samarbeid med geoteknisk sakkyndig og godkjennes av bymiljø for å sikre at eksisterende ledningsnett hensyntas.

4.10 **Fjernvarme**

Området faller inn under konsesjonsområde for fjernvarme og byggverk skal derfor knyttes til fjernvarmeanlegget.
Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

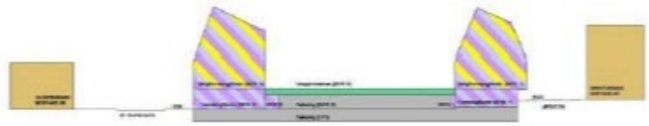
§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

5.1 **Kombinert formål bolig/forretning/kontor, B/F/K_1 - B/F/K_6**

Det tillates en maks utbygging på 18 000 m^2 BRA. Eventuell parkering, med maks areal på 1600 m^2 BRA, kan tillates i tillegg i 1. etasje innenfor B/F/K_6.
Eventuelt innglassete balkonger kommer i tillegg til samlet BRA.
Av samlet areal skal minimum 5375 m^2 BRA være næringsareal som forretning, kontor, tjenesteyting og annen service.

Det tillates ikke bolig i første etasje.

Innenfor B/F/K_6 tillates i tillegg parkeringsanlegg i 1.etasje, med felles uteoppholdsareal på tak.
Prinsippsnitt for fordeling av formål:



Prinsippsnitt gjennom B/F/K_5, B/F/K_6 og B/F/K_1.

5.1.1 Det tillates maks 139 boenheter innenfor planområdet. Det skal være en variasjon i leilighetstyper og størrelser.
Maks 40 % av leilighetene kan være under 60 m^2. Boligene skal ha separat inngang fra gateplan.

5.1.2 Første etasje skal ha en høyde på minimum 4,2 meter.
Tett foliering av vinduer på bakkeplan tillates ikke. Det skal legges vekt på å skape åpenhet og samspill mellom inne- og uterom på gateplan. Forretning, tjenesteyting og kontor i 1.etasje, skal ha direkte atkomst fra gate.

5.1.3 Avfallsrom for næring skal plasseres mot Jærveien.

5.1.4 **B/F/K_1 og B/F/K_2**
På fasade mot sør tillates det at balkonger på inntil 6 m^2 krager utover formålsgrensen. Under balkong skal det være minimum 3,5 m fri høyde.
Fasadene skal i hovedsak utformes i tegl, med innslag av tre og metall. Balkongene skal fremstå som lette og kan utformes med rekkverk i stål eller glass. Det skal benyttes metall på tak.

5.1.5 **Høyhus, B/F/K_3**
Innenfor B/F/K_3 skal det etableres et høyhus på 16 etasjer hvor øverste etasje er inntrukket. De tre nederste etasjene skal ikke nyttes til boligformål.

Byggets 1. og 2. etasje skal trekkes tilbake i samsvar med regulerte byggegrenser. Det tillates at søyler, i tilknytning til konstruksjonen av høyhuset, oppføres mellom byggegrense og formålsgrensen. Fasadene på høyhusets to nederste etasjer skal være åpne og inviterende.

Høyhuset skal ha et transparent og lett fasadeuttrykk med høy standard og detaljering. Den ytterste fasaden skal bestå av et vertikalpreget grid/konstruksjon som løser seg opp mot toppen for å forsterke letthet og vertikalitet. Horisontalt grid (dekkekant) skal nedtones i forhold til vertikalstrukturen og skal ikke dominere. Fasaden skal ha en høy andel glass med grid/konstruksjon i stål, metall og/eller betong.

Rekkverk og skjermvegger som er en del av ytterste fasaden skal være transparent. Rekkverk ved balkongene kan bestå av wire, smale vertikale stålspiler eller glass. Skjermvegger skal utføres i glass og skal være fleksible til å kunne åpnes (skyve/folder). Inntrukne bygningsdeler ved balkongene skal være kledd i tre på vegger, gulv og himling. Høyhusets fasader skal
integrere grønne elementer/beplantning ved balkongene og langs trappehuset, samt takterrassene.

Det tillates ikke at balkonger stikker utenfor fasadeliv.

Det skal etableres felles uteoppholdsareal (takterrasse) på den laveste delen av bygget, dvs på den del vist på plankart med maks byggehøyde k + 23,0.

Det tillates rekkverk/vindskjerm på maks 1,6 meter på takterrassen. Eventuell utforming og plassering av denne skal vises ved byggesøknad for høyhuset.

5.1.6 **B/F/K_4 og B/F/K_5**
Minimum 60% av fasaden i første etasje skal være minimum 1,2 m inntrukket. Arealet som er inntrukket skal opparbeides med annet materiale enn asfalt.
Fasadene ut mot St. Olavs gate og fasade mot B/F/K_3 skal i hovedsak utformes i tegl. Det tillates andre materialer på fasade mot B/F/K_6. Det skal benyttes metall på tak.

Innenfor B/F/K_5 skal det i tilknytning til busstopp ved St. Olavs gate etableres leskur som en integrert del av bygget.

Leilighetene innenfor B/F/K_4 og B/F/K_5 skal være gjennomgående.

Balkonger kan krage inntil 2,5 m utenfor formålsgrensen mot B/F/K_6.

5.1.7 **Felles uteoppholdsareal, B/F/K_6**
Det tillates etablert forretning, kontor, og parkering i 1.etasje.
På tak av 1.etasje skal det etableres uteoppholdsareal som er felles for boligene innenfor B/F/K_1 – B/F/K_5. Minimum 60 % av dette uteoppholdsarealet skal være beplantet, hvorav minimum halvparten med busker og trær. Beplantet areal skal opparbeides med varierende tykkelse på vekstlaget og det skal legges til rette for en variasjon i beplantningen som består av gress, busker og trær. Det tillates opparbeidet paviljong, pergola, drivhus eller lignende små konstruksjoner på maks 15 m^2 BRA, for bruk av beboere innenfor området.

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres lekeplass. Lekeplassen skal være en integrert del av felles uteoppholdsareal B/F/K_6. Ved utarbeiding av utomhusplanen tillates en mindre justering av plasseringen om dette gir en helhetlig bedre løsning for utearealene. Minimum 50% av lekeplassen skal ha sol kl. 15.00 den 21.mars og kl. 18.00 den 21.juni.

Regulerte byggehøyder innenfor delfeltet kan ved byggesøknad justeres med +/- 0,5 m for best mulig terrengtilpasning og løsning for overgang mellom privat og fellesareal.

Mellom B/F/K_5 og B/F/K_4 skal det etableres trappeforbindelse fra utearealet B/F/K_6 og St. Olavs gate.

5.2 **Parkering, f_P1** Parkering vist på vertikalnivå 1 er felles for B/F/K_1 – B/F/K_6.

Parkeringsanlegget kan etableres i et nivå under bakken. Atkomst til anlegget er fra Jærveien via regulert vei f_V1.
Det tillates sykkelparkering, boder og tekniske rom innenfor arealet.
Det skal etableres gangadkomst fra parkeringsanlegget ut til Jærveien og St.Olavs gate.

5.3 **Renovasjonsanlegg, f_R1**
Området er felles for boligene innenfor B/F/K_1 - B/F/K_5. Innenfor området skal det etableres nedgravde konteinere.

5.4 **Energianlegg – Trafo, o_T1**
Innenfor området tillates etablert nettstasjon, trafo. Utformingen av nettstasjonen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse slik at nettstasjonen blir minst mulig dominerende. Det skal legges vekt på estetisk god utforming og velges materialer tilpasset øvrig bebyggelse.
Ved utforming f_G1, forbindelsen mellom uteareal innenfor B/F/K_6 og o_G1, kan det tillates etablert rampe/trapp over nettstasjonen. Nøyaktig utforming må avklares med netteier.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

6.1 **Vei, o_V1**
Skal opparbeides som miljøgate.

6.2 **Vei, f_V1**
f_V1 er felles for B/F/K_1 – B/F/K_6

6.3 **Fortau, o_F3**
Innenfor o_F3 skal det i tilknytning til f_R1 etableres oppstillingsplass for renovasjonsbil. Oppstillingsplassen skal utformes slik at den blir en del av fortauet og ikke innbyr til parkering. Plassen kan brukes til varelevering.

Det skal legges til rette for at bussen kan stoppe i St. Olavs gate.

6.4 **Gatetun, o_G1**
Innenfor o_G1 skal det etableres et urbant torg. Det skal legges til rette for opphold og området skal opparbeides med sittemuligheter og beplantning.
Det tillates uteservering i tilknytning til B/F/K_3.

6.5 **Gatetun, o_G1- o_G4**
Areal mellom bebyggelse og fortau, o_G2, o_G3 og o_G4 skal ha lik utforming som tilgrensende fortau.
Ved opparbeiding av o_G4 skal det sikres atkomst til o_T1.

6.6 **Gatetun, f_G1**
Det skal etableres en forbindelse opp til felles uteoppholdsareal innenfor delfelt B/F/K_6. Denne skal utformes som et amfi for å sikre flytende overgang mellom de to sonene.
Området skal invitere til opphold samtidig som det skal fungere som en gangsone.
Tilgrensende trafo, T1, skal integreres i utformingen av amfiet, ref. bestemmelse § 5.4.
Ved utforming av f_G1 tillates en mindre justering av o_T1, o_G4 og f_R1, om dette samlet sikrer en helhetlig bedre løsning.

§ 7 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

7.1 **Frisikt**
I områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt mellom 0,5 og 3,5 meter over

tilstøtende veiers nivå.

7.2 **Sone med særlige krav til infrastruktur H430_1**
Utbygging av del av områdene B/F/K_3, B/F/K_4, B/F/K_5, B/F/K_6, f_P1/o_P1 som ligger innenfor hensynssonen kan ikke finne sted før eksisterende spillvannsledning er skiftet ut.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
02.09.2019	19/07715	Endringer i §§ 4.2, 5.1 og 5.2. Se vedtak
18.09.2023	22/00512	Endring - Feltbenevnelse o_V1 endres til f_V1. - Formålsgrensen mellom felt B/F/K_6 og f_V1 flyttes 7 meter nord, i flukt med formålsgrensen for felt B/F/K_2. - Det tilføyes «§ 6.2 Vei, f_V1: f_V1 er felles for B/F/K_1 – B/F/K_6» i reguleringsbestemmelsene. - Påfølgende omnummerering av punkt under § 6.

Skatteetaten

Dato
30.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 111 Bnr 1302 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 779 376 Som sekundærbolig: kr 3 117 502
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	**111**	Bnr:	**1302**	Fnr:		Snr:	**10**
Adresse:	**St. Olavs gate 2, 4319 SANDNES**						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:
☒Ja ☐Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
☒Ja ☐Nei

Privat avløpsledning er separert:
☒ Ja ☐Nei ☐Opplysninger om avløp er separert mangler
☐Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: ☐Ja ☒Nei
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☐ Ja ☒Nei
Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:
☐ Ja ☒Nei

Eiendommen har privat vannkilde:
☐ Ja ☒Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: ☐Ja ☐Nei
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☐ Ja ☐Nei
Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:
☐Ja ☐Nei ☐Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:
☐Ja ☐Nei ☐Må påberegnes

Merknader

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Møllekvartalet Høyhuset sameie		**Vår ref.:**	1755/10
St. Olavs gate 2		**Type:**	Eierseksjonssameie
4319 SANDNES		**Eiere:**	Sigrun Larsen, John Larsen
Organisasjonsnr:	928 847 004	**Seksjonsnr:**	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 986**

Felleskostnader:	Felles sameiet	150
	Felleskostnader	1 836

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kåre Sele Krogedal
Adresse:	St. Olavs gate 2
Postnr/-sted:	4319 SANDNES
Telefon:	Mob.: 48866468
E-post:	mt@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	498
Annen formue:	13 588	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022
Gårds/bruksnr:	111/1302 - seksjon:10
Bygningstype:	Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP3938850

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0603
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BRA	54		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 54		

Fasiliteter:

- 34 leiligheter
- 4 næringseksjoner
- Pliktig medlemskap i sameiet Møllekvartalet felles (ikke stiftet enda)
- Altibox Full frihet (inkludert - grunnpakke, bebor velger selv produkter)
- Smartly avregner fjernvarme
- Fellesrom (fellesrom + gjestehybel + takterrasse) driftes av Møllekvartalet Høyhuset, bygården har bruksrett.
- Parkering i fellesgarasje - (dette skal stiftes som et felles sameie)

- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Boligopplysninger:

Møllekvartalet Høyhuset sameie	**Vår ref.:**	1755/10
St. Olavs gate 2	**Type:**	Eierseksjonssameie
4319 SANDNES	**Eiere:**	Sigrun Larsen, John Larsen
Organisasjonsnr: 928 847 004		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringsplass nr 40

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET MØLLEKVARTALET HØYHUSET

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Møllekvartalet Høyhuset sameie.

Sameiet er etablert på eiendommen gnr 111 bnr 1302 i Sandnes kommune.

Sameiet består av følgende seksjoner:

Seksjon 1 (næringsseksjon), sameiebrøk: 437/5.327

Seksjon 2 (næringsseksjon), sameiebrøk: 465/5.327

Seksjon 3 (næringsseksjon), sameiebrøk: 569/5.327

Seksjon 4 (næringsseksjon), sameiebrøk: 569/5.327

Seksjon 5 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 6 (bolig), sameiebrøk: 91/5.327
Seksjon 7 (bolig), sameiebrøk: 38/5.327
Seksjon 8 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 9 (bolig), sameiebrøk: 62/5.327
Seksjon 10 (bolig), sameiebrøk: 54/5.327
Seksjon 11 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 12 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 13 (bolig), sameiebrøk: 62/5.327
Seksjon 14 (bolig), sameiebrøk: 54/5.327
Seksjon 15 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 16 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 17 (bolig), sameiebrøk: 123/5.327
Seksjon 18 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 19 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 20 (bolig), sameiebrøk: 123/5.327
Seksjon 21 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 22 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 23 (bolig), sameiebrøk: 123/5.327
Seksjon 24 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 25 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 26 (bolig), sameiebrøk: 123/5.327
Seksjon 27 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 28 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 29 (bolig), sameiebrøk: 123/5.327
Seksjon 30 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 31 (bolig), sameiebrøk: 101/5.327
Seksjon 32 (bolig), sameiebrøk: 123/5.327
Seksjon 33 (bolig), sameiebrøk: 67/5.327
Seksjon 34 (bolig), sameiebrøk: 137/5.327
Seksjon 35 (bolig), sameiebrøk: 142/5.327
Seksjon 36 (bolig), sameiebrøk: 137/5.327
Seksjon 37 (bolig), sameiebrøk: 142/5.327
Seksjon 38 (bolig), sameiebrøk: 185/5.327

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst (...).

Møllekvartalet Høyhuset er underlagt realsameiet Møllekvartalet Felles innenfor rammen av eierseksjonsloven § 62 annet ledd.

Styret skal samordne med andre eierseksjonsseksjonseier i Møllekvartalet, slik at det er mulig å utføre en enhetlig forretningsførsel for alle eller flere av eierseksjonsseksjonseierne. Koordinering av samordnet forretningsførsel kan styret delegere til realsameiet Møllekvartalet Felles, innenfor de rammer som er angitt i eierseksjonsloven § 62 annet ledd.

Avgjørelser etter punkt 20 er delegert til styret i Møllekvartalet Felles.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Utvendige fellesarealer som er anvendelige for en eller flere av næringsseksjonene, til bevertning, skjenking og tilsvarende kan benyttes til dette formål så langt kommunen tillater det. Eier av næringsseksjoner kan sette opp skilter og merker på fasade som omslutter sin næringsseksjon. Skilt og merking utover dette krever styrets godkjennelse.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer med tilhørende anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Kostnader og ansvar for vedlikehold nevnt i dette punkt som ikke er pålagt den enkelte seksjonseier, skal fordeles som fastsatt i punkt 8.

6. Parkering

Sameiet eier ikke parkeringsplasser, krav til parkering i reguleringsplan er dekket gjennom adgang til å kjøpe egne parkeringsplasser for seksjonseierne. Sameiet vil få tinglyst urådighet på de parkeringsplassene som benyttes av sameiets seksjonseiere for å kunne håndheve pkt. 20 i disse vedtektene. Styret foretar fordelingen av parkeringsplassene. Næringsseksjonen har krav på å ha sine parkeringsplasser samlet.

7. Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. De seksjonseiere som ikke har parkeringsplass innenfor Møllekvartalet skal ikke belastes for felleskostnader knyttet til parkering. Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger fordeles slik at 4/16 bekostes av næring, det resterende av bolig. Kostnader forbundet med innganger/adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen(e) dekkes av den som har bruken. For utearealene fremgår hvem av bolig og/eller næring som bærer kostnadene forbundet med ulike deler av utearealet av vedlagt kart.

Fordeling av drift, vedlikehold, rehabilitering og renhold av fasader som ikke er tak fordeles separat for bolig og næring. Slik at nevnte kostnader for fasader som omslutter bolig dekkes forholdsmessig av boligseksjonene etter areal, tilsvarende gjelder for næringsseksjonene. Alle kostnader forbundet med tak fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter sameiebrøken.

Fordeling av kostnader knyttet til parkering, energisentral, ventilasjon vil kunne reguleres i realsameiet Møllekvartalet Felles, jf. pkt. 1 over. Det gjelder også for andre kostnader det er naturlig og hensiktsmessig å regulere i vedtektene til Møllekvartalet Felles.

Dersom næringsseksjonen(e) driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen. Kostnader til forretningsfører, styrehonorar og revisjon dekkes etter sameiebrøk.

Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Kostnader til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

Næringsseksjonene skal ikke dekke kostnader med nedgravde containere for forbruksavfall, da næring har eget bossrom.

Næringsseksjonen(e) plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen(e) og remontere disse ved fasadetiltak.

Felleskostnader for arealer nevnt i punkt 22 belastes ikke sameiet Møllekvartalet Høyhuset direkte. Felleskostnadene for dette arealet dekkes inn ved leien brukerne betaler, jf. pkt. 22.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

i. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

ii. Flertallskrav og begrensinger i årsmøtets myndighet

Stemmene regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Hvis tiltak etter bokstav g fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Tilsvarende flertallskrav gjelder for beslutning om oppløsning av sameiet.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

iii. Årsmøte

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

iv. Mindretallsvern

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

v. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal skriftlig bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

vi. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

b) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til b), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

vii. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

viii. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer. Hvorav næringsdelen alltid skal ha minst et styremedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om uttreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

ix. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

x. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

xi. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Engasjering av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående sitt ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

For det tilfellet sameiet består at 21 eller flere seksjoner, skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret. Fasadeendringer som initieres og bekostes av seksjonseiere til næringsseksjoner og som kun utgjør et fysisk inngrep i en eller flere næringsseksjoner, samt på fasade krever ikke styrets

samtykke, men kan iverksettes i henhold til nødvendige avklaringer med kommunen av næringsseksjoneier(e).

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Parkering

Den enkelte seksjonseier er underlagt styrets godkjennelse ved transport/avhendelse av parkeringsplasser uavhengig om parkeringsplassen er en del av sameiet eller ei. Dette gjelder alle parkeringsplasser innenfor Møllekvartalet. Styret kan kun nekte transport/avhendelse ved saklig grunn. Nektelse ved transport/avhendelse til rettssubjekt som ikke er beboer i Møllekvartalet vil alltid være saklig. Styret utsteder bevis for parkeringsplass på vegne av eierseksjonssameiet til de som har ervervet parkeringsplass, samt trekker tilbake bevis og tilgang til parkeringsplass for de som har solgt seg ut.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

Styret kan ikke frata seksjonseiere parkeringsplasser de har ervervet bruksretten eller eiendomsretten til i Møllekvartalet, ei heller øvrig båndlegging av bruken av parkeringsplassen. Sameiet Møllekvartalet Felles kan opprette ordensreglement for parkeringsplassene hvis parkeringsplassene blir underlagt Sameiet Møllekvartalet Felles.

21. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

22. Hybel og fellesrom

I femte etasje i Høyhuset er det en hybel på 22,7 m2, samt et fellesrom på 20,5 m2 og et hc-toalett på 5 m2. Alt dette er en del av sameiets fellesareal. Hybelen og fellesrommet er tilgjengelige for samtlige beboere i Møllekvartalet på like vilkår. Styret i eierseksjonssameiet Møllekvartalet Høyhuset har ansvaret for administreringen av booking av hybelen og booking av fellesrommet.

Hybelen og fellesrommet skal være tilgjengelig for beboerne i Møllekvartalet til vederlag som ikke overstiger selvkost hvor arealenes del av felleskostnad er inkludert. Denne retten kan tinglyses som en rettighet for de øvrige boligselskapene i Møllekvartalet.

Næringsseksjoner i Møllekvartalet kan ikke benytte hybelen eller fellesrommet til fortrengsel for beboere i Møllekvartalet.

Styrets administrasjon etter dette punkt kan delegeres til styret i Møllekvartalet Felles.

23. Midlertidige vedtektsbestemmelser

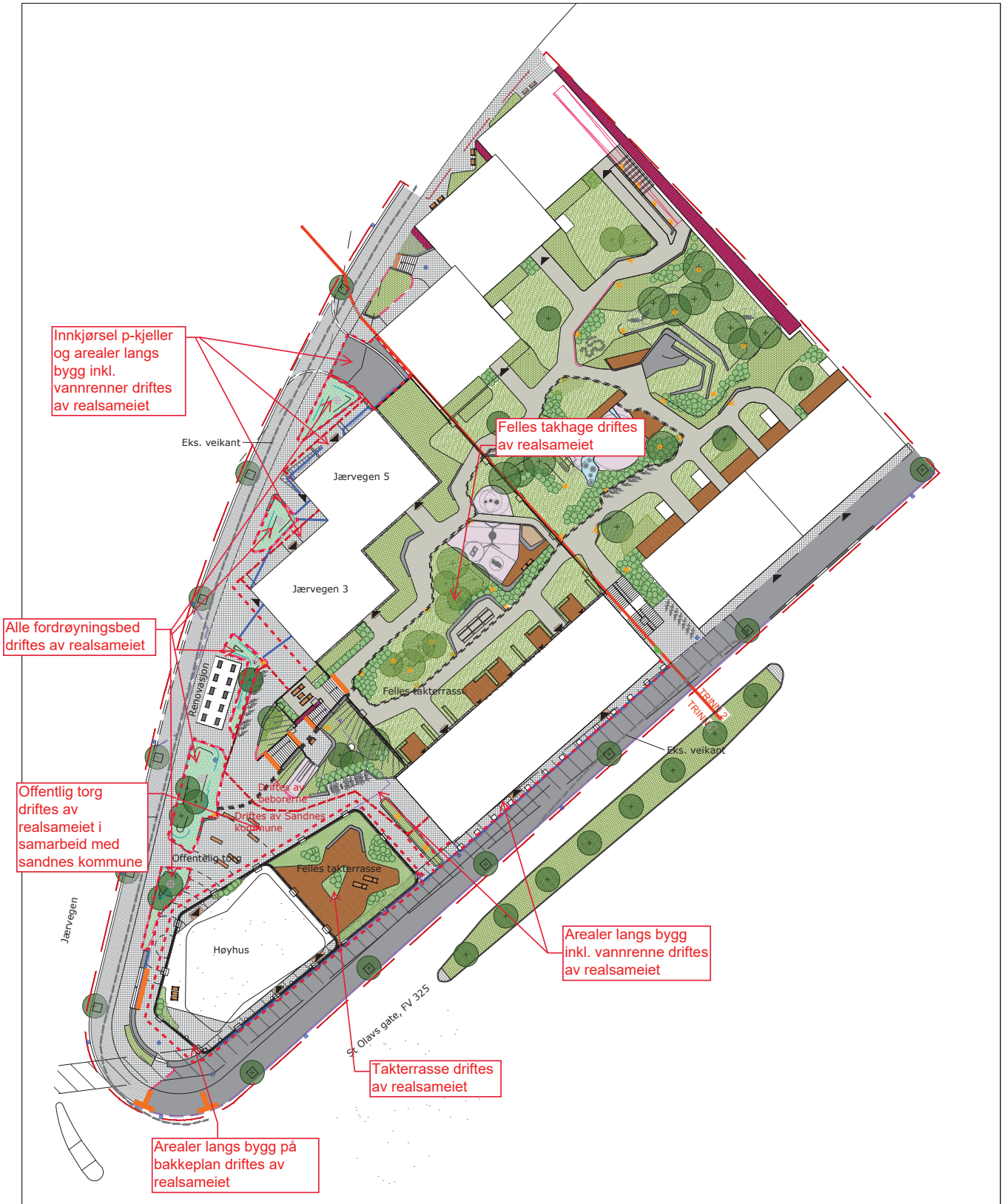
Inntil bolig- og næringsområdet Møllekvartalet er ferdig utbygget vil vedtektene for Sameiet Møllekvartalet Felles inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger, eller deres rettsetterfølgere til garasjeanlegget og fellesarealer for å sikre en helhetlig utbygging mv. Sameiet Møllekvartalet Høyhuset vil være bundet av dette i forhold til Sameiet Møllekvartalet Felles. Tilsvarende er også Møllekvartalet Høyhuset forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer. Medvirkningsplikten betyr også at kompetent organ/roller skal signere nødvendige dokumenter for å sikre at utbyggers planer kan realiseres.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølgere. Bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når første seksjon i siste byggetrinn ved Møllekvartalet er overlevert.

24. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo



Revisjon	Endring	Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent
C	Oppdatert plan	07.05.2021	ADEH	JOLTRH	LLOBRG
B	Revidert innhold tittelfelt og oppdatert plan	25.03.2021	ADEH	JOLTRH	LLOBRG
A	Øy St. Olavs gate. Flytting av tre ved lekeplass.	03.01.2020	KVVSTV	KVVSTV	KVVSTV

Fase

ARBEIDSTEGNING BYGGETRINN 1

RAMBØLL

Rambøll Norge AS - Region Vest
Sjøhagen 6 - 4016 STAVANGER - Tel 97 42 80 00

Reguleringsplan nr.: 2013102
Koordinatsystem: EUREF89 UTM 32
Høydereferanse: NN2000
Dato: 07.11.2019
Tegnet: KEKI
Kontrollert: NBESTV
Godkjenningsnummer: 1350021892
Dokumentansvarlig: EDYSTV
Filnavn: U700 10 002 Utomhusplan.dwg
Målestokk: 1:500 (A3)

SV BETONG

Møllekvartalet

Oversiktsplan

Kompleks	Bygg	Etasje	Fag	System	Type	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status
			U	700	10	001		C	

Møllekvartalet Høyhuset sameie

Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Møllekvartalet Høyhuset sameie.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 09.04.2025, kl. 18:00

I 3. etg Høyhuset (hvor brannøvelsen var)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Heime

6 Valg

- 6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Møllekvartalet Høyhuset sameie

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets arbeid godtgjøres med styrehonorar som utbetales årlig som etterskudd. Honoraret er iht. det som er godkjent i budsjettet til sameiet.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 80 160. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Heime

Heime er en app som er utviklet for å skape en sosial plattform for boligselskaper. Det kan leses mer om løsningen på hjemmesidene til selskapet: https://www.heime.com/

Det er ønskelig å inngå en avtale med Heime. App har en kostnad på ca.29 kr i måneden for hver leilighet.

Ønske med app er å gjøre kommunikasjon mellom alle leilighetene i Møllekvartalet, på tvers av sameier/borettslag. Dette kan blant annet gjøres med å arrangere sosiale aktiviteter og møteplasser. Det vil også være mulig å booke gjestehybel/fellesrom gjennom kalenderfunksjon i app.

På årsmøtet vil det bli informert nærmere om funksjonene i app med presentasjon fra Heime.

Forslag til vedtak: Sameiet inngår avtale med heime om leveranse av app.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det inngås avtale med Heime

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Andreas Hundsnes avslutter som styremedlem.
Kåre Sele Krogedal stiller til valg som nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: Kåre Sele Krogedal velges til styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Idar Hamre stiller til gjenvalg som styremedlem for næring

Forslag til vedtak: Idar Hamre velges til styremedlem for 1 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Sondre Eiane Sægrov stiller til valg som varamedlem for bolig.
Tonje Slethei stiller til gjenvalg som varamedlem for næring

Forslag til vedtak: Sondre Eiane Sægrov og Tonje Slethei velges som varamedlem til styret

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 288 320	1 288 320	1 288 320
Innbetalt felleskostnader næring		244 800	244 800	489 600
Andre driftsinntekter	1	20 572	11 502	24 000
Sum Inntekter		**1 553 692**	**1 544 622**	**1 801 920**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	84 622	74 165	91 462
Forretningsførerhonorar		108 660	103 692	114 300
Tilleggstjenester forretningsfører		5 170	5 170	5 180
Revisjonshonorar	3	9 579	16 986	9 650
Vaktmestertjenester		144 511	137 892	149 000
Drift og vedlikehold	4	415 898	400 699	541 401
Forsikringer		206 232	175 515	246 400
Kommunale avgifter		307 038	488 429	456 764
Energi/strøm		71 751	55 164	87 980
Administrasjonskostnader		10 988	6 205	5 900
Sum kostnader		**1 364 448**	**1 463 917**	**1 708 037**
Driftsresultat		**189 244**	**80 705**	**93 883**
Finansielle poster				
Renteinntekter		41 018	26 237	32 000
Netto finanskostnader		**-41 018**	**-26 237**	**-32 000**
Resultat	**5**	**230 262**	**106 942**	**125 883**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	1 720
Forskuddsbetalte kostnader		61 613	51 558
Andre fordringer		7 303	4 520
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 200 538	953 543
Sum omløpsmidler		**1 269 454**	**1 011 341**
SUM EIENDELER		**1 269 454**	**1 011 341**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 110 945	880 684
Sum egenkapital	**6**	**1 110 945**	**880 684**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 000	2 260
Leverandørgjeld		145 319	99 048
Skyldig off. avgifter		0	12 411
Annen kortsiktig gjeld		8 190	16 938
Sum kortsiktig gjeld		**158 508**	**130 657**
Sum gjeld		**158 508**	**130 657**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 269 454**	**1 011 341**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Hanne B. Sunde Styreleder	Andreas Hundsnes Styremedlem	Idar Hamre Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Beløpet gjelder innbetalinger fra Vipps.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	74 165	65 000
Arbeidsgiveravgift	10 457	9 165
Sum personalkostnader	**84 622**	**74 165**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	154 187	197 213
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 938	43 566
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	20 675	39 727
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 901	11 800
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	225 196	108 394
Sum	**415 898**	**400 699**

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**230 262**	**106 942**
Endring arbeidskapital	**230 262**	**106 942**
Omløpsmidler	**1 269 454**	**1 011 341**
Kortsiktig gjeld	**158 508**	**130 657**
Arbeidskapital	**1 110 945**	**880 684**

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	-303 525	-200 565	-102 960
Sameiekapital, seksjonseiere	1 414 471	430 827	983 644
Sum Egenkapital	**1 110 945**	**230 261**	**880 684**

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	1 283 520	4 800	1 288 320
Innbetalt felleskostnader næring	0	244 800	244 800
Andre driftsinntekter	20 572	0	20 572
Sum Inntekter	**1 304 092**	**249 600**	**1 553 692**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	52 212	32 410	84 622
Forretningsførerhonorar	67 043	41 617	108 660
Tilleggstjenester forretningsfører	3 190	1 980	5 170
Revisjonshonorar	5 910	3 669	9 579
Vaktmestertjenester	89 163	55 348	144 511
Drift og vedlikehold	266 170	149 728	415 898
Forsikringer	127 245	78 987	206 232
Kommunale avgifter	209 041	97 997	307 038
Energi/strøm	71 751	0	71 751
Administrasjonskostnader	6 849	4 139	10 988
Sum kostnader	**898 573**	**465 875**	**1 364 448**
Driftsresultat	**405 519**	**-216 275**	**189 244**
Finansielle poster			
Renteinntekter	25 308	15 710	41 018
Netto finanskostnader	**-25 308**	**-15 710**	**-41 018**
Resultat	**430 827**	**-200 565**	**230 262**

Resultat og balanse med noter for Møllekvartalet Høyhuset sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Møllekvartalet Høyhuset sameie

Styreleder	Hanne B. Sunde (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Idar Hamre (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Andreas Hundsnes (sign.)	07.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Møllekvartalet Høyhuset sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og Avdelingsregnskap som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: TH1U9-ATQSA-W0HZB-7UC2W-J7BC1-Q7I5G

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TH1U9-ATQSA-W0HZB-7UC2W-J7BC1-Q7I5G

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth
Partner
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 12:47:36 UTC
bankID

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 12:47:36 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TH1U9-ATQSA-W0HZB-7UC2W-J7BC1-Q7I5G

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Møllekvartalet Høyhuset sameie

Møllekvartalet Høyhuset sameie ligger i Sandnes kommune og består av 34 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 928847004.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Hanne B. Sunde
Styremedlem, Idar Hamre
Styremedlem, Andreas Hundsnes
Varamedlem, Birgit Jaastad
Varamedlem, Tonje Slethei

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter hvor i alt 18 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Det ble arrangert julesamling for beboerne på Sirkus Renaa sammen med de andre leilighetsbyggene. Det var et populært arrangement og en koselig kveld.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Det er gjort tiltak med flere bord på takterrassen. Det er arbeidet med generelt vedlikehold av bygget og organisering av fellesrom. Det har vært betydelig økte kostnader mht. prisstigning i markedet. Det er dermed vært fokus på den økonomiske situasjonen og budsjettet.

Styret har arbeidet med å se på løsninger for solskjerming i leilighetene. Det har ikke vært mulig å finne en løsning som fremstår prisgunstig. Prisestimatene ligger mellom 10-15.000 kr pr. vindu pluss elektrikerarbeid. Styret ser dermed om det finnes andre alternativer som er mer prisgunstige.

HMS-arbeid:

Det er gjennomført brannøvelse sammen med brannvesenet. Det har det siste året vært en del falske brannalarmer. Det er fokus på å informere tydeligere om brannvern slik at falske alarmer minimeres. Her er det viktig at alle beboerne setter seg inn i hvordan brannvarslersystemet i bygget fungerer samt retningslinjene for falske alarmer.

Sameiet har bestilt hjertestarter som vil bli plassert i kjelleretasjen slik at denne er tilgjengelig for alle.

Styrets planer fremover

Sosialt:

Styret ønsker å se på mulighet for å gjennomføre flere sosiale treff for beboerne sammen med de øvrige leilighetsbyggene.

Det er innhentet et tilbud på en app som heter Heime (se egen sak i årsmøtet). Styret ønsker at Heime skal benyttes for å skape en sosial plattform på tvers av leilighetsbyggene/sameiene.

Vedlikehold:

Sameiet overtar driften av utendørsområdene i Møllekvartalet. Sameiet ønsker å vedlikeholde grøntarealene med en kombinasjon av dugnad og vedlikeholdsavtaler. Dette med hensyn til å få den mest gunstige vedlikehold mht. drift og økonomi.

Forsikringsavtale

Møllekvartalet Høyhuset sameie er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP3938850.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

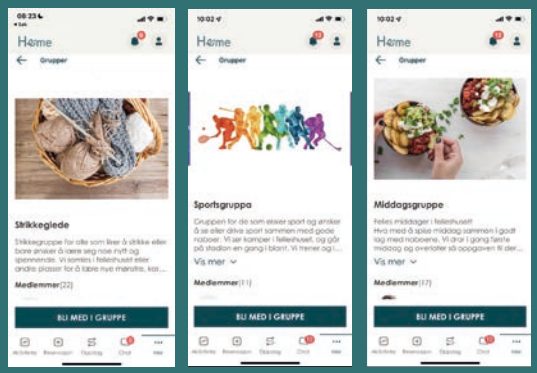
Heime™

Et bo- og trivselskonsept for beboere i boligprosjekter og nabolag

- Styrker sosial bærekraft og prosjektets miljøregnskap.
- Perfekt også for styrearbeid.

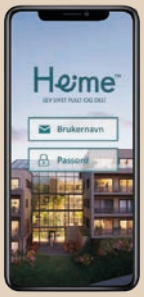
Gled deg til å bo i et Heime-prosjekt!

Vi vil at du skal oppleve fellesskap og trivsel fra første dag i din nye bolig. Ja, til og med fra før du flytter inn. Gjennom det anerkjente bo- og trivselskonseptet Heime, tilrettelegger vi for arrangementer, fasiliteter og ordninger som gjør det enkelt å møtes, bli kjent og oppleve ting sammen med nye naboer, også før innflytting. Deltakelse er selvsagt helt frivillig, men en varm anbefaling!



Brukervennlig teknologi for en sosial, enkel og trygg hverdag

Alle som flytter inn i ditt prosjekt, får tilgang til Heime-appen. Dette er en kommunikasjons- og aktivitetsplattform med mange muligheter.



1

Arrangør og tilrettelegger av sosiale aktiviteter

Heime arrangerer egne aktiviteter eksklusivt for beboerne i ditt prosjekt. Du blir invitert og kan melde deg på via din bruker i Heime-appen, som har en egen aktivitetskalender. Eksempel på arrangementer kan være ulike kurs, vinsmaking, matlaging, lunsj & learn, intimkonserter og mye mer. Det er også lett for dere beboere å opprette og invitere til egne arrangementer som fellesturer, tv-kvelder og restaurantbesøk.

2

Utvidet servicetilbud

Fra Heime-plattformen kan man bestille vaskehjelp, taxi, takeaway, frisørtime og mer som tilbys i nærområdet. Dere beboere får selvfølgelig komme med ønsker til hva man kan bestille av servicetjenester. I mange tilfeller har Heime også inngått avtaler med lokale næringsdrivende om eksklusive rabattordninger.

3

Den hjelpsomme naboen

Det er utrolig mye som lar seg løse bare man hjelper hverandre! Heime har en egen funksjon som heter «Den hjelpsomme naboen», og der kan du be om hjelp til alt mulig – og si ja til å hjelpe. Trenger du noen til å lufte hunden eller vanne planter? Eller kan du hjelpe nabogutten med matteleksa? Slik skaper Heime et godt og trygt bomiljø!

4

Bookingfunksjoner og deling

Noen prosjekter har fellesrom og gjestehybler, andre har delerom med utstyr som kan lånes og elsykler til alles disposisjon. Uansett hvilke fellesgoder ditt boligprosjekt har, med Heime blir det enkelt å sjekke tilgjengelighet og reservere det du trenger. I de tilfeller det skal betales for å låne noe, som f.eks. bil, da har Heime egen Vipps-funksjon. Dette avlaster et styre for mye arbeid!

Heime skaper fellesskap og trivsel på tvers av alle generasjoner.

Heime styrker sosial bærekraft

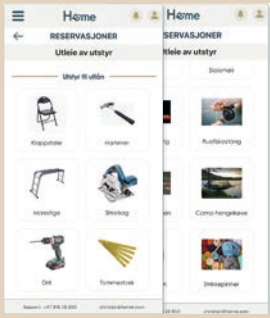
1 005 600 personer bodde alene i Norge i 2021 (Iflg. SSB).
Det tilsvarer 18,8 % av befolkningen, og tallet vokser år for år.
Ensomhet er for lengst pekt på som en av vår tids store utfordringer.

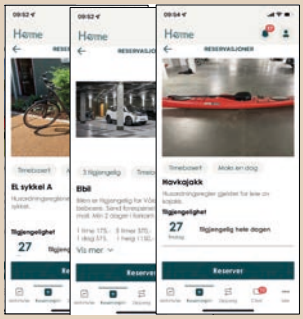
Med Heime vil vi forebygge ensomhet. Appen i seg selv er en kommunikasjonsplattform der beboerne kan møtes digitalt, men enda viktigere: den gjør det lettere å møtes fysisk. Enten det er å avtale en tur i skogen med noen av naboene, bestille billetter til alle som vil være med på kino eller tipse om at det blir TV-kveld i fellesstua på fredag. Slik tror vi mennesker får mer innholdsrike, sosiale hverdager – et bedre liv, rett og slett.

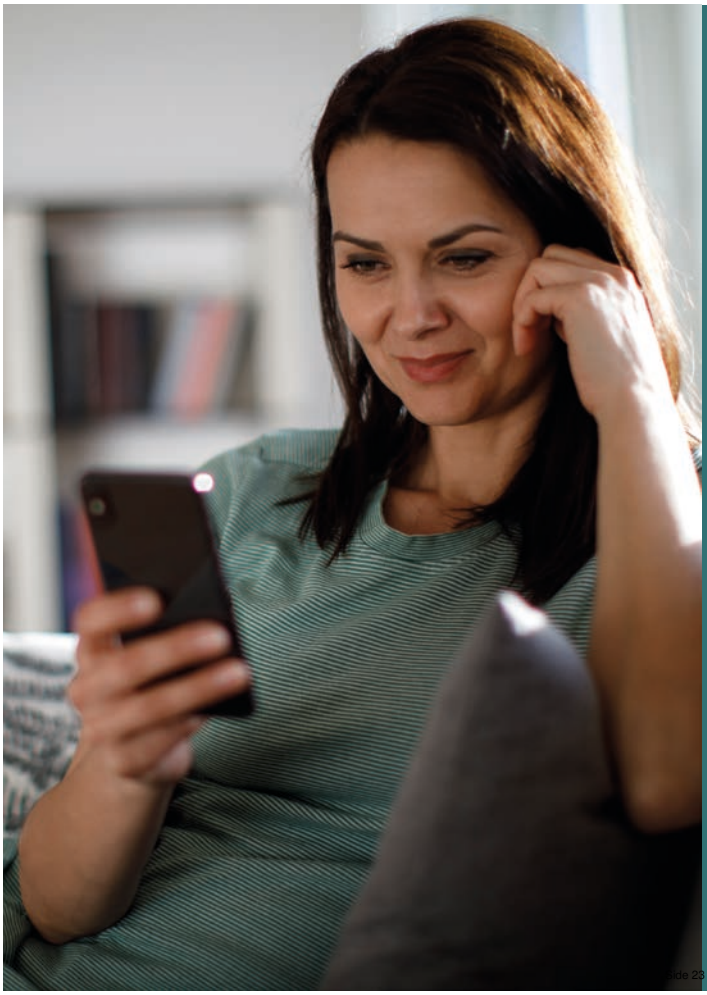
Godt for nabolagets miljøregnskap

Deling er bra for miljøet, deling er bra for deg. Heime gjør det enkelt å dele på utstyr som ikke alle trenger å eie selv. Mange Heime-prosjekter etablerer et «lånerom» med verktøy og fritidsutstyr som beboerne eier i fellesskap og kan reservere gjennom Heime-appen. Det er for eksempel ingen grunn til at alle skal eie hver sin drill, gardintrapp og garasjejekk. Slik gjør Heime deling til en naturlig del av hverdagen, og sparer samfunnet for unødvendig ressursbruk og utslipp.

I prosjekter som har biler eller sykler på deling, velger mange å ikke eie egen bil – hvert fall ikke bil nr. 2. Privat bilhold er jo også en av de største postene på enhvers private budsjett. Gjennom Heime er det enkelt å sjekke når en bil eller sykkel er ledig, og reservere.



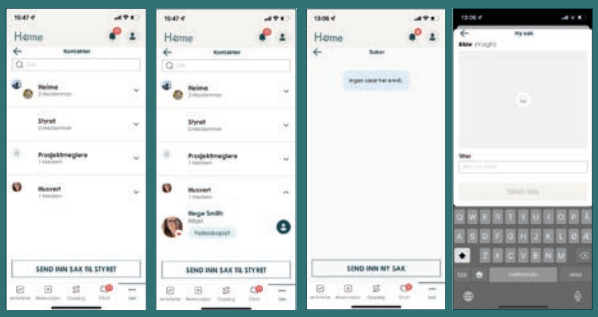




Styrets idealverktøy

Alle som har hatt en rolle i et borettslags- eller sameiestyre, vet at det kan følge med litt arbeid. Med Heime får styret en fin måte å strukturere arbeidet på og en effektiv kommunikasjonskanal seg imellom og til de andre beboerne. Siden Heime tilrettelegger for at enhver beboer kan gjøre mye selv, som å reservere en gjeste-hybel og betale for leie av felles bil, reduseres også den totale arbeidsmengden for styret.

Viktig er det også at Heime har en egen funksjon der beboerne kan sende saker inn til styret, en digital oppslagstavle der styret kan sende ut informasjon til alle beboere og et eget sted for å samle dokumenter som innkallinger, budsjetter og referater.



Heime brukes som bo- og trivselskonsept i boligprosjekter fra Tromsø i nord til Kristiansand i sør. Vi har derfor masse erfaring å høste fra når vi planlegger hva som skal skje i ditt prosjekt – du har mye å glede deg til.

VETLE BRINGSJORD
Daglig leder

Tlf. 473 36 265
vetle@heime.com

CHRISTIAN H. SKJELBAKKEN
Salg- og markedssjef

Tlf. 915 28 850
christian@heime.com

Heime™

LEVERANDØRAVTALE FOR
LEVERANSE AV FELLES SERVICTJENESTER HEIME

Denne avtale (**Avtalen**) er inngått mellom:

(1) Heime Proptech AS (org.nr. 926 488 988) (**Tjenesteleverandøren**),

og

(2) Møllerkvartalet Bygård sameie (**Sameiet**) (org.928.846.997)

(Tjenesteleverandøren og Sameiet er heretter referert til som en **Part** og i fellesskap som **Partene**).

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Tjenesteleverandøren er leverandør av et tjenesteprogram med tilhørende teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger, med formål å skape dynamiske og bedre nabolag, muliggjøre deletjenster og legge til rette for fellesskap og sosial omgang.

Avtalens formål er særlig å sikre en god og omfattende leveranse av basistjenester / servicefunksjoner til beboerne i Sameiet, og sikre at alle beboerne dekker sin andel av kostnadene forbundet med leveranse av disse basistjenestene / servicefunksjonene. Videre skal denne Avtalen legge til rette for at det over tid kan avtales endringer i basistjenestene / servicefunksjonene på en enkel måte, og som sikrer at slike endringer blir bindende både for Tjenesteleverandøren og samtlige eiere i Sameiet, slik at alle eiere / beboere i Sameiet til enhver tid dekker sin andel av kostnadene forbundet med basistjenestene / servicefunksjonene. Beboernes dekning av sin andel av kostnadene kalles inn sammen med felleskostnadene i Sameiet, slik at Tjenesteleverandøren utsteder faktura direkte til Sameiet

Partene enige om at Tjenesteleverandøren skal levere slike tjenester til Sameiet etter ferdigstillelse av Boligprosjektet som beskrevet under punkt 2 nedenfor.

Sameie består av 24 seksjoner.

2. TJENESTER, LEVERANSER MV.

2.1 Generelt

Tjenesteleverandørens leveranse omfatter de tjenester som skal ytes til beboerne i Sameiet fra og med innflytting av den enkelte eierseksjon og ut Avtaleperioden, som definert i punkt 5 nedenfor. Disse tjenestene fakturers Sameiet og inngår som en andel av felleskostnader.

2.2 Nærmere om leveransen

Tjenesteleverandøren skal levere følgende tjenester ("**Fellestjenester**") til beboerne i Sameiet:

(a) Drift av Heime plattformen og gi beboere tilgang

(b) Organisering og drift av fellesareal. Styreverktøy, knytte inn nærmiljøet, hjelpsomme-naboer, delingsøkonomi. Mulighet til å lage spørreundersøkelser og hente inn beboeravtaler etter hva beboerne selv ønsker. Heime gjennomfører egen oppstart med ildsjeler og bidragsytere.

(c) Heime informerer bruk, nye oppdateringer og produkter.

(d) Integrasjon med Bate og forretningsførsel i en plattform

Tjenesteleverandøren vil markedsføre sine tjenester og se til at beboerne får oversikt over det til enhver tid gjeldende tilbud av tjenester.

3. VEDERLAG

For tjenestene påløper et kvartalsvis vederlag pr. boligseksjon i sameiet fra og med datoen fra ferdigstillelse og innflytting for den enkelte boligseksjon:

- Kr 1800,- ink. mva pr kvartal.
- Lås fellesareal (selskapslokalet, gjesteleilighet mm) 3125-6250kr ink mva. pr lås.

Vederlaget skal justeres årlig med økning i konsumprisindeksen (KPI). Endringen skjer 31. desember hvert år, med basis i endring i indeks fra oktober foregående år til oktober inneværende år. Første justering skal skje ved første årsskiftet etter at den første leilighet ble overtatt, og da med basis i indeksen.

Videre kan det bli avtalt endringer i vederlaget ifbm. endringer i innholdet i tjenestene (se punkt 4 nedenfor).

Faktura for tjenestene som leveres faktureres Sameiet kvartalsvis.

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Ved vesentlig betalingsmislighold kan den aktuelle sameier / beboer nektes tilgang til Fellestjenestene, likevel slik at sameierens betalingsforpliktelse ikke opphører.

4. ENDRING AV INNHOLDET I / OMFANGET AV FELLESTJENESTER

Driften i fellesarealene i Sameiet skal til enhver tid være tilgjengelig for leveranse av de Fellestjenestene.

Partene er innforstått med at behovet og ønsket om innholdet i Fellestjenestene kan endres over tid. For å sikre at slike endringer blir enhetlig og gjeldende for samtlige sameierne / beboere, kan styret i Sameiet og Tjenesteleverandøren til enhver tid avtale endringer i

innholdet i tjenestene og, i sammenheng med justering av innholdet i tjenestene; avtale justering av vederlaget for Fellestjenestene, ref. styrets oppgaver regulert i eierseksjonsloven § 57.

5. AVTALENS VARIGHET

Avtalen løper i fem år etter innflytting av den første eierseksjonen (**Avtaleperioden**). Avtalen kan ikke sies opp i Avtaleperioden.

Sameiet kan forlenge Avtalen med fem år om gangen, på samme vilkår.

Selv om avtalen er uoppsigelig kan den heves dersom det foreligger vesentlig mislighold fra en av Partene. Ved mislighold som ikke medfører heving, gjelder alminnelige misligholdsbeføyelser som prisavslag, erstatning mv.

6. OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER

Tjenesteleverandøren står fritt til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen til selskaper i samme konsern eller til tredjemenn. Dersom overdragelsen skjer til tredjemann, kan overdragelsen ikke gjennomføres før etter 30 dager etter at Sameiet har blitt varslet, og gitt mulighet til å uttale seg om overdragelsen. Sameiet får ta valget om forlengelse av avtalen ved overdragelser. Sameiet/borrettslaget har ikke rett til å si opp avtalen ved overdragelser av rettigheter.

***

	For Heime Proptech AS		**For Heime Proptech AS**
Signatur:	.....	Signatur:	.....
Navn:	Christian H. Skjelbakken	Navn:	Vetle Isdal Bringsjord
Tittel:	Styremedlem	Tittel:	Styremedlem
Sted, dato:		Sted, dato:	

For Sameiet

Signatur: .....
Navn:
Tittel: Styrets leder

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

☐ tidsubestemt
☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

BATE

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Møllekvartalet Høyhuset sameie onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - I 3. etg Høyhuset (hvor brannøvelsen var).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Hanne Berit Sunde ble valgt til møteleder og Idar Hamre ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Kåre Sele Krogedal ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 8 seksjonseiere, ingen fullmakter representert. Totalt 8stemmeberettigede.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 74 165,-,
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Heime

Vedtak:
Sameiet inngår avtale med heime om leveranse av app.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Kåre Sele Krogedal ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:
Idar Hamre ble valgt til styremedlem for 1 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Sondre Eoane Sægrov og Tonje Slethei velges til varamedlemmer for 1 år.

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Hanne B. Sunde valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Idar Hamre valgt for 1 år i 2025
Styremedlem : Kåre Sele Krogedal valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Sondre Eiane Sægrov valgt for 1 år i 2025
Varamedlem : Tonje Slethei valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Sandnes 09.04.2025

Protokoll for Møllekvartalet Høyhuset sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hanne B. Sunde (sign.)	10.04.2025
Sekretær	Idar Hamre (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Kåre Sele Krogedal (sign.)	10.04.2025

Møllekvartalet Høyhuset sameie

Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Møllekvartalet Høyhuset sameie.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Torsdag 16.04.2026, kl. 18:00

Kontorfellesskapet i 3. etg

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utvidelse av bod til 1601

6 Søknad om tillatelse til oppføring av hagestue

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder for to år
- 7.2 Valg av styremedlem for to år
- 7.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Møllekvartalet Høyhuset sameie

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 84 620,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utvidelse av bod til 1601

Det søkes herved om godkjenning til å flytte dør til bod nr 1601, se vedlagte bilde 1, fra nåværende plassering til en plassering like etter de to boddørene foran i bildet (bod nr 604 og 704).

Etter flytting av dør vil det fremstå som på bilde 2, dvs tilnærmet identisk som dagens løsning utenfor bod nr 503, se bilde nr 3. Kostnadene for arbeidet betales i sin helhet av søker.

Forslag til vedtak: Sameiet samtykker til at seksjonseier kan overta felles gangareal i kjeller til privat bodareal. Styret får fullmakt til å fremforhandle vilkår i avtale med seksjonseier.

Styrets innstilling: Sameiet samtykker til at seksjonseier kan overta felles gangareal i kjeller til privat bodareal. Styret får fullmakt til å fremforhandle vilkår i avtale med seksjonseier.

6. Søknad om tillatelse til oppføring av hagestue

Etter dialog med styret, utbygger av Møllekvartalet og Sandnes kommune, om mulighet for oppføring av en hagestue på terrassen til leilighet 1601, har det kommet frem at dette også må søkes om/godkjennes av sameiet.

Det søkes herved om en generell godkjenning til å kunne oppføre en hagestue i søndre del av terrassen, med en maksimal størrelse på 35 m2. Hagestuen skal oppføres i lignende stil som leiligheten ellers, dvs med utstrakt bruk av glass og mørke grå plater. Hagestuen skal ikke strekke seg utenfor nåværende terrasse.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å godkjenne tegninger av hagestue og godkjenne bygging av hagestue. Det forutsettes at hagestue oppføres iht. godkjent reguleringsplan og godkjennes av byggesaksavdeling i kommunen.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å godkjenne tegninger av hagestue og godkjenne bygging av hagestue. Det forutsettes at hagestue oppføres iht. godkjent reguleringsplan og godkjennes av byggesaksavdeling i kommunen.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Hanne Berit avslutter sin periode som styreleder. Det skal dermed velges ny styreleder.
Kåre Sele Krogedal fra 902 stiller til valg som styreleder. Kåre har tidligere vært styremedlem i 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Kåre Sele Krogedal velges til styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Kåre Sele Krogedal velges til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlem for to år

Det skal velges 1 styremedlem for næring og 1 styremedlem for bolig.
John Rune Solevåg fra 701 stiller til valg som styremedlem for bolig.
Idar Hamre stiller til gjenvalg som styremedlem for næring.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Idar Hamre velges til styremedlem i 2 år.
John Rune Solevåg velges til styremedlem i 2 år.

Styrets innstilling: Idar Hamre velges til styremedlem i 2 år.
John Rune Solevåg velges til styremedlem i 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Det skal velges 1 varamedlem for næring og 1 varamedlem for bolig.
Tonje Slethei stiller til valg som varamedlem for næring.
Sondre Sægrov Eiane fra 903 stiller til valg som varamedlem for bolig.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Tonje Slethei velges til varamedlem for 1 år
Sondre Sægrov Eiane velges til varamedlem for 1 år

Styrets innstilling: Tonje Slethei velges til varamedlem for 1 år
Sondre Sægrov Eiane velges til varamedlem for 1 år

7.4 Valg av valgkomité

Det skal velges en valgkomité med 2 medlemmer.
Arild Austigard fra 1601 og Åse May Fagerlid Mossige fra 1301 stiller til valg som valgkomité

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Arild Austigard velges til medlem av valgkomité
Åse May Fagerlid Mossige velges til medlem av valgkomité

Styrets innstilling: Arild Austigard velges til medlem av valgkomité
Åse May Fagerlid Mossige velges til medlem av valgkomité

1755 Møllekvartalet Høyhuset sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 288 320	1 288 320	1 488 696
Innbetalt felleskostnader næring		489 600	244 800	538 560
Andre driftsinntekter	1	31 074	20 572	19 000
Sum Inntekter		**1 808 994**	**1 553 692**	**2 046 256**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	84 620	84 622	93 081
Forretningsførerhonorar		114 313	108 660	119 600
Tilleggstjenester forretningsfører		8 483	5 170	8 000
Revisjonshonorar	3	10 125	9 579	10 000
Vaktmestertjenester		182 621	144 511	244 100
Drift og vedlikehold	4	611 138	415 898	645 943
Forsikringer		246 446	206 232	289 700
Kommunale avgifter		470 198	307 038	540 400
Energi/strøm		109 823	71 751	100 000
Administrasjonskostnader		15 225	10 988	5 900
Sum kostnader		**1 852 991**	**1 364 448**	**2 056 724**
Driftsresultat		**-43 998**	**189 244**	**-10 468**
Finansielle poster				
Renteinntekter		42 857	41 018	38 000
Netto finanskostnader		**-42 857**	**-41 018**	**-38 000**
Resultat	**5**	**-1 141**	**230 262**	**27 532**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 312	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 457	61 613
Andre fordringer		15 938	7 303
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 192 978	1 200 538
Sum omløpsmidler		**1 290 684**	**1 269 454**
SUM EIENDELER		**1 290 684**	**1 269 454**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 109 804	1 110 945
Sum egenkapital	**6**	**1 109 804**	**1 110 945**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 266	5 000
Leverandørgjeld		108 058	145 319
Annen kortsiktig gjeld		67 556	8 190
Sum kortsiktig gjeld		**180 880**	**158 508**
Sum gjeld		**180 880**	**158 508**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 290 684**	**1 269 454**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Hanne B. Sunde Styreleder	Idar Hamre Styremedlem	Kåre Sele Krogedal Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Beløpet gjelder innbetalinger fra Vipps kr 20 330, og innbetaling i forbindelse med fellesarrangement julegrøt kr 10 743.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	74 163	74 165
Arbeidsgiveravgift	10 457	10 457
Sum personalkostnader	**84 620**	**84 622**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	217 289	154 187
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	117 280	10 938
6630 Vedlikehold uteområde	17 226	20 675
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	61 742	4 901
6780 Drifts- og serviceavtaler	196 554	225 196
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 047	0
Sum	**611 138**	**415 898**

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-1 141**	**230 262**
Endring arbeidskapital	**-1 141**	**230 262**
Omløpsmidler	**1 290 684**	**1 269 454**
Kortsiktig gjeld	**180 880**	**158 508**
Arbeidskapital	**1 109 804**	**1 110 945**

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, næring	-344 764	-41 239	-303 525
Sameiekapital, seksjonseiere	1 454 568	40 097	1 414 471
Sum Egenkapital	**1 109 804**	**-1 141**	**1 110 945**

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	1 283 520	4 800	1 288 320
Innbetalt felleskostnader næring	0	489 600	489 600
Andre driftsinntekter	31 074	0	31 074
Sum Inntekter	**1 314 594**	**494 400**	**1 808 994**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	52 211	32 409	84 620
Forretningsførerhonorar	70 531	43 782	114 313
Tilleggstjenester forretningsfører	5 378	3 105	8 483
Revisjonshonorar	6 247	3 878	10 125
Vaktmestertjenester	112 677	69 944	182 621
Drift og vedlikehold	435 583	175 555	611 138
Forsikringer	152 057	94 389	246 446
Kommunale avgifter	344 335	125 863	470 198
Energi/strøm	109 823	0	109 823
Administrasjonskostnader	12 166	3 060	15 225
Sum kostnader	**1 301 007**	**551 984**	**1 852 991**
Driftsresultat	**13 586**	**-57 584**	**-43 998**
Finansielle poster			
Renteinntekter	26 511	16 345	42 857
Netto finanskostnader	**-26 511**	**-16 345**	**-42 857**
Resultat	**40 098**	**-41 239**	**-1 141**

Resultat og balanse med noter for Møllekvartalet Høyhuset sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Møllekvartalet Høyhuset sameie

Styreleder	Hanne B. Sunde (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Idar Hamre (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Kåre Sele Krogedal (sign.)	18.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Møllekvartalet Høyhuset sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllekvartalet Høyhuset sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: RJERN-HOI32-3D1UX-Y59O0-DUK7B-6VO4L

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RJERN-HOI32-3D1UX-Y59O0-DUK7B-6VO4L

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-20 09:55:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RJERN-HOI32-3D1UX-Y59O0-DUK7B-6VO4L

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Møllekvartalet Høyhuset sameie

Møllekvartalet Høyhuset sameie ligger i Sandnes kommune og består av 34 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 928847004.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Hanne B. Sunde
Styremedlem, Kåre Sele Krogedal
Styremedlem, Idar Hamre
Varamedlem, Tonje Slethei
Varamedlem, Sondre Sægrov Eiane

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 7 styremøter og behandlet 38 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer: Pizzasamling og julegrøt.

Drift: Sikre driftsoppgaver tilknyttet sameiet, for å sikre trygg og hyggelig beboeropplevelse. Etablering av Heime-appen. Tiltak på solskjerming. Tiltak på kre i bygget. Heisproblemer. Brannøvelse. Sikkerhetstiltak ved garasjeport/dør. Tilrettelagt vindusvask. Etterfølge vaktmestertjeneste, renholdstjeneste og utemiljø.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Videreutvikle det gode naboskap.

Sosiale treffpunkter.

Økt bruk av nabodeling.

Videreutvikle gode driftsløsninger.

Jakte kostnadseffektive løsninger.

Fokus på pent og ryddig utemiljø.

Forsikringsavtale

Møllekvartalet Høyhuset sameie er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP3938850.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

703
704
1601
604
603

601
1601
602

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

☐ tidsubestemt
☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Møllekvartalet Høyhuset sameie torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Kontorfellesskapet i 3. etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Fysisk årsmøte

Hanne Berit Sunde ble valgt til møteleder og Arild Austigard ble valgt til sekretær.

Stedlig årsmøte

Styreleder ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Arild Austigard ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 18 seksjonseiere og 2 fra Næring tilstede. Over halvparten av godkjente fullmakter representert. Totalt 11 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styrets arbeid i periodenStyremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 7 styremøter og behandlet 38 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer: Pizzasamling og julegrøt.

Drift: Sikre driftsoppgaver tilknyttet sameiet, for å sikre trygg og hyggelig beboeropplevelse. Etablering av Heime-appen. Tiltak på solskjerming. Tiltak på kre i bygget. Heisproblemer. Brannøvelse. Sikkerhetstiltak ved garasjeport/dør. Tilrettelagt vindusvask. Etterfølge vaktmestertjeneste, renholdstjeneste og utemiljø.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremoverVidereutvikle det gode naboskap.

Sosiale treffpunkter.

Økt bruk av nabodeling.

Videreutvikle gode driftsløsninger.

Jakte kostnadseffektive løsninger.

Fokus på pent og ryddig utemiljø.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 84 620. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utvidelse av bod til 1601

Det søkes herved om godkjenning til å flytte dør til bod nr 1601, se vedlagte bilde 1, fra nåværende plassering til en plassering like etter de to boddørene foran i bildet (bod nr 604 og 704).

Etter flytting av dør vil det fremstå som på bilde 2, dvs tilnærmet identisk som dagens løsning utenfor bod nr 503, se bilde nr 3. Kostnadene for arbeidet betales i sin helhet av søker.

Vedtak:
Sameiet samtykker til at seksjonseier kan overta felles gangareal i kjeller til privat bodareal. Styret får fullmakt til å fremforhandle vilkår i avtale med seksjonseier.

6. Søknad om tillatelse til oppføring av hagestue

Etter dialog med styret, utbygger av Møllekvartalet og Sandnes kommune, om mulighet for oppføring av en hagestue på terrassen til leilighet 1601, har det kommet frem at dette også må søkes om/godkjennes av sameiet.

Det søkes herved om en generell godkjenning til å kunne oppføre en hagestue i søndre del av terrassen, med en maksimal størrelse på 35 m2. Hagestuen skal oppføres i lignende stil som leiligheten ellers, dvs med utstrakt bruk av glass og mørke grå plater. Hagestuen skal ikke strekke seg utenfor nåværende terrasse.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å godkjenne tegninger av hagestue og godkjenne bygging av hagestue. Det forutsettes at hagestue oppføres iht. godkjent reguleringsplan og godkjennes av byggesaksavdeling i kommunen.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder for to år

Hanne Berit avslutter sin periode som styreleder. Det skal dermed velges ny styreleder. Kåre Sele Krogedal fra 902 stiller til valg som styreleder. Kåre har tidligere vært styremedlem i 1 år.

Vedtak:

Kåre Sele Krogedal ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlem for to år

Det skal velges 1 styremedlem for næring og 1 styremedlem for bolig.
John Rune Solevåg fra 701 stiller til valg som styremedlem for bolig.
Idar Hamre stiller til gjenvalg som styremedlem for næring.

Vedtak:

John Rune Solevåg ble valgt til styremedlem for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Det skal velges 1 varamedlem for næring og 1 varamedlem for bolig.
Tonje Slethei stiller til valg som varamedlem for næring.
Sondre Sægrov Eiane fra 903 stiller til valg som varamedlem for bolig.

Vedtak:

Tonje Slethei og Sondre Sægrov Eiane ble valgt til varamedlemmer for ett år.

7.4 Valg av valgkomité

Det skal velges en valgkomité med 2 medlemmer.
Arild Austigard fra 1601 og Åse May Fagerlid Mossige fra 1301 stiller til valg som valgkomité

Vedtak:

Arild Austigard og Åse May Fagerlid Mossige ble valgt til valgkomité.

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Kåre Sele Krogedal

Styremedlem: Idar Hamre

Styremedlem: John Rune Solevåg

Varamedlem: Tonje Slethei

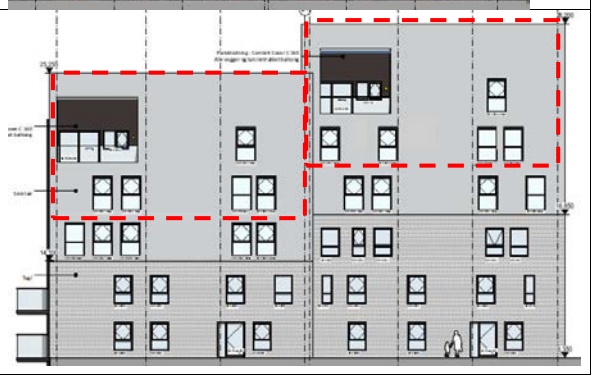
Varamedlem: Sondre Sægrov Eiane

Tatt til orientering.

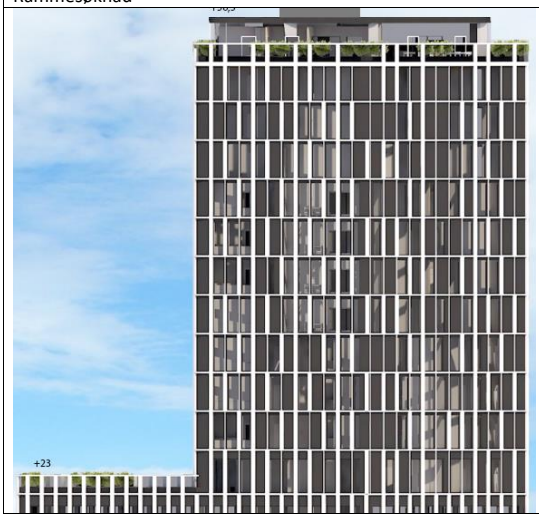
Protokoll for Møllekvartalet Høyhuset sameie

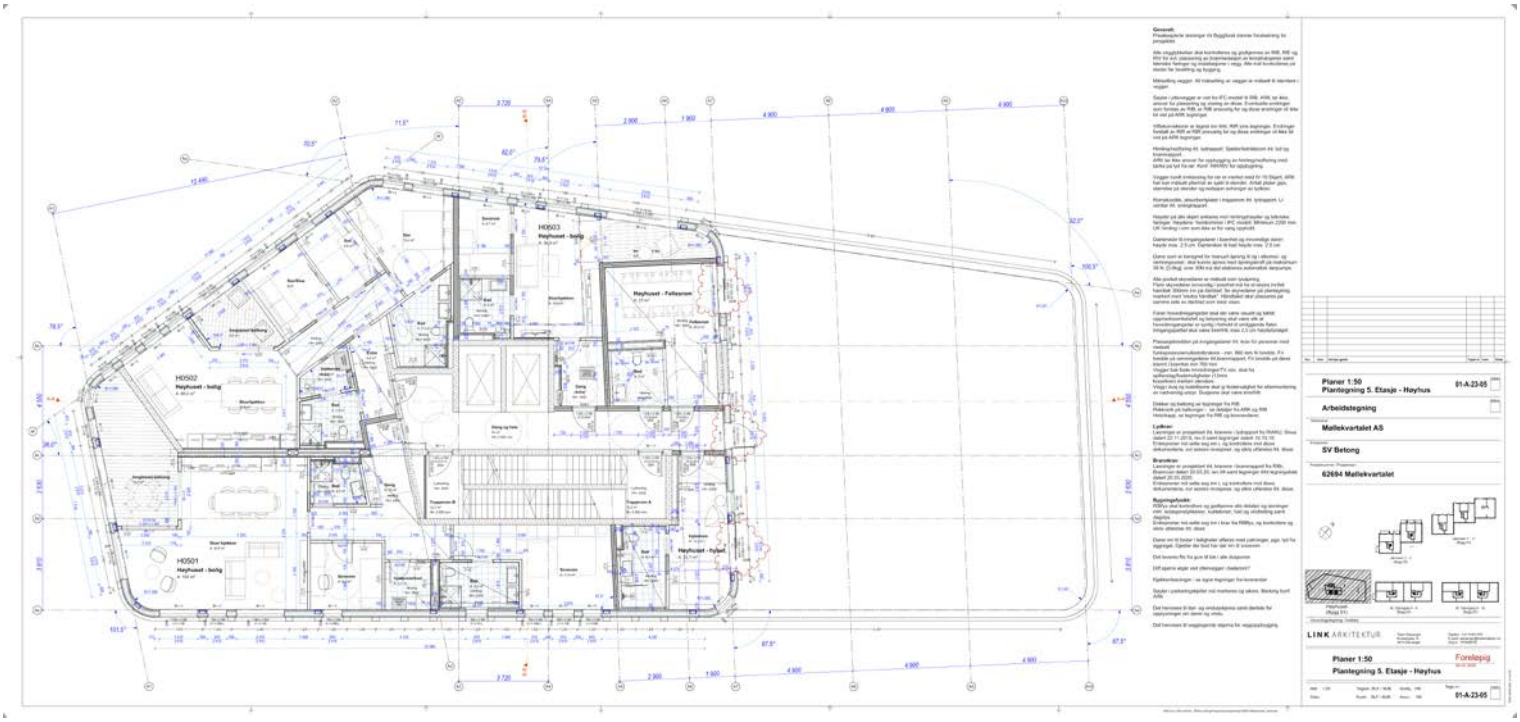
Dokumentet er signert elektronisk av:

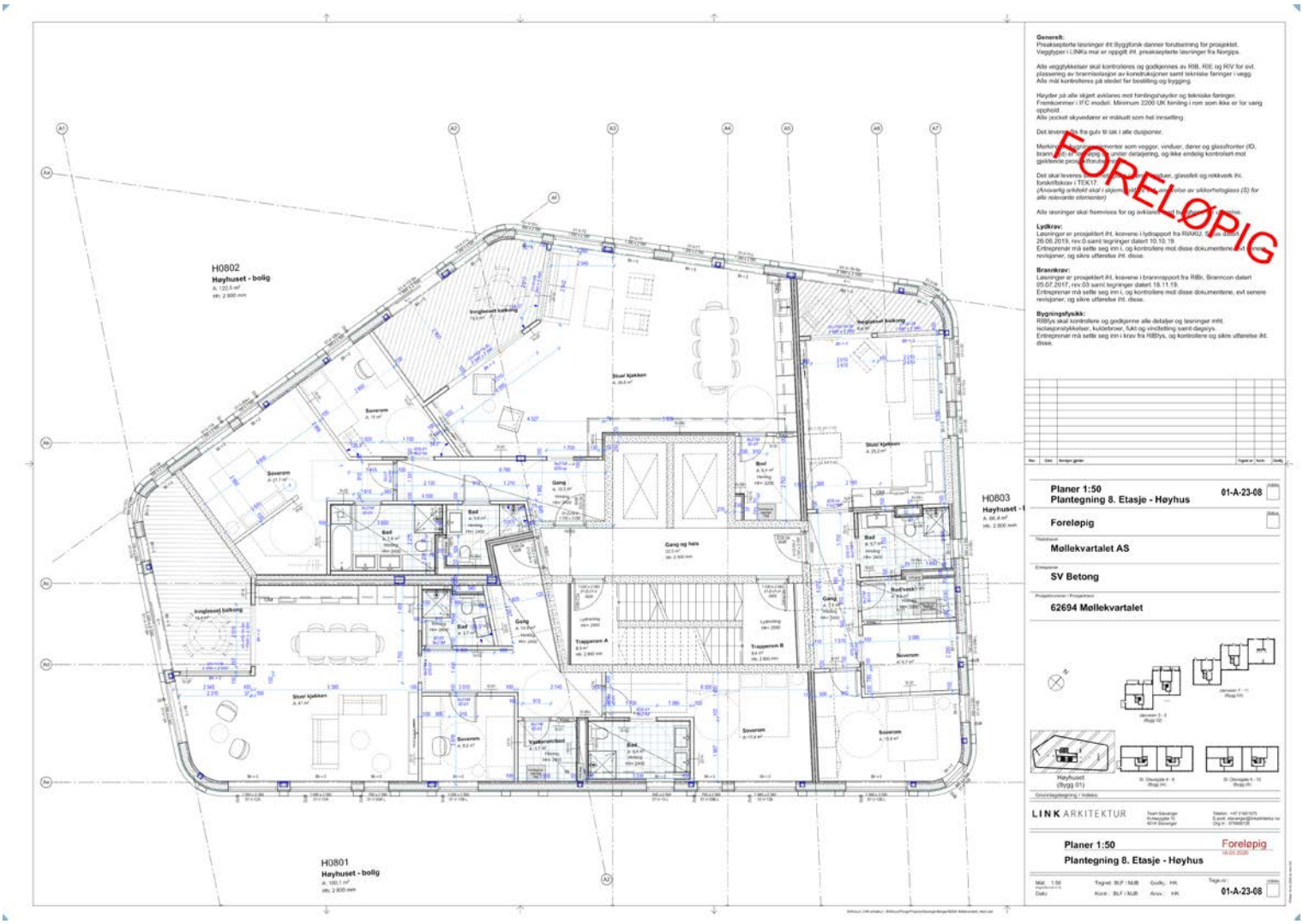
Møteleder	Hanne B. Sunde (sign.)	21.04.2026
Sekretær	Arild Austigard (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Arild Austigard (sign.)	21.04.2026

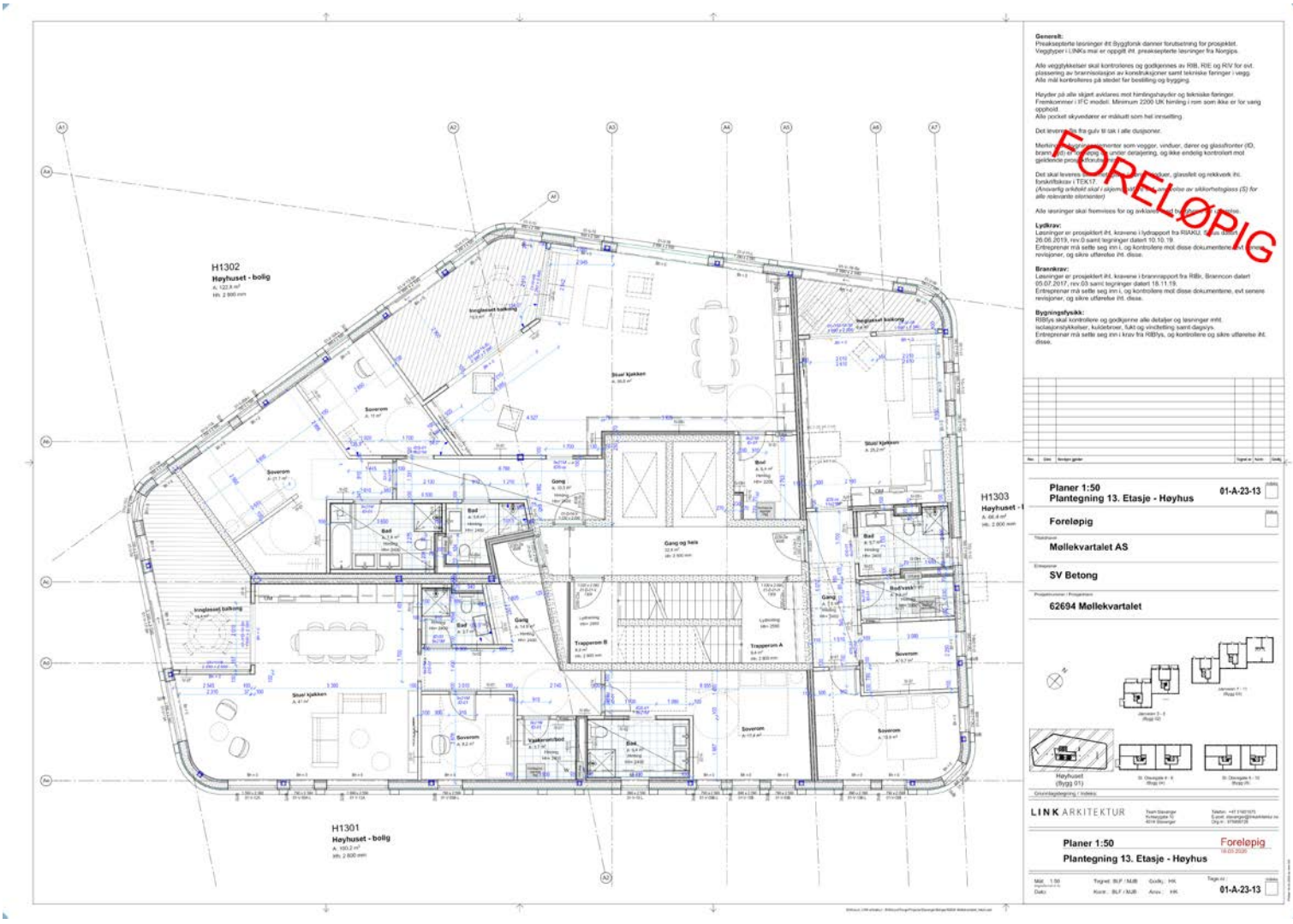
Rammesøknad	Bygget
	

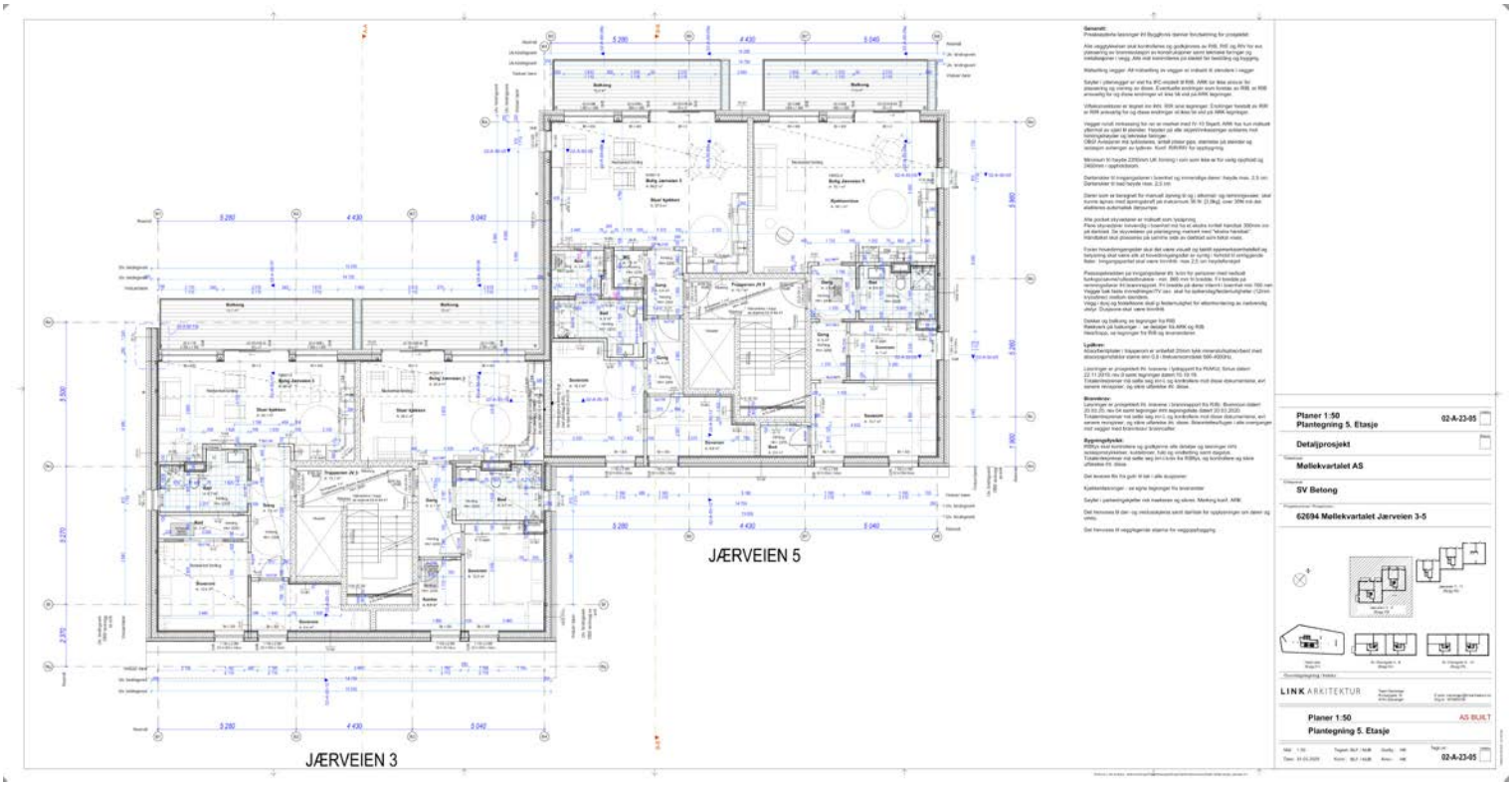
Rammesøknad	Bygget

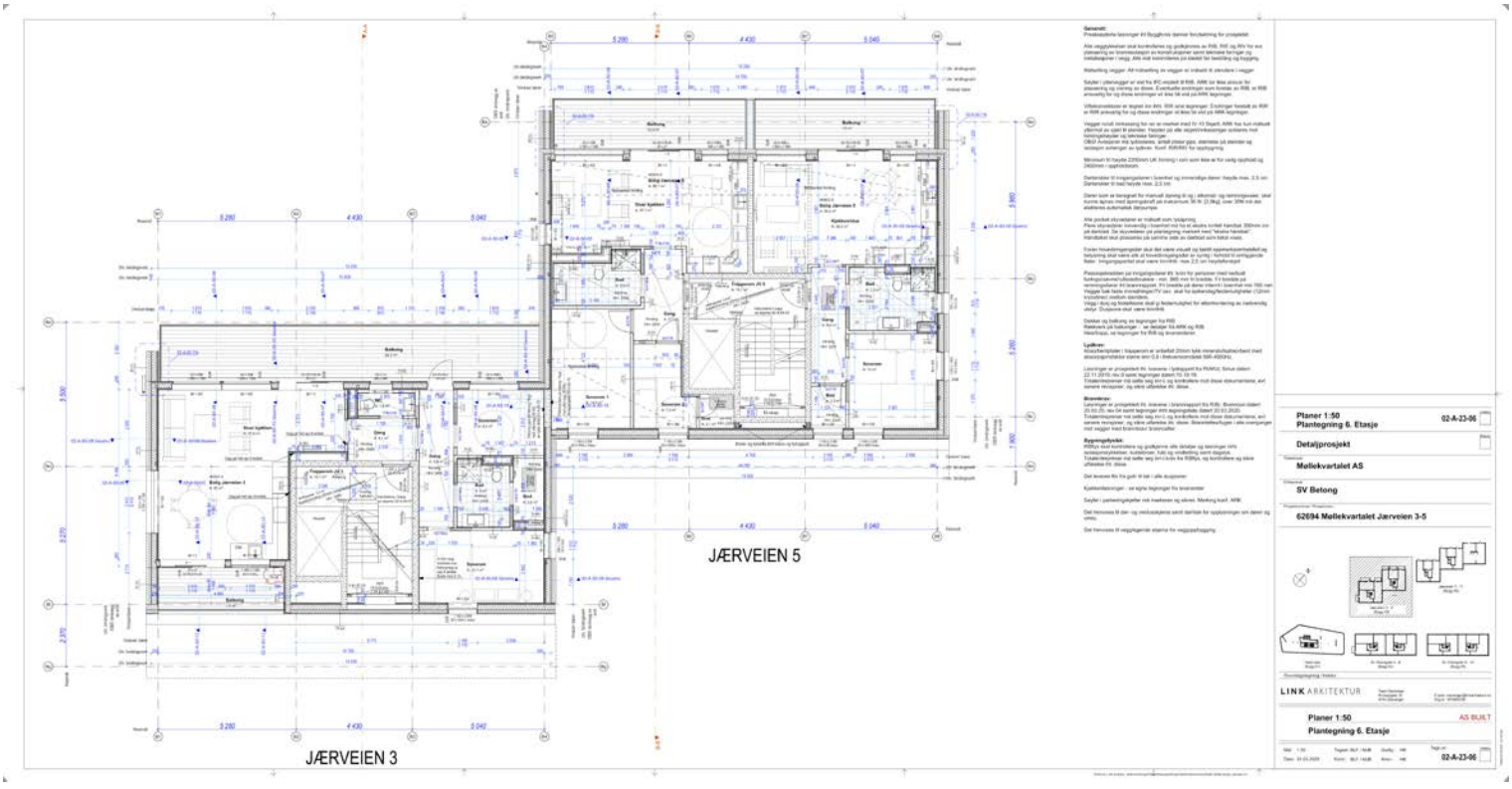
Rammesøknad	Bygget
	

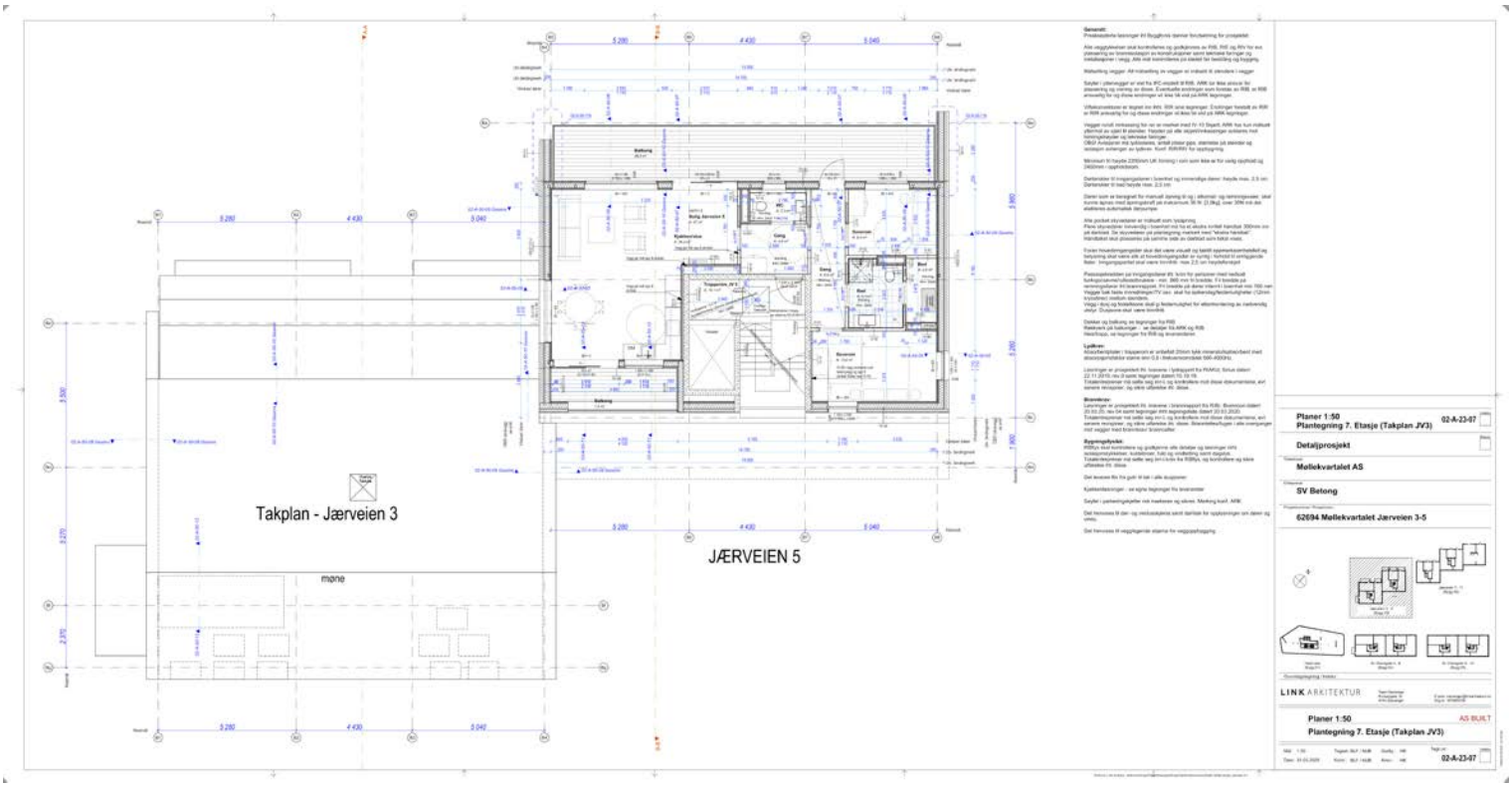

Planer 1:50
Plantegning 5. Etasje - Høyhus
01-A-23-05
Arbeidstegning
Mellekvartalet AS
SV Betong
62694 Mellekvartalet
LINK ARKITEKTUR
Foreløpig
Planer 1:50
Plantegning 5. Etasje - Høyhus
01-A-23-05

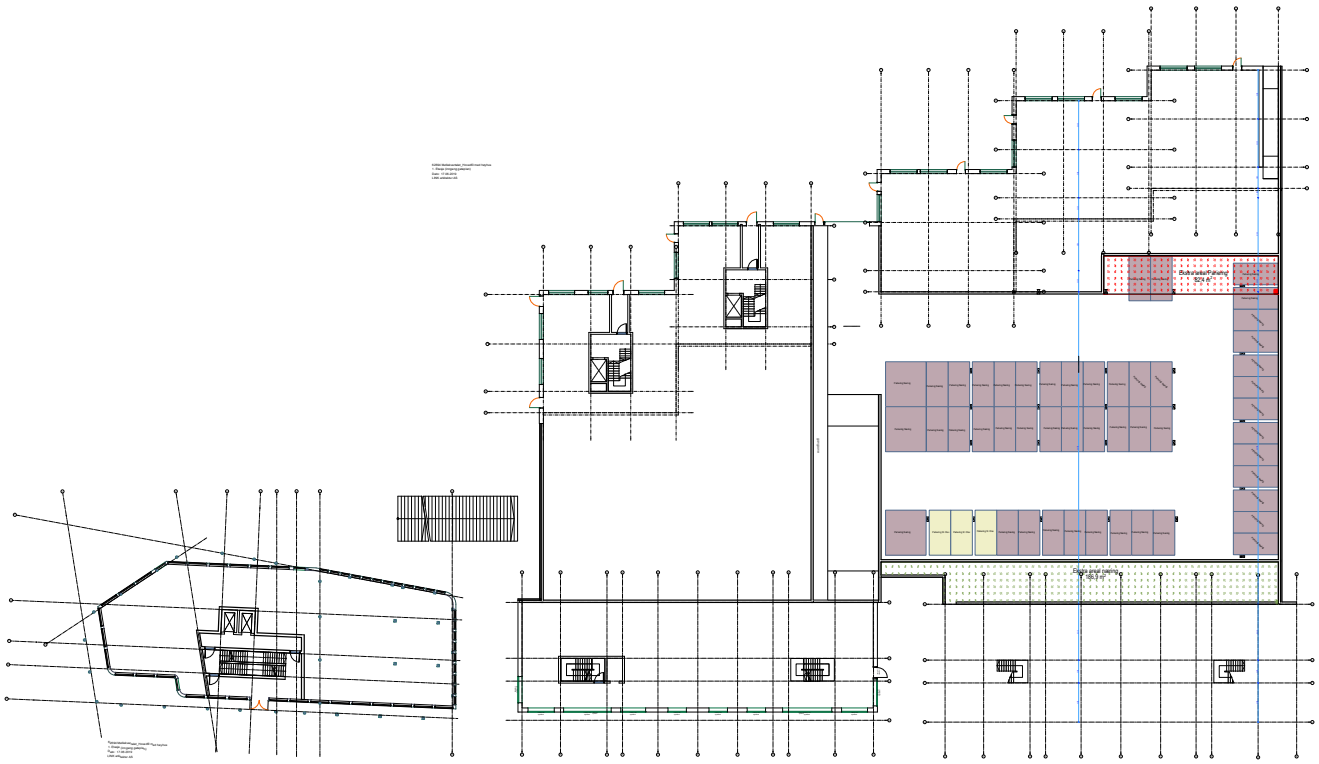

FORELØPIG
H0802
Høyhuset - bolig
H0803
H0801
Høyhuset - bolig
Generelt:
Lydkrav:
Brannkrav:
Bygningsfysikk:
Planer 1:50
Plantegning 8. Etasje - Høyhus
01-A-23-08
Foreløpig
Møllekvartalet AS
SV Betong
62694 Møllekvartalet
LINK ARKITEKTUR
Planer 1:50
Plantegning 8. Etasje - Høyhus
Foreløpig
01-A-23-08


FORELØPIG
H1302
Høyhuset - bolig
H1303
H1301
Høyhuset - bolig
Generelt:
Lydkrav:
Brannkrav:
Bygningsfysikk:
Planer 1:50
Plantegning 13. Etasje - Høyhus
01-A-23-13
Foreløpig
Møllekvartalet AS
SV Betong
62694 Møllekvartalet
LINK ARKITEKTUR
Planer 1:50
Plantegning 13. Etasje - Høyhus
Foreløpig
01-A-23-13


JÆRVEIEN 5
JÆRVEIEN 3
Planer 1:50
Plantegning 5. Etasje
02-A-23-05
Detaljprosjekt
Møllekvartalet AS
SV Betong
62694 Møllekvartalet Jærveien 3-5
LINK ARKITEKTUR
Planer 1:50
AS-BUILT
Plantegning 5. Etasje
02-A-23-05


JÆRVEIEN 5
JÆRVEIEN 3
Planer 1:50
Plantegning 6. Etasje
02-A-23-06
Detaljprosjekt
Møllekvartalet AS
SV Betong
62694 Møllekvartalet Jærveien 3-5
LINK ARKITEKTUR
AS-BUILT
Planer 1:50
Plantegning 6. Etasje
02-A-23-06

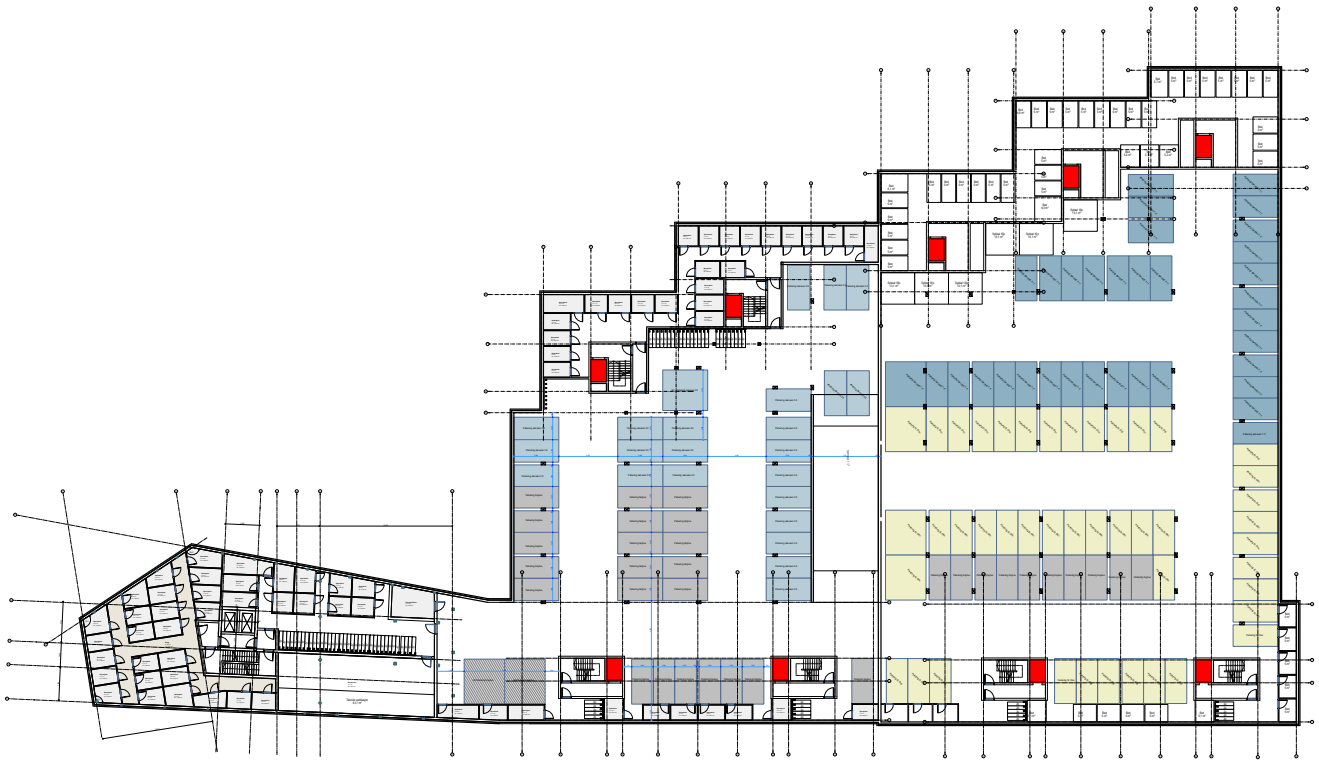

Takplan - Jærveien 3
JÆRVEIEN 5
Planer 1:50
Plantegning 7. Etasje (Takplan JV3)
02-A-23-07
Detaljprosjekt
Møllekvartalet AS
SV Betong
62694 Møllekvartalet Jærveien 3-5
LINK ARKITEKTUR
AS-BUILT
Planer 1:50
Plantegning 7. Etasje (Takplan JV3)
02-A-23-07



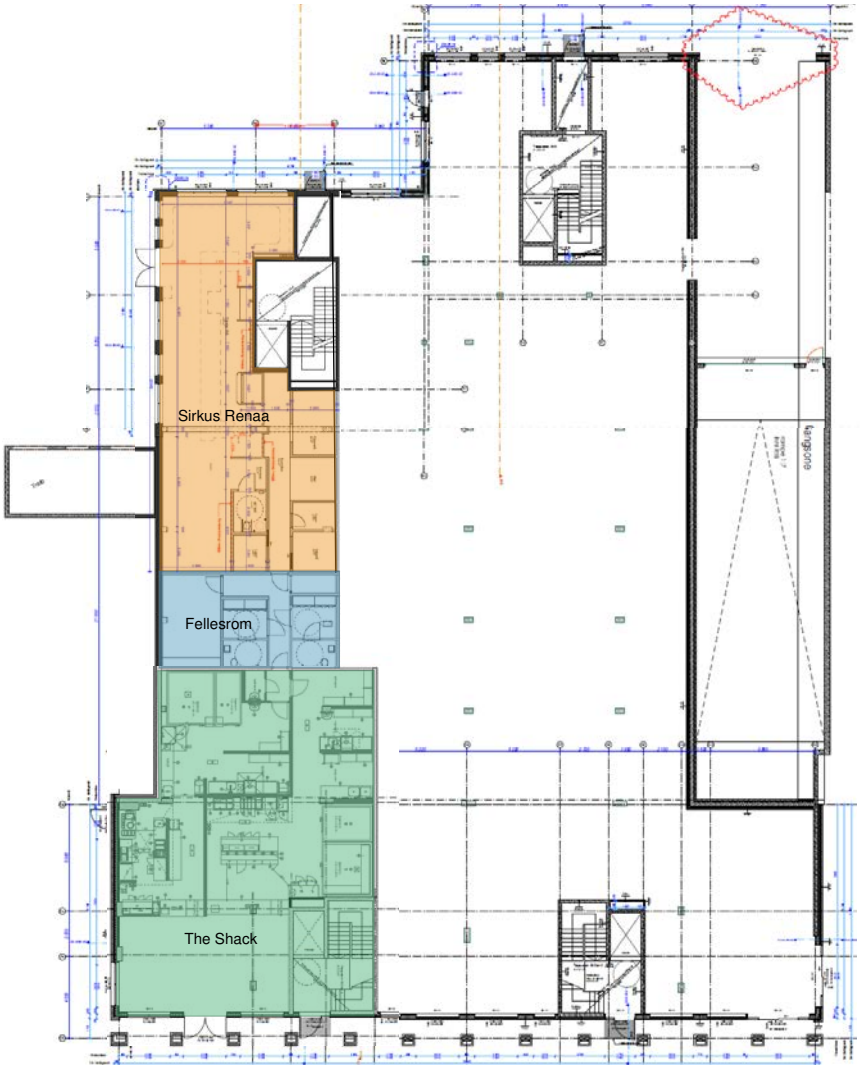
62694 Møllekvartalet	Foreløpig	**Parkeringsoversikt 1. etg**	1:400	17.06.2019	LINK ARKITEKTUR

BIMcloud: LINK arkitektur : BIMcloud/Norge/Projects/Stavanger/Bol/Jegersti 3294 Møllekvartalet_Hovedfil med høyhus

Skrevet ut: 17.06.2019 av mmh302

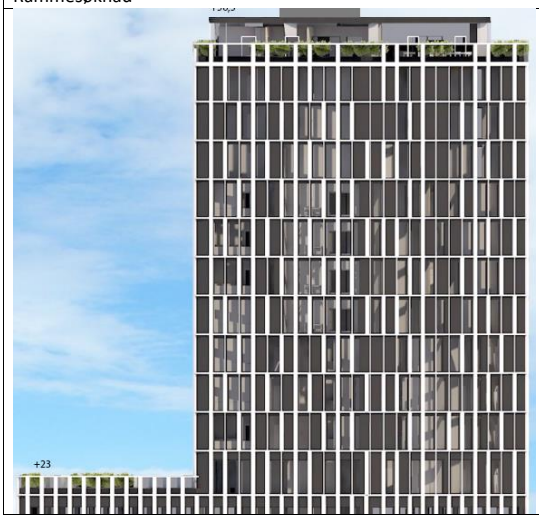


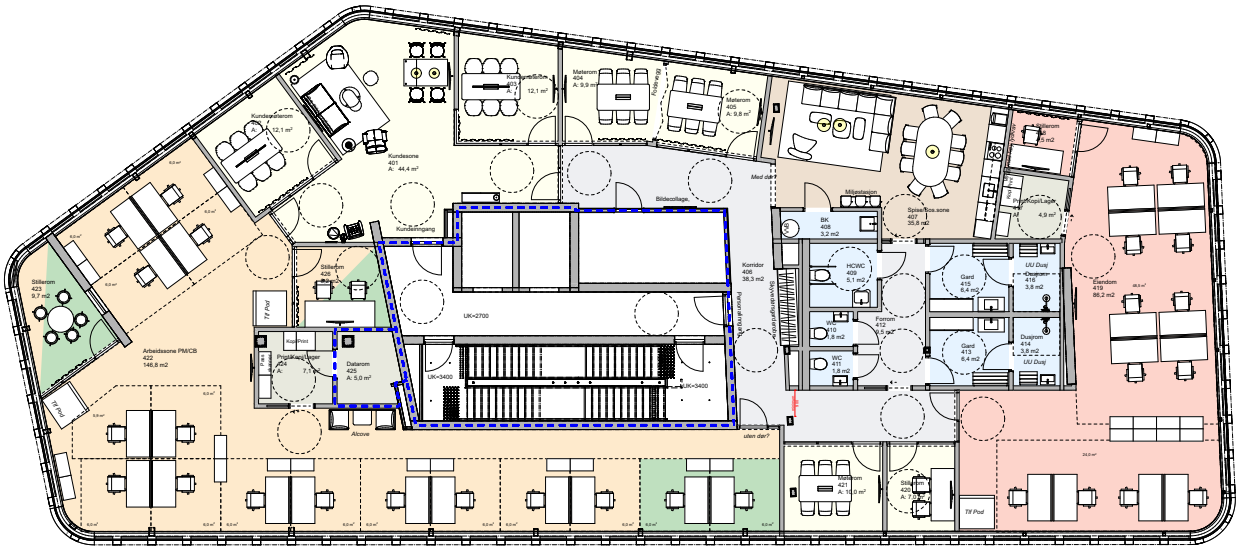
62694 Møllekvartalet | Foreløpig | **Parkeringsoversikt U.etg** | 1:400 | 17.06.2019 | LINK ARKITEKTUR


Sirkus Renaa
Fellesrom
The Shack

Rammesøknad	Bygget

Rammesøknad	Bygget

Rammesøknad	Bygget
	


Kundeområdet
401
A: 44,4 m²
Kundeinngang
Kundeinngang
Kundeinngang
Møterom
404
A: 9,9 m²
Møterom
405
A: 9,8 m²
Kaffebar
Bildecollage.
Med dør?
Miljøstasjon
Spise/Sos.sone
407
35,8 m2
Kopi/Lager
4,9 m²
Kopi
Kopi
Kopi

Generelle notater:
Se 02-A-63-01 for oversikt over utvendig materialbruk

Fasader 1:100
Nordvest fasade

02-A-46-03

Indeks

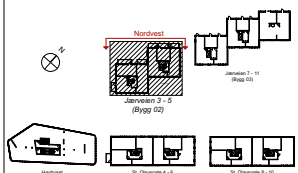
Detaljprosjekt

Indeks

Tiltakshaver
Møllekvartalet AS

Entreprenør
SV Betong

Prosjektnummer / Prosjektnavn
62694 Møllekvartalet Jærveien 3-5



Grunnlagsfølgning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR
Team Stavanger
Arkitektgata 10
4014 Stavanger
E-post: stavanger@linkarkitektur.no
Org.nr.: 971566726

Fasader 1:100
Nordvest fasade

AS BUILT

Mål: 1:100
Format: A1
Dato: 27.03.2020

Tegnet: BLF / MJB
Kontr.: BLF / MJB

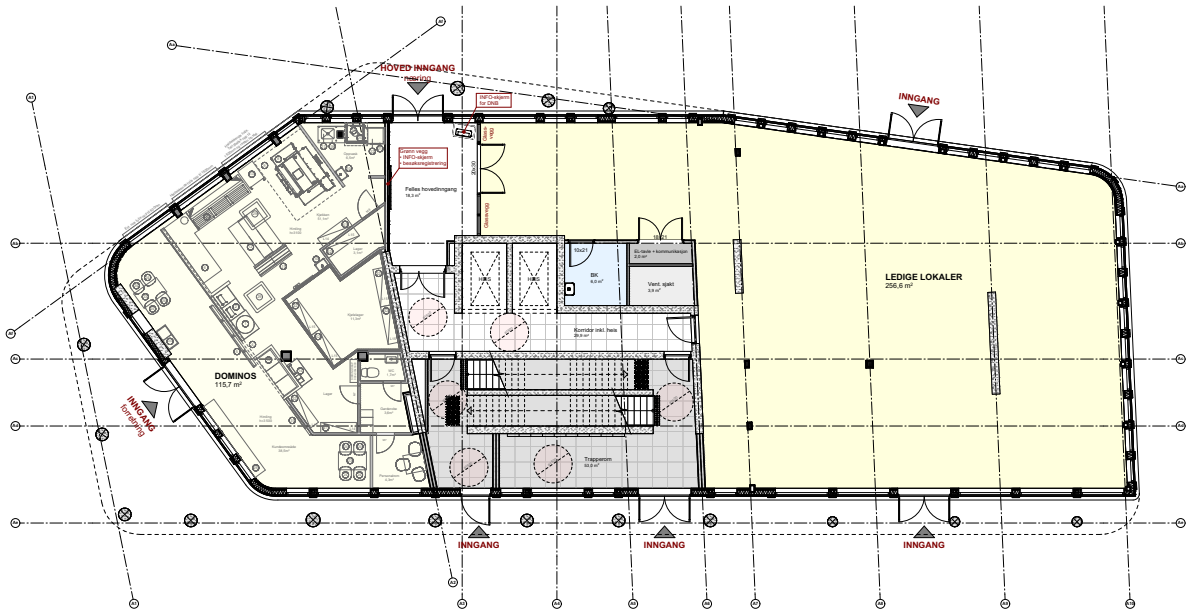
Godkj.: HK
Ansv.: HK

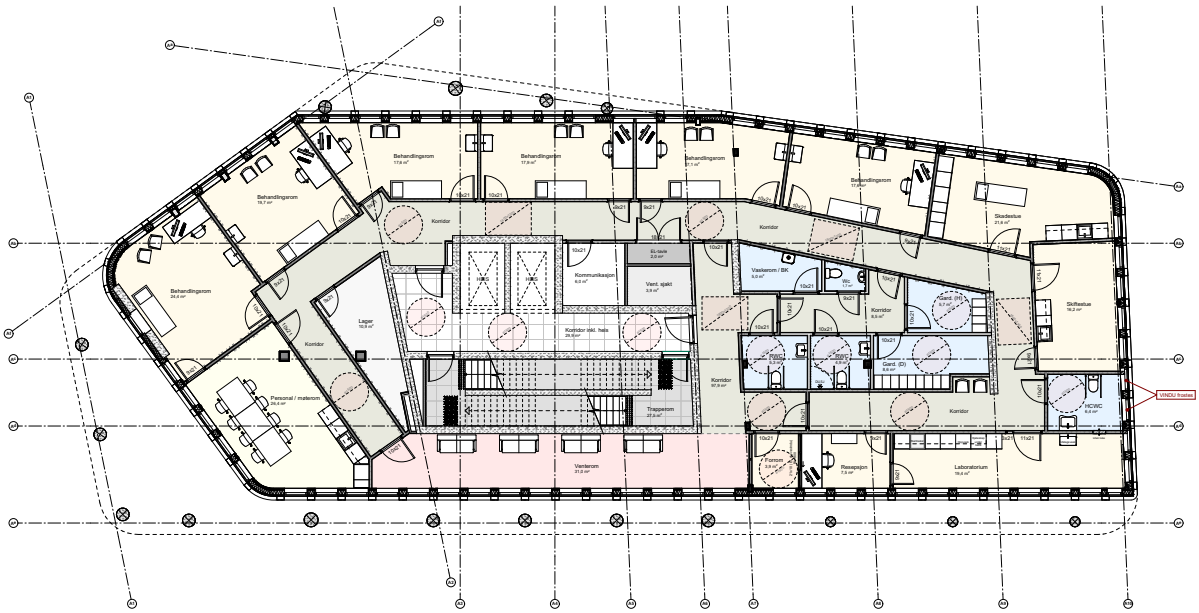
Tegn.nr.:
02-A-46-03

Indeks

Filnavn:02-A-46-03.pln

Bibliotek: LINK arkitektur - BIM/Revit/Projekt/Stavanger/Bolig/62694 Møllekvartalet/62694 Møllekvartalet_Jærveien 3-5


HOVED INGANG
Heller/Utsl.
INFO-skjerm for DNB
INNGANG
Fellas hovedinngang
16,2 m²
Glasvegg
Glasvegg
Glasvegg



Møllekvartalet_Høyhuset

2. Etasje (legesenter)

506,0 m²

02	Diverse revideringer	15.01.24	JGRN
01	Forslag innredning	19.12.23	JGRN

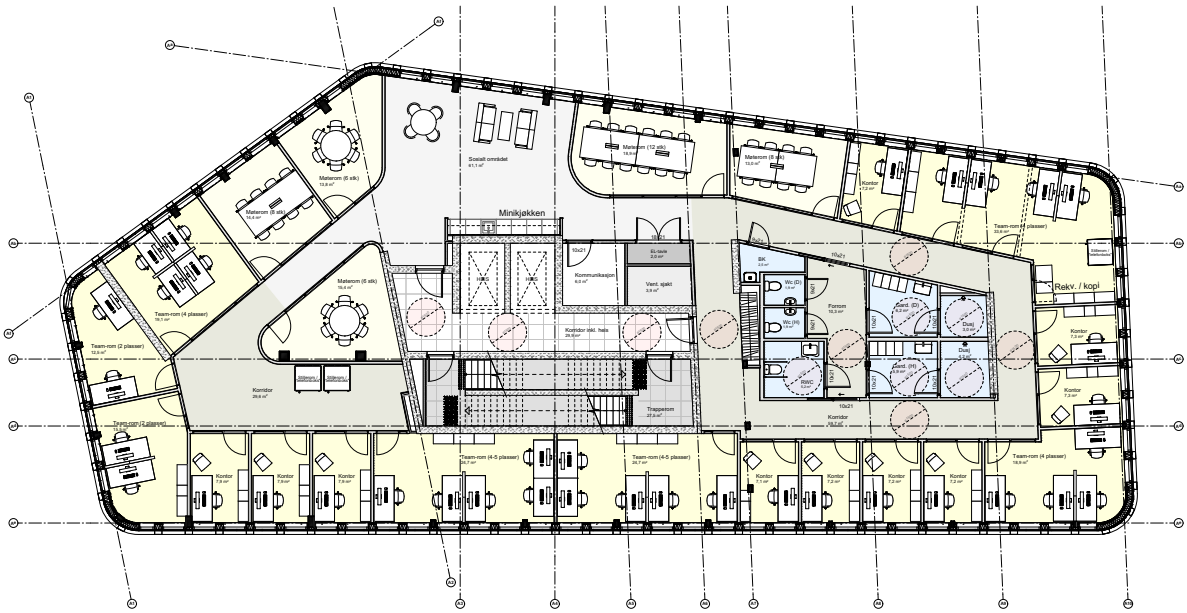
Tilskuddsvver / byggherre:
Helsebygg
MØLLEKVARTALET AS
Zetlitzveien 2, 4017 Stavanger

Tegner / arkitekt:
NESSA tegneservice
NESSA tegneservice
Kjelsberg alle 13, 4030 Sola
Jan Gunnar Rydell-Nessa (+47) 907 25 516

Prosjekt:
MØLLEKVARTALET - HØYHUSET
ST.OLAVSGATE 2, SANDNES

Tegning:	Gnr. / bnr. / festenr.:
Plan 2. etasje	111/1302

Tegn.nr:	Målestokk:	Dato:	Rev.:
2023-048_102	1:100 (A2)	19.12.23	**02**


Møllekvartalet_Høyhuset
3. Etasje (kontorfelleskap)
608,0 m²
Minikjøkken
Rekv. / kopi
Kommunikasjon
Vent. sjakt
Korridor
Trapperom
Forrom
Kontor
Team-rom (4 plasser)
Team-rom (2 plasser)
Team-rom (4-5 plasser)
Møllekvartalet AS
Zetlitzveien 2, 4017 Stavanger
NESSA tegneservice
Kjelsberg alle 13, 4030 Sola
Jan Gunnar Rydell-Nessa (+47) 907 25 516
MØLLEKVARTALET - HØYHUSET
ST.OLAVSGATE 2, SANDNES
Plan 3. etasje
111/1302
2023-048_103
1:100 (A2)
19.12.23
02
02 Diverse revideringer 15.01.24 JGRN
01 Forslag innredning 19.12.23 JGRN

Genrelle notater:
Se 02-A-63-01 for oversikt over utvendig materialbruk

Fasader 1:100
Sørvest fasade

Indeks: **02-A-46-02**

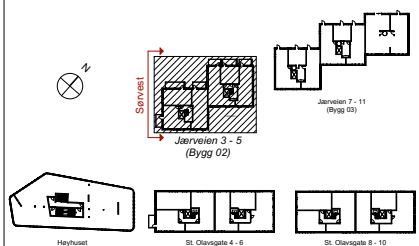
Detaljprosjekt

Status

Tiltakshaver
Møllekvartalet AS

Entreprenør
SV Betong

Prosjektnummer / Prosjektnavn
62694 Møllekvartalet Järveien 3-5



Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR
Team Stavanger
Kvitsøygata 10
4014 Stavanger
E-post: stavanger@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Fasader 1:100 AS BUILT
Sørvest fasade

Mål: 1:100
Originalformat er A3
Dato: 27.03.2020
Tegnet: BLF / MJB
Kontr.: BLF / MJB
Godkj.: HK
Ansv.: HK
Tegn.nr.: **02-A-46-02**
Indeks

BIMcloud: LINK arkitektur - BIM Norge/Projects/Stavanger/Boliger/62694 Møllekvartalet/62694 Møllekvartalet_Jærveien 3-5
Fredag 20.03.2020 kl 11:01:02

Nabolagsprofil

St. Olavs gate 2 - Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Eldre**

Offentlig transport

Oalsgata Linje 22, 52, N94	2 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	5 min 0.4 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 15.2 km

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	17 min 1.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	18 min 1.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	5 min 0.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 0.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

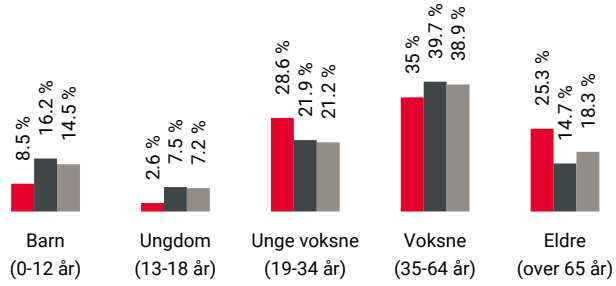
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rutebilstasjonen/Sandnes...	1 954	1 338
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brueland barnehage (0-5 år) 147 barn	10 min 0.9 km
Stangeland barnehage (0-5 år) 61 barn	12 min 0.9 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Jærveien	2 min
Coop Extra Bystasjonen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

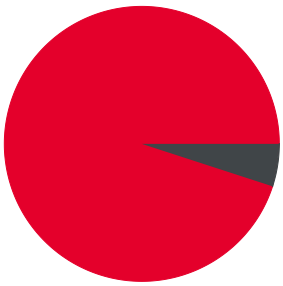
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Sport

Skeianeparken balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
4- sandvolleyballbaner Sandvolleyball	8 min 0.7 km
EVO Sandnes	3 min
SATS Sandnes	6 min

Boligmasse

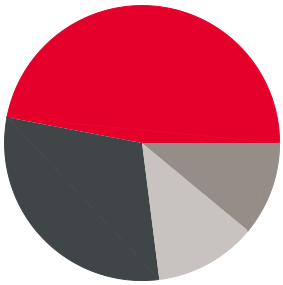


95% blokk
5% annet

Varer/Tjenester

Bystasjonen Sandnes	6 min
Apotek 1 Vågen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



47% i barnehagealder
30% 6-12 år
11% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

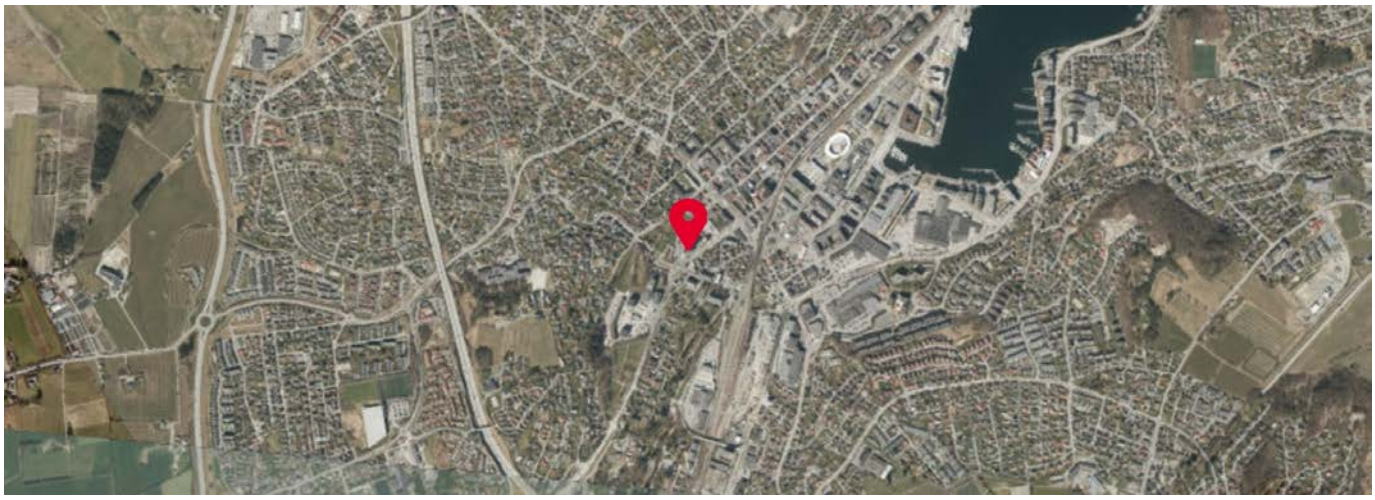
0% 65%

Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

9 av 10
boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig *unntatt* enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr *inkl.* enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: St.Olavs gate 2
4319 SANDNES

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre