

aktiv.



Erling Skjalgsøns gate 2A, 4306 SANDNES

**Lys og lekker leilighet med smarte
gode løsninger og attraktiv
beliggenhet - Balkong - Heis**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Felleskostn.: Kr 1 962,-
Selger: Stein Ove Gierymski

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 54/59 kvm
Tomtstr.: 1909.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 1292
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1413260037

Lys og lekker leilighet med smarte gode løsninger og attraktiv beliggenhet - Balkong - Heis

Velkommen til denne moderne 2-roms leiligheten i Erling Skjalgsons gate 2A, sentralt beliggende i Sandnes sentrum. Området byr på et bredt utvalg av servicetilbud, gode kollektivforbindelser og nærhet til det aller meste.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 59 m², inkludert en bod på 5,4 m² i kjeller. Bygget er fra 2021 og holder en moderne standard med parkettgulv, flislagt bad med vannbåren gulvvarme, og et fullt utstyrt kjøkken med glatte fronter. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, bad og soverom m/walk-in closet løsning. Fra stuen er det utgang til en 8 m² balkong der man kan nyte flotte sommerkvelder.

Kort fortalt en lettstelt og flott leilighet med lave felleskostnader og nærhet til det meste.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	28
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	49
Energiattest	53
Midlertidig brukstillatelse	59
Grunnkart	70
Reguleringsplan	72
Reguleringsbestemmelser	75
Informasjon om vann og avløp	101
Formuesverdi	102
Opplysninger forretningsfører	103
Vedtekter	106
Ordensregler	122
Protokoll 2024	125
Årsmøte 2025	131
Protokoll 2026	153
Nabolagsprofil	157
Budskjema	166

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 59 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 54 kvm Entré, bad, soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Kjellerbod er oppmålt til 5,4 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1909.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt som er pent opparbeidet av sameiet

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandnes sentrum, med kort avstand til en rekke fasiliteter og servicetilbud.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Oalsgata holdeplass kun 3 minutters gange unna og Sandnes sentrum stasjon 4 minutters gange fra eiendommen. Kort vei til togstasjon.

Dagligvarebutikker som Coop Extra Bystasjonen og Coop Extra Sandnes ligger henholdsvis 2 og 5 minutters gange fra eiendommen, og tilbyr et bredt utvalg av varer samt tjenester som post i butikk og søndagsåpent.

Området har også gode muligheter for fritidsaktiviteter, med Skeianeparken balløkke og Vågen videregående aktivitets- og turnhall innen 7–8 minutters gangavstand. Treningssentre som SATS Sandnes og EVO Sandnes er like i nærheten

Sandnes sentrum tilbyr et variert utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

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

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og utvendig beslått med aluminium.

Dører: Bygningen har malte ytterdører, metallbeslag utvendig på balkongdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

2. Etasje:

BRA-i 54 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Velkommen til denne moderne 2-roms leiligheten i Erling Skjalgsons gate 2A, sentralt beliggende i Sandnes sentrum. Området byr på et bredt utvalg av servicetilbud, gode kollektivforbindelser og nærhet til det aller meste.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 59 m², inkludert en bod på 5,4 m² i kjeller. Bygget er fra 2021 og holder en moderne standard med parkettgulv, flislagt bad med vannbåren gulvvarme, og et fullt utstyrt kjøkken med glatte fronter. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, bad og soverom m/walk-in closet løsning. Fra stuen er det utgang til en 8 m² balkong der man kan nyte flotte sommerkvelder.

Kort fortalt en lettstelt og flott leilighet med lave felleskostnader og nærhet til det meste.

Kjøkkenet 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med vannbåren gulvvarme. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og rommet har et vannfordelingsskap. Ventilasjon via mekanisk avtrekk. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt forbruksvann.

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. Integreerte hvitevarer medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Sykkel bod – Sikkerhetstiltak frosting av vinduer – endring av lås
- Mobilnøkkel inngangsdører
- Strømkapasitet – endringer i sikringer

Parkering

Ingen fast parkering medfølger.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg forsikring, polisenummer 8024587

Diverse

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme som også forsyner varmt forbruksvann. Vannbåren varme i gulv i alle rom bortsett fra soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Strøm og oppvarming i gjennomsnitt ca 900,- pr mnd (litt mer om vinter og litt mindre om sommer), ifølge selger

Energimerke

B

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 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (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))

88 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 593 340 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 807 064 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 228 255 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).

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

55/6244

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer honorarer, felles bygg forsikring, kommunale avgifter, energi/fyring fellesareal, samt diverse drift og vedlikehold.

Fordeles slik:

- Totalbeløp felleskostnader: 1 962,36 kr pr. md.
- Renovasjon: 297,0 kr pr. md.
- Aksesspunkt: 99,0 kr pr. md.
- Felleskostnader: 1 566,36 kr pr. md.

Andre relevante opplysninger: Sameiet har avtale med Lyse om energi/tapevann. Faktureres seksjonseier direkte etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 962

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 7 285

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

Organisasjonsnummer

928 219 720

Om sameiet

Sameiet Øglændkvartalet består av 67 seksjoner.

Organisasjonsnummer 928219720.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder er Tony Kelly.

E-post: oglaendkvartalet@styrerommet.no

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

Styreleder opplyser at sameiet ikke har noe organisert dugnad.

Forkjøpsrett: Nei

• Styregodkjenning: Nei

• Forsikret hos: TRYG FORSIKRING- polisenummer 8024587.

• Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

• Sikringsordning: Nei

• Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating,

samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for

eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.

• Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere

spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

• Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.

• Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt.

Protokoll må eventuelt

etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bod: Fordeling av boder fremkommer som vedlegg til sameiets vedtekter

Aksesspunkt: Sameiet har kollektiv avtale med Altibox. Betales via felleskostnadene.

Sameiet har avtale med Lyse om energi/tappevann. Faktureres seksjonseier direkte

etter forbruk. For spørsmål, kontakt Lyse. Ved eierskifte må det fylles ut et skjema på <http://www.lyse.no/flytte/>

Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende mnd. Det føres avdelingsregnskap for å skille kostnader mellom bolig -og næring ettersom det er et kombinert sameie.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 1292, seksjonsnummer 7 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:

1108/111/1292/7:

12.10.2021 - Dokumentnr: 1273376 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55/6244

09.11.2021 - Dokumentnr: 1412009 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1292 Snr:1

Gjelder bruksrett ti hver sin bod

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "leiligheter i blokk C i felt B i Øglændkvartalet, Langgata 3", datert 15.12.2021.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "resterende leiligheter i blokk A og B, samt alle leilighetene i blokk D innenfor felt B i Øglændkvartalet, Langgata 3", datert 03.12.2021.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "parkeringskjeller og 19 leiligheter i blokk A og B innenfor felt B i Øglændkvartalet, Langgata 3", datert 03.12.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.12.2021.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Følger reguleringsplan Detaljregulering for kvartalene Gjesdalveien, Langgt., Flintergt., St. Olavs gate (plan-ID 2013104). Planen er en detaljregulering som regulerer eiendommen til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og har en planendring datert

02.12.2021.. 02.12.2021

Følger kommunedelplan kommunedelplan for Sandnes sentrum (plan-ID 201712), ikrafttredelse 16.12.2019. Et delareal på 1885.25 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål med områdenavn S6.

Det er pågående planarbeid i området og i nærheten. Dette inkluderer 'Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord' (plan-ID 202414) og 'Detaljregulering for gnr 111 bnr 571 - Oalsgata 1 m.fl.' (plan-ID 202120).

Eiendommen er berørt av hensynssone H140_2 (Frisiktsone) og H570 (Bevaring kulturmiljø) i henhold til reguleringsplanen. I kommuneplanen er eiendommen også omfattet av hensynssone H910, som innebærer at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 retthjelpsforsikring 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

11.05.2026



Velkommen til Erling Skjalgsons gate 2A! Foto levert av Hanne Karlsen



Romslig stue med åpen løsning til kjøkkenet er praktisk og gir en god romfølelse.



Lys og stilrent inngang med god plass til yttertøy og sko.



Entréen er lys og har parkett på gulvet.



Store vindusflater slipper inn naturlig lys i oppholdsrommet.



Parkettgulv og malte plater gir et praktisk og vedlikeholdsvennlig interiør.





Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, platetopp og komfyr med komfyrvakt.



Utgang til balkongen skaper en fin sammenheng mellom inne- og uteområder.



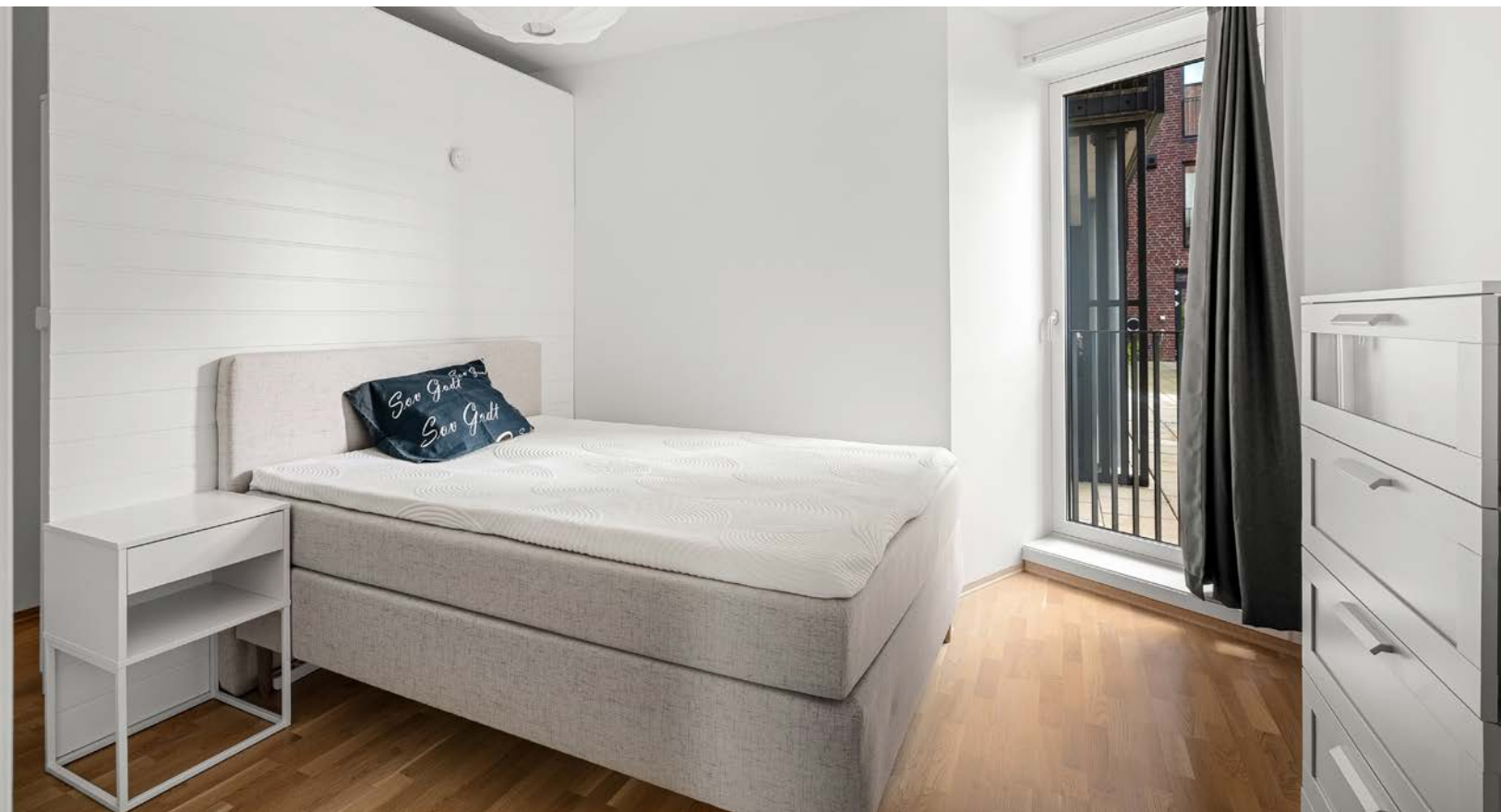
Balkongen har et areal på 8 m², og har god plass til utemøbler.



Takoverbygg gir ly for vær og vind.



Rommet har en stor vindusflate som slipper inn godt med naturlig lys.



Soverommet er lyst og har gulv av parkett og vegger med malte plater.



Walk-in garderobe fra soverommet med integrert belysning gir effektiv oppbevaring .



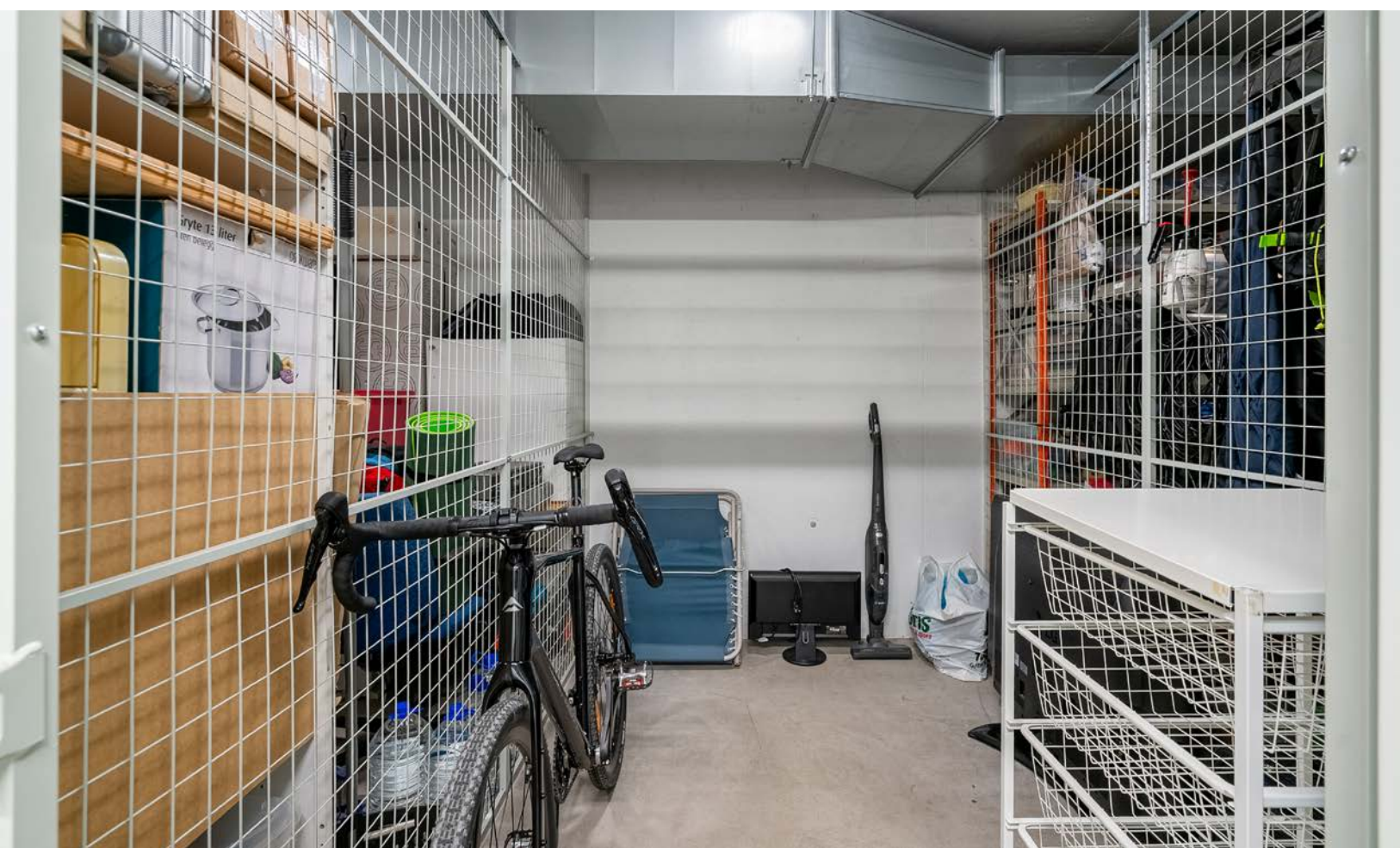
Badet har flislagte gulv og vegger samt vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



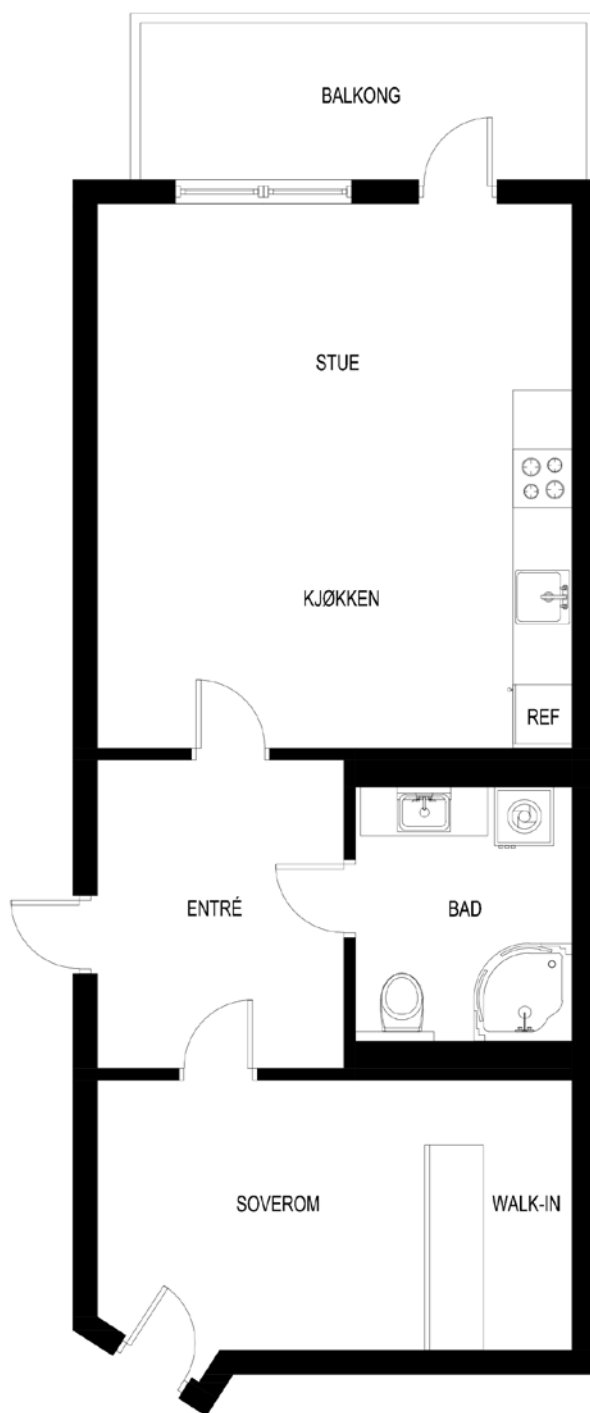
Dusjnise med glassvegger i hjørne.

Inngangspartiet

Kjellerboden måler 5,4 m² og gir praktisk oppbevaringsplass.



Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Felles uteområde med benker og grøntanlegg gir muligheter for rekreasjon.



Eiendommen ligger sentralt i Sandnes sentrum med kort avstand til fasiliteter.



Området rundt eiendommen byr på grønne utearealer og lokal nærhet.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Erling Skjalgsons gate 2A , 4306 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 111, bnr. 1292, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 12162-1886

Referansenummer: UT8559

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010940



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 primærrområde, 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

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2021 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: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og utvendig beslått med aluminium.

Bygningen har malte ytterdører, metallbeslag utvendig på balkongdører.

Balkong ut fra stue.

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. Midlertidig brukstillatelse foreligger.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt 15 mm fall til sluk i nedsenket område i dusjnise og 27 mm fall fra dør til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (midlertidig brukstillatelse).

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og vannfordelingskapp.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket 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

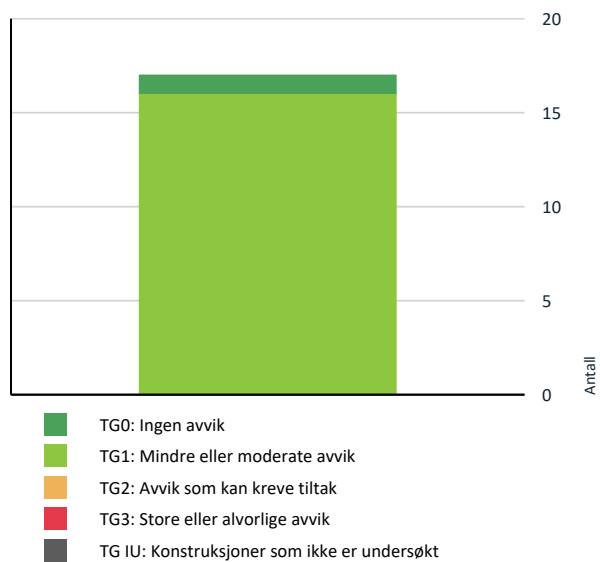
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2021

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

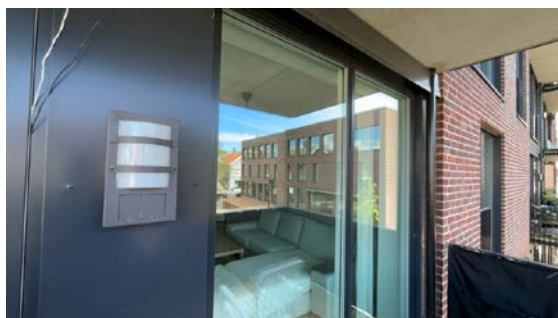
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og utvendig beslått med aluminium.



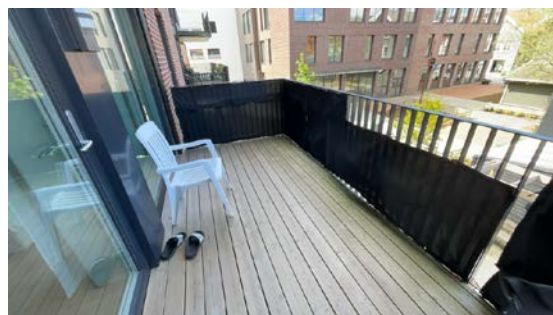
! TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malte ytterdører, metallbeslag utvendig på balkongdører.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong ut fra stue.



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

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Midlertidig brukstillatelse foreligger som dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

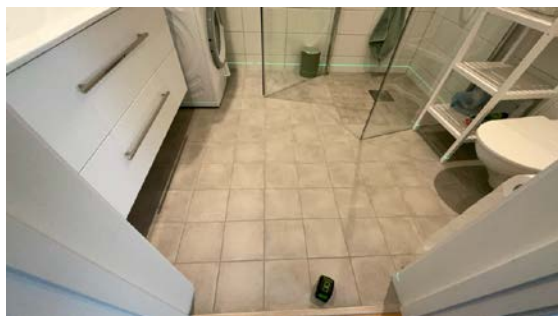
Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt 15 mm fall til sluk i nedsenket område i dusjnise og 27 mm fall fra dør til sluk.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Midlertidig brukstillatelse).



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og vannfordelingskap.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

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

Beskrivelse

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.
2021 Det er ikke gitt opplysninger om eventuelt arbeid utført på el-anlegget etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for anlegget er plassert i sikringsskap.

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

Inntak og sikringskap

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



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

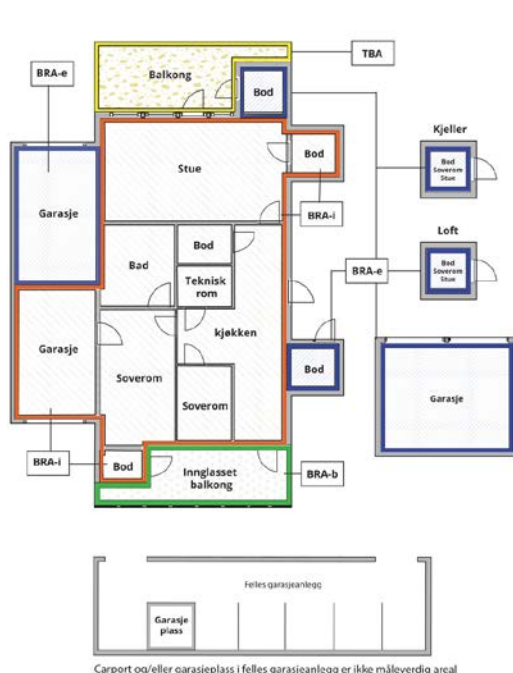
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	54			54	8
Kjeller		5		5	
SUM	54	5			8
SUM BRA	59				

Romfordeling

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

Kommentar

Kjellerbod er oppmålt til 5,4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Asbjørn Frafjord Gierymski	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	1292		7	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Erling Skjalgsons gate 2A

Hjemmelshaver

Gierymski Stein Ove

Eierandel

55 / 6244

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandnes sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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 det 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



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

Stein Ove Gierymski

Boligen

Erling Skjalgsons Gate 2A
4306 Sandnes

1108-111/1292/0/7

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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. kilowatttime (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**



Adresse

Erling Skjalgsøns gate 2A, 4306 SANDNES

Dato for energimerking

11.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293760

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300793623

Gårdsnummer

111

Bruksnummer

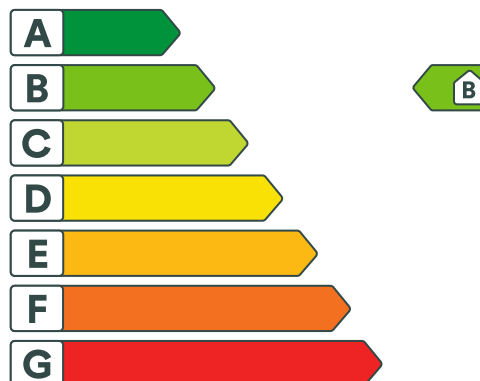
1292

Seksjonsnummer

7

Bruksenhetsnummer

H0202



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2021

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

66,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

64,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 518 kWh



Erling Skjalgsons gate 2A, 4306 SANDNES



Detaljering

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



Erling Skjalgsøns gate 2A, 4306 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 15.12.2021

Deres ref: Vår ref: 19/14680-49
Saksbehandler: John Kåre Gabrielsen Arkivkode: 111/145

Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10

Gnr./Bnr: 111/145

Byggeadresse: Langgata 3

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Ansvarlig søker m/adr: Sjo Fasting AS, Havnegata 16, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: Øglændhuset AS, c/o Kjell Haver Regnskapservice AS
Postboks 277, 4302 SANDNES

Vedtak om midlertidig brukstillatelse

Vi gir midlertidig brukstillatelse for leiligheter i blokk C i felt B i Øglændkvartalet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 07.12.2021.

Dere har bekreftet at tiltaket er utført i samsvar rammetillatelsen datert 19.11.2019, endret rammetillatelse av 03.12.2021 igangsettingstillatelset datert 17.02.2020, 30.04.2020, 27.01.2021 og 30.04.2021, og oppgitt at følgende arbeider gjenstår før dere kan søke om ferdigattest:

- Næringsarealer i 1. etasje
- Ferdigstillelse av utearealer/torg 2 og 3
- Opparbeiding av Erling Skjalgssons gate O_G2
- Tilbakeføring av fasader/rehabilitering av Øglændhuset

Dere skal søke om ferdigattest innen 01.09.2022, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Midlertidig brukstillatelse gis på vilkår om at opphøyet gangfelt i krysset St. Olavs gate / Erling Skjalgsson gate blir ferdigstilt senest innen 07.01.2022.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Dine rettigheter

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

Har du spørsmål

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

Kjetil Pedersen
Fagleder tilsyn

John Kåre Gabrielsen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:

Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES; Øglændhuset AS, c/o Kjell Haver Regnskapsservice AS
Postboks 277, 4302 SANDNES

Klagerett

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

Hvem kan du klage til?

Det er Statforvalteren i Rogaland i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse

Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket

Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

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

Mottaker
Kart, oppmåling og
analyse
Sjo Fasting AS

Kontaktperson

Adresse
Postboks 583
Havnegata 16

Postnummer
4305
SANDNES
4306
SANDNES



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 03.12.2021

Deres ref: Vår ref: 19/14680-46
Saksbehandler: John Kåre Gabrielsen Arkivkode: 111/145

Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10

Gnr./Bnr: 111/145

Byggeadresse: Langgata 3

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer -12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Ansvarlig søker m/adr: Sjø Fasting AS, Havnegata 16, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: Øglændhuset AS, c/o Kjell Haver Regnskapservice AS
Postboks 277, 4302 SANDNES

Vedtak om midlertidig brukstillatelse

Vi gir midlertidig brukstillatelse for resterende leiligheter i blokk A og B, samt alle leilighetene i blokk D innenfor felt B i Øglændkvartalet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 03.12.2021.

Dere har bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med rammetillatelsen datert 19.11.2019, endret rammetillatelse av 02.12.2021 igangsettingstillatelset datert 17.02.2020, 30.04.2020, 27.01.2021 og 30.04.2021, og oppgitt at følgende arbeider gjenstår før dere kan søke om ferdigattest:

- Leiligheter tilknyttet oppgang/blokk C
- Næringsareal i 1. etasje
- Rehabilitering av Øglændhuset i felt C
- Ferdigstilling av utearealer/torg

Dere skal søke om ferdigattest innen 01.09.2022, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Dine rettigheter

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

Har du spørsmål

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

Kristin Totland
Fagleder bygg

John Kåre Gabrielsen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:

Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312
SANDNES

Øglændhuset AS, c/o Kjell Haver Regnskapsservice AS
Postboks 277, 4302 SANDNES

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan du klage til?

Det er Statforvalteren i Rogaland i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse

Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket

Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

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

Mottaker
Kart, oppmåling og
analyse
Sjo Fasting AS

Kontaktperson

Adresse
Postboks 583
Havnegata 16

Postnummer
4305
SANDNES
4306
SANDNES



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 03.12.2021

Deres ref: Vår ref: 19/14680-43
Saksbehandler: John Kåre Gabrielsen Arkivkode: 111/145

Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10

Gnr./Bnr: 111/145

Byggeadresse: Langgata 3

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer-12 Ny bolig - boligformål over 70 m²
Ansvarlig søker m/adr: Sjø Fasting AS, Havnegata 16, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr: Øglændhuset AS, c/o Kjell Haver Regnskapservice AS
Postboks 277, 4302 SANDNES

Vedtak om midlertidig brukstillatelse

Vi gir midlertidig brukstillatelse for parkeringskjeller og 19 leiligheter i blokk A og B innenfor felt B i Øglændkvartalet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10. Se vedlagte tegninger som viser hvilket areal dette gjelder for.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 02.12.2021.

Dere har bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med rammetillatelsen datert 19.11.2019, igangsettingstillatelser datert 17.02.2020, 30.04.2020, 27.01.2021 og 30.04.2021, og oppgitt at følgende arbeider gjenstår før dere kan søke om ferdigattest:

- Leiligheter tilknyttet oppgang C og D
- Næringsareal i 1. etasje
- Rehabilitering av Øglændhuset i felt C
- Ferdigstilling av utearealer og O_torg 2 og O_torg 3

Dere skal søke om ferdigattest innen 01.09.2022, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Dine rettigheter

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

Har du spørsmål

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

Kristin Totland
Fagleder bygg

John Kåre Gabrielsen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:

A201 Plan u.etasje
A211 Plan 1.etasje
A221 Plan 2.etasje
A231 Plan 3.etasje
A241 Plan 4.etasje
A251 Plan 5.etasje
A261 Plan 6.etasje
A271 Plan 7.etasje

Kopi:

Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312
SANDNES
Øglændhuset AS, c/o Kjell Haver Regnskapsservice AS
Postboks 277, 4302 SANDNES

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan du klage til?

Det er Statforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse

Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket

Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

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

Mottaker
Kart, oppmåling og
analyse
Sjo Fasting AS

Kontaktperson

Adresse
Postboks 583
Havnegata 16

Postnummer
4305
SANDNES
4306
SANDNES

Grunnkart



Adresse: Erling Skjalgsons gate 2A, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/1292/0/7

Dato: 2026-04-28

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)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Detaljregulering for kvartalene Gjesdalveien, Langgt., Flintergt., St. Olavs gate

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2013104

Saksnummer 20/38011

§ 1. Formål

- 1.1 Formålet med planen er revitalisering av planområdet, gjennom å utvikle attraktive arealer for bolig-forretnings- og næringsvirksomhet, ved å bygge på eksisterende kvaliteter i Langgata og å tilføre nykvaliteter til bydelen. Planforslaget skal også gi rammer for utvikling og vern av historiske, arkitektoniske, kulturelle, næringsmessige og andre miljømessige verdier som Sandnes sentrum representerer.

1.1 Området regulerestil:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800):

Forretning/Kontor/Bolig/Tjenesteyting

Forretning/Kontor/Bolig/Hotell/Tjenesteyting

Bolig/Forretning/Kontor (1802)

Forretning/kontor (1810) Forretning (1150 - under grunnen)

Renovasjonsanlegg (1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Gågate (2016)

Torg (2013)

Parkering (2080 – under grunnen)

Hensynssone (PBL §12-6)

Frisikt (H140)

Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Situasjonsplan

Ved rammesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser utforming av det aktuelle planområdet, inkludert angivelse av alle uteoppholdsareal på bakkeplan og tak, med sol- skyggeforhold, fastlagt kjøreadkomst og annen adkomst, areal for av- og pålessing, renovasjonsløsning og trafo.

2.2 Detaljert utomhusplan

Ved søknad om IG for byggovertterreg skal det følge detaljert utomhusplan i

målestokk 1:100 som viser opparbeidelse og materialbruk for det aktuelle planområdet, med terrengbehandling, beleg, beplantning, overvannshåndtering, lekeapparater, vannspeil, møblering, sykkelparkering, belysning mv. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

2.3 Grunnundersøkelser

Det skal utføres grunnundersøkelser med evt. tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Forholden må dokumenteres ved rammesøknad. Tiltak skal være i samsvar med forskriftskrav. Grunnundersøkelser skal utføres så dypt som tiltak skal utføres. Tiltaksplan for håndtering av forurenset masse og evt. forurenset byggegrosvann skal være godkjent av Sandnes kommunes forurensningsmyndighet (Klima, vann og miljø) før gravearbeid kan igangsettes.

2.4 Parkering

Nytt parkeringsanlegg anlegges som garasjekjeller under felt B, C, F, G, og o_Torg1 – o_Torg7.

For boliger kreves 0,6 parkeringsplasser for hver boenhet i felt B, C, D og E.

For felt H1 er det ikke minstekrav om parkeringsplass for bolig, men det tillates maks 0,6 parkeringsplasser for hver boenhet.

Det skal i tillegg legges til rette for minimum 0,3 parkeringsplasser per 100 m²

BRA til forretning, kontor- og tjenesteyting, og 2 plasser pr. 10 rom for hotell.

Av samlet antall P-plasser skal:

Minimum 10 % være forbeholdt felles

biler for boliger. Minimum 5 % være

handicap-plasser.

Minimum 10 % skal ha ladestasjon for el-bil.

Sykkelparkering skal tilrettelegges med min. 2 plasser pr. bolig, og 2 plasser pr 100 m² BRA, for andre formål.

90 av disse skal etableres på bakkeplan i tilknytning til inngangspartier, på offentlige Torg, i tilstøtende gågater og fortau.

Øvrig sykkelparkering skal etableres i parkeringsanlegg med spyleanlegg.

2.5 Adkomst

Ny bebyggelse skal ha kjøreadkomst fra St. Olavsgate. For varelevering er gjennomkjøring til Gjesdalveien tillatt.

Adkomst kan justeres inntil 5m langs tilstøtende veg, fra adkomstpunkt vist på plankartet.

2.6 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Det skal etableres 440 m² felles uteoppholdsareal på takterrasse i felt B. I tillegg skal hver bolig ha min. 8 m² privat uteoppholdsareal på balkong, terrasse eller lignende. Det tillates avvik fra disse bestemmelsene for til sammen 7 leiligheter:

- Det tillates at 1 leiligheter har privat uteoppholdsareal på 6 m².
- Det tillates at 6 leiligheter opparbeides med franske balkonger.

Leke- og uteoppholdsareal skal ha sol på minst 50 % av arealet ved vårjevndøgn kl. 15.00 og 21. juni kl. 18.00.

For felt H1 er det kun krav om privat uteoppholdsareal, og avvikene beskrevet over gjelder ikke for dette feltet. Balkonger tilknyttet felt H1 kan krage ut inntil 1,2 meter

over byggegrense mot nordvest.

2.7 Uterom

Lokk over parkeringsanlegg skal for o_Torg1, o_Torg2, o_Torg3 og o_Torg7 dimensjoneres slik at det tåler kjøring av brannbiler.

Felt o_Torg 1 – 3 og o_G2 skal opparbeides med tilleggsfunksjoner som kompensierende tiltak for redusert samlet felles uteoppholdsareal. Feltene skal ha innslag av fleksibelt møblement som muliggjør ulike sosiale settinger, samlinger og mindre arrangementer. Det skal etableres mulighet for min. 3 kunstinnslag på veggflater eller som interaktiv installasjon innenfor feltene o_G2, o_Torg1 og o_Torg3.

I felt o_G2 skal det nær Langgata etableres en multifunksjonell struktur som inneholder sitteplasser, med og uten overdekning, og sosial lek i form av husker. Eksisterende bytre skal bestå.

I felt o_Torg 3 skal det etableres min. 3 lek, spill eller aktiviteter i gategulvet med samme materiale som gategulvet. Det skal i forbindelse med dette etableres min. 10 sitteplasser.

Opparbeidelse av feltene o_Torg1 – 3 og o_G2 skal være i henhold til illustrasjonsplan i § 6 Vedlegg, datert 30.11.2021. Redegjørelse MFUA datert 22.11.2021 og detaljerte illustrasjoner datert 30.11.2021 er retningsgivende.

Minimum 80 m² samlet av o_Torg2, o_Torg3 og o_Torg5 skal være dimensjonert slik at det tåler vekt av nødvendige jordmasser for å etablere trær. Minimum 10 m² av o_Torg 3, skal være dimensjonert slik at det tåler vekt av vannspeil.

2.8 Støy

Uteoppholdsareal som vender mot Gjesdalveien, skal ha støynivå maks 55 dB.

Uteoppholdsareal som vender mot St. Olavs Gate skal ha støynivå maks 58 dB.

Alle boenheter skal tilfredsstillere krav til døgnekvivalent støynivå på Lden < 30 dB. Om natten må maksimalnivå på soverom være innenfor grense på 45 dB.

Alle kontor skal tilfredsstillere LpA,eq,brukstid < 35 dB.

Alle balkonger mot St. Olavsgate skal innglasses. Slik innglassing skal inngå ved søknad om rammetillatelse.

Alle kontor skal tilfredsstillere LpA,eq,brukstid < 35 dB.

2.9 Byggegrense

Der det ikke er vist byggegrense, sammenfaller byggegrense med formålsgrense for bebyggelse og anlegg, med unntak av areal som kan overbygges, jfr. § 3.2.3 og 3.2.5

2.10 Utnyttelse

Det tillates etablert samlet inntil 11.210 m² BRA i felt B og C, av dette Tillates det etablert samlet inntil 8.000 m² BRA bolig.

Det tillates etablert samlet inntil 9.000 m² BRA i felt F og G.

Det tillates etablert samlet inntil 1531m² BRA i felt H1. Av dette tillates det etablert inntil 450m² BRA bolig. Det tillates etablert samlet inntil 4129m² BRA i felt H2. Minimum utnyttelse for H1 og H2 er totalt 3600m² BRA.

Arealer til parkering (BRA) inngår ikke i beregningsgrunnlaget for P-kravet. Arealer til parkering under bakken skal ikke medregnes i BRA.

2.11 Byggehøyder

Følgende maksimale byggehøyder med kotenivå i høyde over havet, gjelder for de ulike delområdene:

Felt	Maks kote (moh) mønehøyde/gesimshøyde:
Felt A	Kote + 14,5
Felt B	Kote + 29 Kote + 26 Kote +22,5 Kote + 19 Kote +13 Kote + 8,5
Felt C	Kote + 18 Kote +15
Felt D	Kote + 19
Felt E	Kote + 14,5
Felt F	Kote + 29 Kote + 22 Kote+16,5 Kote + 8,5
Felt G	Kote +19 Kote +16 Kote + 14,5
Felt H1	Kote +15 Kote+18 Kote+19
Felt H2	Kote+13,5 Kote+15 Kote+16 Kote+19

- 1) Der det i tabellen over er angitt flere byggehøyder innen et delområde, angir byggegrenser på plankartet avgrensning mellom områder med ulik maksimal byggehøyde.
- 2) Trappe-/heistårn til takterrasse kan utgjøre inntil 30 m² BRA, og kan legges inntil 3 m over maksimalbyggehøyde. For felt C kan trappe-/heistårn være sammenbygd med Øglændhuset.
- 3) Rekkverk for takterrasser, kan plasseres over maksimale byggehøyder, med maks. høyde 1,2 m. Rekkverk skal være inntrukket min 0,5 meter fra gesims.
- 4) 1. Etasje i felt C kan ha samme etasjehøyde som kulturminnet Øglændhuset.
- 5) I felt H1 og H2 kan tekniske installasjoner legges inntil 1,8m over maksimal byggehøyde. Tekniske installasjoner på tak skal trekkes inn slik at de er minst mulig synlig fra gateplan. Dette gjelder ikke for nødvendig videreføring av pipe og sikkerhetshøyde for heis. Totalt areal for tekniske installasjoner på tak er

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 06.12.2017

Dato for siste endring: 10.02.2026

30m2 BRA

2.12 Arkitektur

Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor hele planområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det inngå en redegjørelse for tiltakets estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket forholder seg til kulturmiljø, taklandskap, gaterom og fjernvirkning.

I felt B og F skal fasadene mot St. Olavs Gate deles opp vertikalt, med sprang for min. hver 10 meter langs fasaden, slik at det dannes vertikaldelte volumer. Hver del skal ha egen materialitet. Hjørnebygningene mot Erling Skjalgssongate kan ha en bredde opp til 13 meter for å markere hjørnet. Minst annet hvert volum mot St.Olavsgate skal ha inntrukken toppetasje på min.1,5 meter.

Det er utarbeidet illustrasjoner for utbygging, datert 21.11.2016. Disse er vedlagt planforslaget.

Bygningsutformingen skal være variert og især mot tilstøtende bebyggelse være tilpasset til eksisterende formspråk og skala og iht. kommunedelplan sentrum. Illustrasjonsmaterialet tilhørende planen skal danne grunnlag for videre detaljering. Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for utforming, detaljering, material- og fargevalg. Arkitektoniske løsninger skal gi:

Lav bebyggelse mot Langgata, gradvis stigende mot St. Olavsgate.

Verneverdige Øglændhuset og Aaslandhuset, (jfr. hensynsone i hhv. felt C og G på plankartet), bevares, tilbakeføres og videreutvikles i forhold til sin opprinnelig historie.

Eksisterende bebyggelse på Langgata 11 skal opprettholde eksisterende form og fasadeuttrykk. Eventuelle påbygg må tilpasses eksisterende formspråk.

Aktive fasader med butikker på gateplan/første etasje, butikk/kontorer / boliger i fra tredje etasje og opp.

Bebyggelsen får en formell side mot gatene og følger gateløpene, men med økt åpenhet og variasjon mot smug, plasser og indre gårdsrom. Balkonger ut mot gater kan etableres som innglassede balkonger. Balkongenes kalvære endelav den arkitektoniske utformingen og skal avklares i rammetillatelsen. Dettillattes ikke innglassing av enkeltbalkonger i tertid.

Takterrasser med uteoppholdsplasser og lekeareal i felt B, C og F og G, samt fellesrom/ innvendig lekeareal på taket i felt B og F. Vegetasjon (grønne tak) på taksom ikke innredes til opphold for håndtering av overflatevann, samt dekorere deeffekt.

Et modernistisk arkitektonisk formspråk, med volumer tilpasset eksisterende nabobebyggelse. Varige, bærekraftige materialer av god kvalitet, som tre, stein, metall, murstein og pussede overflater, med minimalt krav til vedlikehold på fasadene og i trapperom.

Uteoppholdsareal/lekeplass på bakkeplan skjermet av bebyggelsen, knyttet

sammenmed passasjer ogplasser/smug.

2.13 Nettstasjoner

Areal for 2 nettstasjoner a 5 x 5m og tilhørende kabelnett skal integreres i bygningsmassen. Nettstasjonene skal etableres i gatenivå innenfor felt C mot o_Torg2 og i felt F mot St. Olavs gate eller o_Torg7. De skal ha fri adkomst hele døgnet, og ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

2.14 Fjernvarme

Området faller inn under konsesjonsområde for fjernvarme og byggverk skal derfor knyttes til fjernvarmeanlegg. 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, jf. pbl. § 27-5

2.15 Renovasjon

For boligene i planområdet skal det etableres nedgravde søppelcontainere, som lokaliseres til felt o_R1 og o_R2 omfatter eksisterende offentlige nedgravde avfallsbeholdere.

Avfallsrom for håndtering av næringsavfall fra forretnings- og kontorareal, containere, komprimatorer og lignende skal integreres i bygninger.

Ved utbygging gjelder renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 21.11.2016 for prosjektet, denne skal detaljeres videre til byggefasen.

2.16 Overvannshåndtering:

Ny utbygging skal ikke medføre økt avrenning. Det skal etableres separate system for avløp og overvann. Åpne løsninger skal benyttes så vidt mulig.

Av tak som ikke er til varig opphold, skal minimum 50 % etableres med fordøyende jordsmonn/vegetasjon eller annet permeabelt materiale.

§ 3. Bestemmelser til de enkelte formål

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)

Generelt

I område for bebyggelse og anlegg skal det etableres forretning i første etasje. Det tillates servicertjenesteyting som frisør, kroppsspleie og vaskeri med videre i første etasje. For noen delområder tillates også formålet bevertning i første etasje. Der dette tillates er det spesifisert under hvert delområde i § 3.1.1 til § 3.1.8. I område for bebyggelse og anlegg skal det ikke etableres kontor i 1. etasje.

I område for bebyggelse og anlegg skal det ikke etableres boliger i 1. og 2. etasje, foruten felt B hvor det tillates bolig også i 2. etasje. Ensidig orienterte leiligheter mot nordøst tillates for 6 leiligheter.

Ved etablering av hotell skal det etableres foaje eller resepsjon i hotellet, og det er ikke tillatt å seksjonere rom eller leiligheter.

- 3.1.1 Forretning/kontor/Tjenesteyting, felt A
Feltet anses som fullt utbygd. Det tillates formålet bevertning i første etasje, med unntak av nattklubb/pub.
- 3.1.2 Forretning/Kontor/Bolig/Hotell/Tjenesteyting, felt B
Det kan etableres bebyggelse for Forretning/Kontor/Bolig/Hotell/Tjenesteyting innenfor rammer angitt i §§ 2.11 - 2.12 og 3.1. Det tillates formålet bevertning i første etasje, med unntak av nattklubb/pub.
- 3.1.3 Forretning/Kontor/Tjenesteyting, felt C
Det kan etableres bebyggelse for Forretning/Kontor/Tjenesteyting innenfor rammer angitt i §§ 2.11 - 2.12 og 3.1. Det tillates formålet bevertning i første etasje, med unntak av nattklubb/pub.
- 3.1.4 Forretning/Kontor/Bolig/Tjenesteyting, felt D
Det kan etableres bebyggelse for Forretning/Kontor /Bolig/Tjenesteyting innenfor rammer angitt i §§ 2.11 - 2.12 og 3.1.
- 3.1.5 Bolig/Forretning/Kontor, felt E
Feltet anses som fullt utbygd.
- 3.1.6 Forretning/Kontor /Hotell/Tjenesteyting, felt F
Det kan etableres bebyggelse for Forretning/Kontor/Hotell/Tjenesteyting innenfor rammer angitt i §§ 2.11 - 2.12 og 3.1.
- 3.1.7 Forretning/Kontor/Hotell/Tjenesteyting, felt G,
Det kan etableres bebyggelse for Forretning/Kontor/ Hotell/Tjenesteyting innenfor rammer angitt i §§ 2.11-2.12 og 3.1.
- 3.1.8 Forretning/Kontor/Bolig/Tjenesteyting, felt H
Felt H1- Det kan etableres bebyggelse for Forretning/Kontor/Bolig/Tjenesteyting innenfor rammer angitt i §§ 2.11 - 2.12 og 3.1.

Felt H2- Det kan etableres bebyggelse for Forretning/Kontor/Hotell/Tjenesteyting innenfor rammer angitt i §§ 2.11 - 2.12 og 3.1.
- 3.1.9 Forretning, felt I – under grunnen
I felt I tillates etablert forretninger.
- 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)**
- 3.2.1 Fellesbestemmelse
Trafikkarealer skal være i henhold til Vegnormen for Sør-Rogaland.

3.2.2 Kjøreveg

Kjøreveg o_Veg1 og o_Veg2 er offentlig veg.

3.2.3 Fortau

Fortau o_F1 – o_F4 er offentlig fortau. Baldakin i felt C tillates å overskride o_F3 inntil 1,2 m. Fri høyde over bakkeplan skal være min. 3 m.

3.2.4 Gågate

o_G1, o_G2 og o_G3 er offentlige gågater.
Det tillates varelevering i o_G1, o_G2 og o_G3.
Gatebelegg i sidegatene til Langgata skal videreføre gatebelegg i Langgata.
Baldakin for Øglændhuset i felt C tillates å overskride o_G1 med inntil 1,2 m. Fri høyde over bakkeplan skal være min. 3 m.

3.2.5 Torg

o_Torg1 – o_Torg 7 skal være offentlige.

Det tillates at o_Torg1 overbygges med bygningsdel tilknyttet felt B. Overbygget skal ha saltak. Maks. kotehøyde for overbygg er gesims kote +13 og maks. mønehøyde kote +16. Det tillates at overbygg understøttes av søyler i f_Torg1. Disse må plasseres slik at de ikke er til hinder for ferdsel. Minimum fri høyde over bakkeplan skal være 4,5 m.

Bygningsdeler tilknyttet felt B kan krage ut inntil 2 m over felt o_Torg3. Maks kotehøyde er sammenfallende med maks kotehøyde for felt B. Det tillates at overbygg understøttes av søyler i o_Torg3. Minimum fri høyde over bakkeplan skal være 4 m.

Baldakin over inngangsparti i felt C tillates å overskride o_Torg3 med inntil 0,7 m. Fri høyde over bakkeplan skal minimum være 3 m.

Balkonger tilknyttet felt G kan krage ut inntil 1m over felt_Torg5. Minimum fri høyde over bakkeplan skal være 4 m.

Det tillates at o_Torg6 kan overbygges med bygningsdel tilknyttet felt F og felt G. Bygningsdel tilknyttet felt F kan krage ut inntil 2m over o_Torg 6, mens bygningsdel tilknyttet felt G kan helt overbygge o_Torg 7. Maks kotehøyde for overbygg tilknyttet felt F er +22,5. Maks kotehøyde for overbygg tilknyttet felt G er +19. Minimum fri høyde over bakkeplan skal være 4 m.

Bygningsdel tilknyttet felt G kan helt overbygge o_Torg 7. Maks kotehøyde for bygningsdel tilknyttet felt F er +22,5. Maks kotehøyde for bygningsdel tilknyttet felt G er +19. Minimum fri høyde over bakkeplan skal være 4 m.

3.2.6 Parkering, felt f_P1 og f_P2 – under grunnen

f_P1 er felles parkering i underetasje for felt B og C.
f_P2 er felles parkering i underetasjer for felt F og G.

Det kan plasseres boder for boliger i underetasjer.

§4 Hensynssone (PBL§12-6)

4.1 Bevaring kulturmiljø

I hensynssone bevaring kulturmiljø skal bebyggelsens kulturhistoriske og arkitektoniske verdier gjenopprettes. Bygninger skal ved ombygging og rehabilitering bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige eksteriør i samråd med lokale og regionale vernemyndigheter. Innvendig kan bygningene ombygges og videreutvikles.

Øglændhuset på gnr/bnr 111/232 og Aaslandhuset på gnr/bnr 111/420, skal ved restaurering tilbakeføres til sitt opprinnelige eksteriør. Øglændhuset på gnr 111/232, tillates endret på loft, dette innebærer at saltaket kan erstattes med flatt tak og inntrukket toppetasje. Hjørnebygget på Øglændhuset tillates økt til maks mønehøyde C+18 m. Baldakin beskrevet i §§ 3.2.3 og 3.2.4 knyttes til tilbakeføring av Øglændhusets eksteriør.

Utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg skal ta hensyn, og dokumentere bevisste valg, i forhold til den verneverdige bebyggelsen mht. volumer, materialer, farger og formspråk.

Alle tiltak der bebyggelse i hensynssone bevaring kulturmiljø samt tilstøtende bebyggelse berøres, skal sendes til lokale og regionale vernemyndigheter for uttalelse.

4.2 Frisikt

Hindring i frisiktsoner i høyde 0,5 m – 3 m fra vegplan, tillates ikke.

4.3 Bestemmelsesområder

4.3.1 Bestemmelsesområde #1

For felt B tillates uteservering i bestemmelsesområde #1.

Uteservering tillates ikke i tidsrommet mellom kl. 21.00 og kl. 10.00.

§ 5. Rekkefølgekrav

- Nettstasjon og tilhørende kabelnett må være satt i drift før innflytting i ny bebyggelse kan godkjennes.
- Tilstøtende fortau o_F2 og o_F3 skal være ferdig opparbeidet før innflytting i ny bebyggelse kan godkjennes.
- o_G2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boliger i felt B og senest 01.10.2022.
- o_Torg 1 - 3 må være etablert før boliger i felt B tas i bruk. Tilleggsfunksjoner som beskrevet i § 2.7 skal være ferdig etablert før det kan gis ferdigattest for boliger i felt B.
- o_Torg 4 må være etablert før boliger i felt G tas i bruk.
- o_Torg 5 må være etablert før boliger i felt F tas i bruk.
- o_Torg 6 må være etablert før boliger i felt F tas i bruk.
- o_Torg 7 må være etablert før boliger i felt F tas i bruk.
- Lekeplasser og uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før boliger i samme felt tas i bruk.
- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal det dokumenteres

tilfredsstillende skolekapasitet for området.

- Før brukstillatelse gis for felt F og G, skal verneverdig bygg i felt G (Aasland-bygget) være rehabilitert med tilbakeførte fasader.
- Før brukstillatelse gis i felt C, skal verneverdig bygg i felt C (Øglændhuset) være rehabilitert med tilbakeførte fasader mot Langgata og Gjesdalveien.
- Før ferdigattest gis for felt B, skal verneverdig bygg i felt C (Øglændhuset) være rehabilitert med tilbakeførte fasader mot Langgata og Gjesdalveien.
- Detaljert utomhusplan skal godkjennes av kommunen før igangsetting.
- Grunnundersøkelse med tiltaksplan må dokumenteres ved rammesøknad.
- Før brukstillatelse innenfor Felt H1 og Felt H2 skal Gamlatorget, opparbeidelse som bytorg for ulike aktiviteter med nytt gulv, møblering og beplantning, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Endringer etter vedtak:

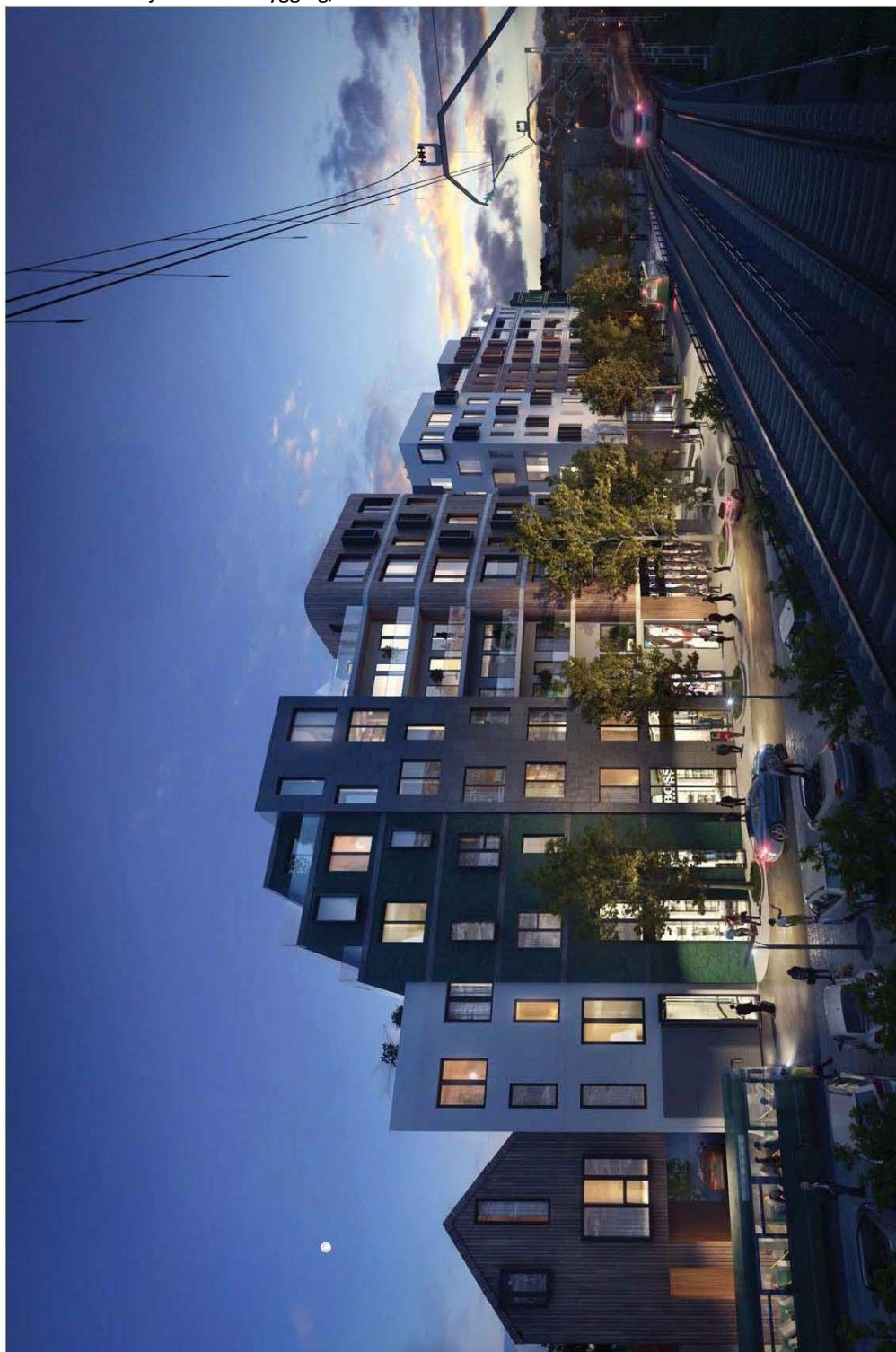
<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
04.09.2019	19/07454	Endringer i §§ 2.6, 2.10, 2.13, 3.1, 3.1.6, 3.1.7 og § 4. Se vedtaksbrev
06.09.2021	20/38011	Endringer i §§ 2.4, 2.10, 2.11, 2.12, 2.15, 3.1.6, 3.1.7, 3.2.5, 3.2.6 og 4. se vedtaksbrev
03.12.2021	21/09288	Endringer i §§ 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.9, 2.10, 2.11, 2.13, 2.15, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.3.1, 4.1, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 4 og 5. Se vedtaksbrev
25.05.24	24/01023	Tillegg i § 4.3 Bestemmelsesområde og endring i § 3.2.5 Torg – se vedtaksbrev
10.02.2026	25/00885	Endring av plankart og bestemmelser tilknyttet felt H.

§ 6. Vedlegg

Vedlegg:

Illustrasjoner for utbygging, datert 31.11.2021 som vedlegg til § 2.7

Illustrasjoner for utbygging, datert 21.11.2016.



Langgatakvartalene

21.11.2016

Illustrasjoner til detaljreguleringsplan - 2013 104

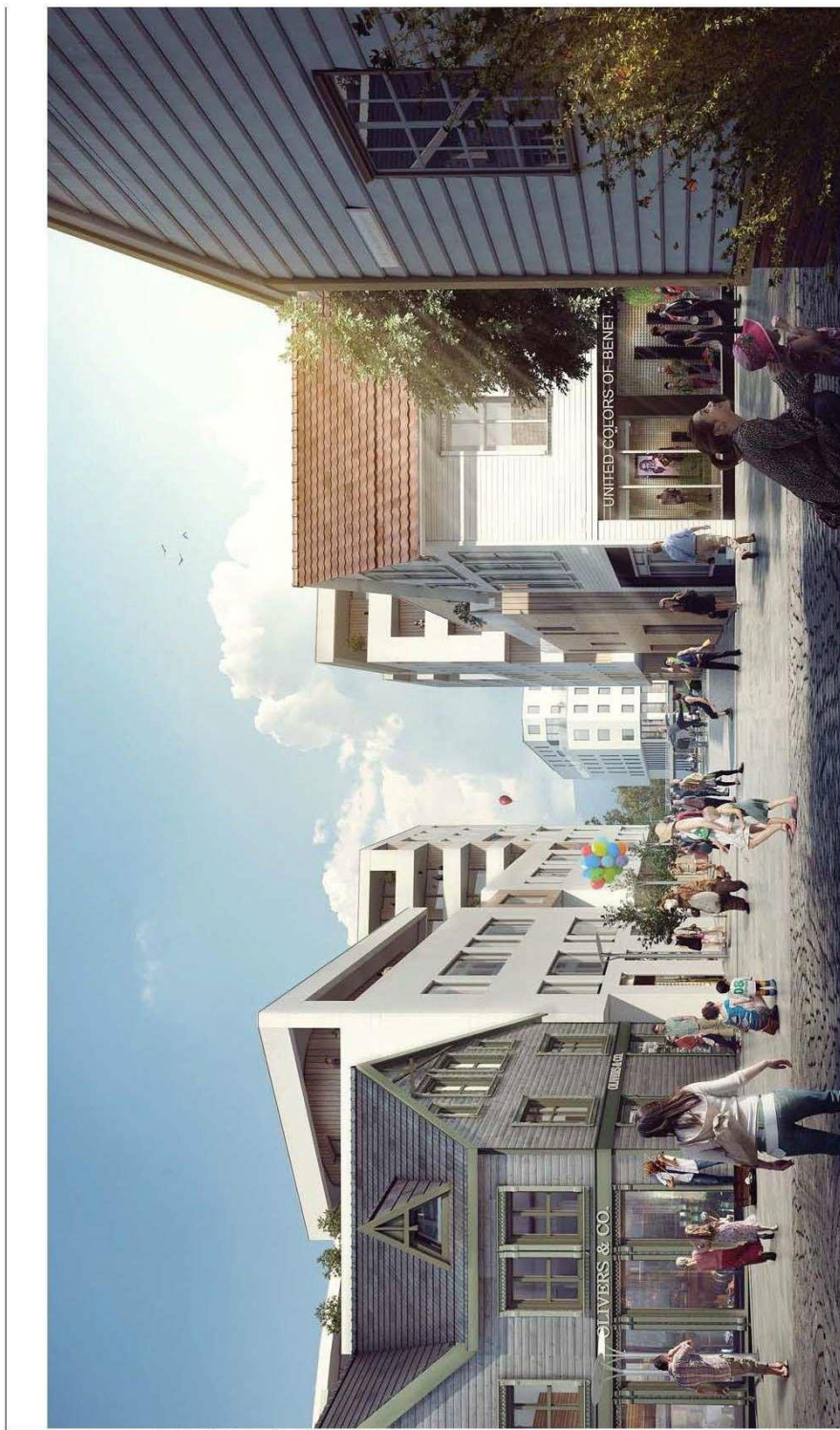
LINK ARKITEKTUR



Side 15 av 26 Detaljregulering for kvartalene Gjesdalveien, Langgt., Flintergt., St. Olavs gate

PlanID 2013104





Langgatakvartalene Skisseprosjekt **Aaslandhuset** 21.11.2016 **LINK**ARKITEKTUR



PRINT 21.11.2016 AV RIND.54
EIM SANDNES H.M.C.D./BIM STAVANGER - EIM SANDNES 13/Byutvikling/Plan/1102 Langgateretning

LINK ARKITEKTUR

21.11.2016

1:3,63

Gårdsrom Aaslandkvartalet

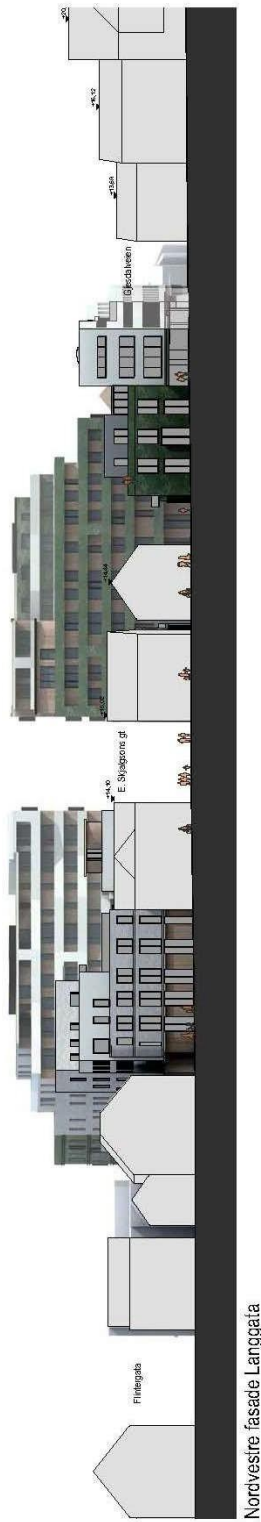
Skisseprosjekt

Langgatakvartalene

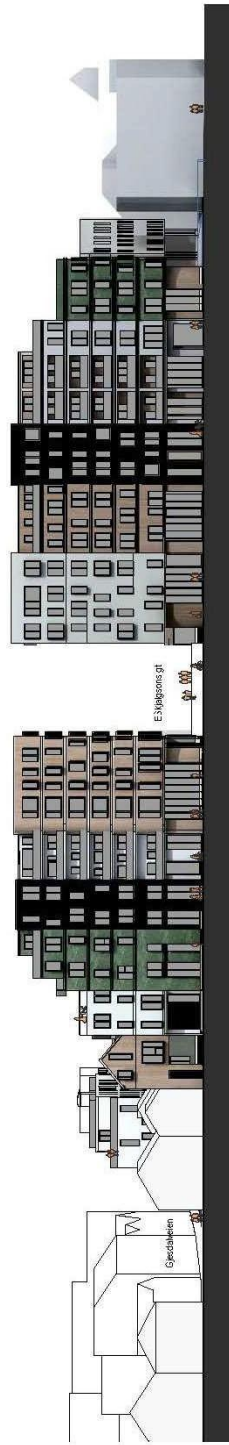


Side 20 av 26 Detaljregulering for kvartalene Gjesdalveien, Langgt., Flintergt., St. Olavs gate

PlanID 2013104

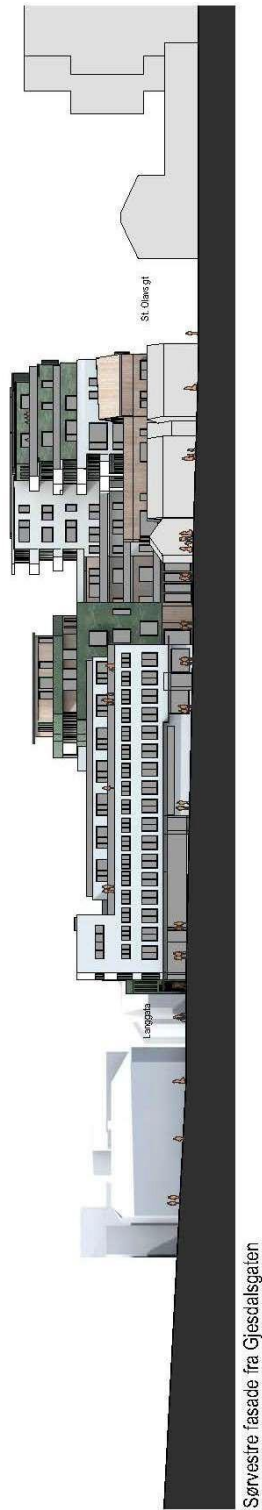


Nordvestre fasade Langgata

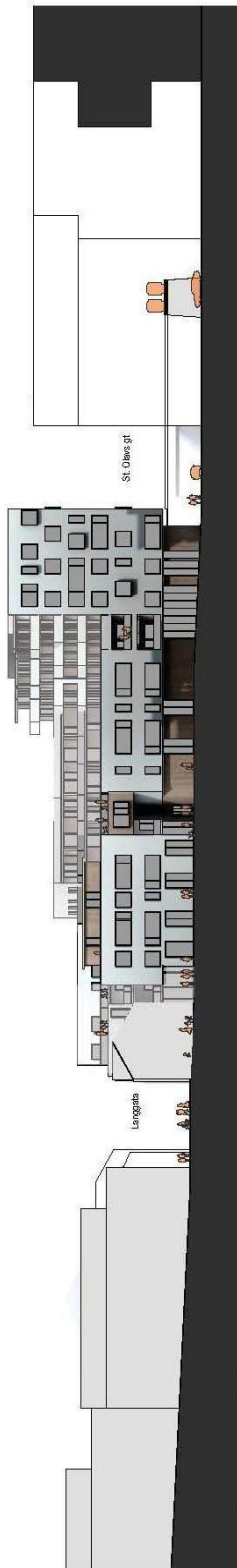


Sørvestre fasade fra St. Olavs gt

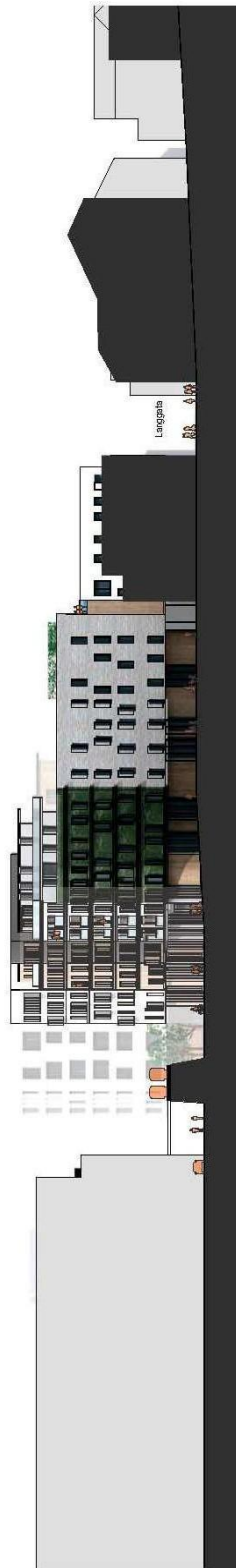
LINK ARKITEKTUR	Illustrasjoner Detaljregulering	Arkitekt	Tore Rønning Kveitgata 10 4018 Sandnes	Prosjekt	Langgatakvartalene	Oppr.	21.11.2016	Skala	1:500	Tegnere	Sørvestre og Nordvestre fasade begge kvartaler	A.45.01
-----------------	---------------------------------	----------	--	----------	--------------------	-------	------------	-------	-------	---------	--	---------



LINK ARKITEKTUR	Illustrasjoner Detaljregulering	F4044	Tone Skjerve Arkitekt og 6010 Sandnes	Prosjekt: Langgtakvarene	Dato: 21.11.2016	MÅL 1:500	Tema: Sørvestre fasade og nordøstre fasade Gjesdalsgaten	A.45.02



Sørvestre fasade fra E. Skjalgssons gt



Nordøstre fasade fra passasje

Illustrasjoner Detaljregulering	Arkitekt: Tross Studio Kortveggt 10 4018 Stavanger	Prosjekt: Langgatakvartalene	Dato: 21.11.2016	Målestokk: 1:500	Tittel: Nordøstre fasade og sørvestre fasade Kvalvikskvartalene 1, 4S 05
---------------------------------	--	------------------------------	------------------	------------------	--

LINK ARKITEKTUR







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:	1292	Fnr:		Snr:	7
Adresse:	Erling Skjalgsons gate 2A, 4306 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



Skatteetaten

Dato
28.04.2026

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 1292 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

Erling Skjalgsons gate 2A, 4306 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 807 064 Som sekundærbolig: kr 3 228 255
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Aktiv Rogaland AS
Aktiv Stavanger v/Christoffer Værstad
Postboks 107, 4126 JØRPELAND
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Deres ref.: 1413260037 . Vår ref.: 1768-1-007

Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Øglændkvartalet
Organisasjonsnr: 928219720
Seksjonseier: Gierymski, Stein Ove
Medeier:
Leilighetsnummer: 007
Adresse: Erling Skjalgsons Gate 2 A, 4306 SANDNES
Seksjonsnummer: 7
Gnr. 111
Bnr. 1292

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8024587.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Enkelte seksjoner har bruksrett til en garasjeplass. Oversikten finnes som vedlegg i sameiets vedtekter. Det påløper felleskostnader for garasjen som kreves inn sammen med felleskostnadene pr mnd. Fastsettes av styret i sameiet. Ved salg av garasjeplass påløper adm.gebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste Sameiet har avtale med Smartly om el-bil lading i garasjeanlegget. For spørsmål, kontakt Lyse

Bod: Fordeling av boder fremkommer som vedlegg til sameiets vedtekter

Aksesspunkt: Sameiet har kollektiv avtale med Altibox. Betales via felleskostnadene.

Sameiet har avtale med Lyse om energi/tappevann. Faktureres seksjonseier direkte etter forbruk. For spørsmål, kontakt Lyse. Ved eierskifte må det fylles ut et skjema på <http://www.lyse.no/flytte/>

Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende mnd. Det føres avdelingsregnskap for å skille kostnader mellom bolig -og næring ettersom det er et kombinert sameie.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 962,36,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renovasjon	297,00	
Aksesspunkt	99,00	
Felleskostnader	1 566,36	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	148,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	7 285,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lene Skjørestad Lidsheim pr. e-post: lene.lidsheim@obos.no eller telefon: 22 86 54 72.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tony Kelly, e-post: oglaendkvartalet@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for

SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

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

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 HC parkeringsplasser og midlertidig bytterett

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

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

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene

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

Dette gjelder kostnader som, men ikke er begrenset til;

- arealer nevnt i punkt 3-1 (2)

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

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

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

Dette gjelder kostnader som, men ikke er begrenset til;

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

Kostnader som fordeles på alle seksjonene i henhold til eierseksjonsbrøken

Følgende felleskostnader skal dekkes av alle seksjoner iht. sameiebrøk:

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 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 beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

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

* må ha tilgang til midlertidig bod i p-kjeller

* sist endret 06.05.22

Ordensregler

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

1. INNLEDNING

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

2. FELLESAREAL

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

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

3. BALKONGER OG TERRASSER

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

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

4. RO OG ORDEN

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

5. DYR

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

6. SØPPEL

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

7. MELDEPLIKT

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

8. GARASJE OG BODER

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

9. ENDRINGER

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Øglændkvartalet

Organisasjonsnummer: 928219720

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. mai kl. 10:00 til 4. juni kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Erik Søyland Refsland / Styreleder

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Olaf Egge Sundby og Jill Eide er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap



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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 103 900-

Dette er en økning med prisindeksen siden forrige årsmøte, 3,9%.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 103 900,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Inngangspartier og trappeganger.

Fremmet av: Barbro F Iversen

Jeg synes våre inngangspartiene og trappeganger er triste og lite innbydende. Jeg kjenner kun vår egen inngang D men med de samme farver antar jeg dette gjelder over alt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi går for plastikk planter av god kvalitet for å minske vedlikehold. Pga av HMS så henges dette opp på vegg for å få det vekk fra gulvet slik at det ikke er til hinder for vaskepersonell.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Jeg foreslår vi anskaffer grupper med grønne planter i inngangspartier. I trappegangene bør etasjens beboerne kunne bli enig om dette ønskes også her.

Ut fra vår oppgang kan dette iallefall gjøres uten å være til hinder for passasje.

Det må være plantelys som ev henger ned fra taket. Vanntanken i selvvanningspotter ved inngang kan kanskje fylles av vaskepersonell? I etasjene oppover ev av beboerne her?

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styret foreslår at vi går for plastikk planter av god kvalitet for å minske vedlikehold. Pga av HMS så henges dette opp på vegg for å få det vekk fra gulvet slik at det ikke er til hinder for vaskepersonell.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 5

Antall stemmer for vedtak 2: 16

Antall blanke stemmer: 9

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Status budsjett 2024 vs. Forbrukt hittil i år

Fremmet av: Roger Johansen

Gi beboerene informasjon om hvordan budsjett er i henhold til påløpte kostnader hittil i år. Påpeke hvilke poster er de største kostnads driverene

Styrets innstilling

Som vi nevnte tidligere i år så måtte vi øke felleskostnadene for første gang siden sameiet startet i desember 2021. Samtidig så ble det avholdt et møte med næring angående økonomi der vi rettet på poster som næring ikke skal være med og betale på.

De to største postene på budsjettet er vedlikehold og kommunale avgifter som begge har økt i den siste tiden. Det er spesielt renhold og heis som står for de største kostnadene.

Vi henviser til årsmøte 2022 under styrets arbeid og påpeker at noe av arbeidet vi skulle foreta oss var å se på kostnader og redusere om mulig. De ansvarlig innen styret for denne saken har allerede spart sameiet en betydelig sum og vi forventer når vi skal innhente nye tilbud at vi skal klare å redusere det ytterligere.

Da vi må forholde oss til garanti varighet så kan vi ikke skifte på avtaler før den perioden er over. Derfor er det lite og hente ved andre service avtaler som er strengt nødvendig slik som heis, som da ikke kommer uten høye vedlikeholdskostnader.

Forslag til vedtak:

Informasjonssak

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Renhold

Fremmet av: Roger Johansen

Status renholdskontrakt: hva inngår av renhold i eksisterende kontrakt.

Styrets innstilling

Som nevnt i forrige sak har styret arbeidet med å redusere kostnader der det er mulig. *Da vi har en kontrakt og forholde oss til så har vi ikke kunnet innhente nye tilbud og prøve ut andre aktører før denne utgår senere i år. Derimot når denne kontrakten går ut så skal det hentes inn tilbud fra flere firma.*

Forslag til vedtak:

Vurdering av ulike leverandører opp mot eksisterende kontrakt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Forslag til reviderte husordensregler

Styret legger fram reviderte husordensregler.

Endringene er merket i gult og det som evt skal fjernes/erstattes er merket med rød skrift.

Forslag til vedtak:

Reviderte vedtekter vedtas av årsmøtet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Forslag til vedtektsendring, § 3-1 (6) og (7)

Fremmet av: Styret

I ekstraordinært årsmøte 4-7.juli 2023 ble det gjort vedtak som ga seksjonseiere mulighet til å foreta hhv innglassing av balkong og oppsett av markise.

Disse vedtakene ble gjort med flere forutsetninger og føringer.

Styret ønsker nå å henvise til disse vedtakene i Sameiets vedtekter slik at det skal være mer tilgjengelig for alle eiere å finne innholdet i vedtakene som ble gjort.

Vedtakene fra ekstraordinært årsmøte er gyldig uavhengig om de kommer inn i vedtektene, men det vil være en fordel at de er mer tilgjengelige for alle.

Det foreslås følgende endringer i vedtektenes § 3-1 (6) og (7):

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

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

Som følge av nye avsnitt i (6) må det endres på henvisningen i (7) og det foreslås at tekst "2.avsnitt" styrkes. Se teksten slik den framkommer i dag:

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (6) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Se vedlagt **bilde** som viser nye avsnitt i § 3-1 (6) merket i gult og foreslått endring i (7) merket med rød gjennomstyking.

Forslag til vedtak:

Det legges til ny avsnitt i vedtektenes § 3-1 (6): " Seksjonseier kan foreta innglassing av balkong i hht årsmøtevedtak 04.07.2023 med de føring og begrensninger som ligger i sak 6. Det er kun nevnt leverandør og løsning som kan benyttes og det er seksjonseier som bære alle kostnader og har ansvar for å søke kommunen. ". og " Seksjonseier kan sette opp markise i hht årsmøtevedtak 04.07.2023 med de føring og begrensninger som ligger i sak 5. Det er kun valgt leverandør og løsning som kan benyttes og det er seksjonseier som bærer alle kostnader. " Som følge av nye avsnitt i (6) må det endres på henvisningen i (7) og det foreslås at tekst " 2.avsnitt" styrkes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Da Katrin som har sittet som varameldem sitt verv utgår så har vi behov for enda et medlem slik at vi enklere kan fordele oppgavene oss i mellom.

Det skal velges:

Styreleder for 2 år

1 styremedlem for 2 år

1 styremedlem for 1 år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Erik Søyland Refsland (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erik Søyland Refsland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ann Kristin Hereid (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ann Kristin Hereid

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Gøran Lode Ulriksen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gøran Lode Ulriksen

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

<u>Verv</u>	<u>Navn</u>	<u>Valgt for perioden</u>
Leder	Erik Søyland Refsland	2024- 2026
Styremedlem	Ann Kristin Hereid	2024- 2026
Styremedlem	Jan Ivar Jensen	2023- 2025
Styremedlem	Tony Steven Kelly	2023- 2025
Styremedlem	Gøran Lode Ulriksen	2024- 2025

Styret vil konstituere seg i føres styremøte.





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1768

SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1768>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lene Lidsheim velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Turid Elizabeth Jensen og Roger Johansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2024.pdf

2. 1768 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styre honoraret endres.

Godtgjørelse for styret foreslås endres til kr 120 000,-

Forslag til vedtak

Honoraret settes til kr 120 000

Sak 6

Etablering av pergola på åpen terrasse

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forlag til bruk av pergola på åpent terrasser.

Utførelse i samme mørkegrå farge som fasade plater og rekkverk.

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Bilde Pergola.png

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende verv:

Styreleder for 1 år

2 styremedlem for 2 år

1 styremedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tony Kelly

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Alexander Johnsen
- Olaf Sundby

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Stig Olsen
-

Styrets årsrapport for Sameiets Øglændkvartalet

Regnskapsår: 2024

1. Innledning

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

2. Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av følgende medlemmer:

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

3. Møter og aktivitet

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

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

4. Vedlikehold og investeringer

Det har blitt gjennomført følgende vedlikeholdsarbeid:

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

5. Økonomi

Sameiets økonomi vurderes som moderat.

Resultatregnskap og balanse legges frem som vedlegg til årsmøtet.

Styret foreslår ingen økning i felleskostnader.

6. Forsikring

Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Det anbefales at alle beboere har egen innboforsikring.

7. HMS og sikkerhet

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak:

-

8. Annet / Informasjon til beboere

- Oppfordring om å følge husordensregler
-

9. Avslutning

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

Sandnes, 14/5-2025

For styret i Sameiet Øglændkvartalet

Styreleder

Tony Kelly

Styremedlem:

Jan Ivar Jensen

Gøran Lode Ulriksen

Ann Kristine Hereid

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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	14 090
Forskuddsbetalte kostnader		31 216	77 242
Andre kortsiktige fordringer	13	3 063	105 714
Driftskonto OBOS-banken		517 122	101 910
Sparekonto OBOS-banken		292 267	282 073
SUM OMLØPSMIDLER		843 737	581 030
SUM EIENDELER		843 737	581 030
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	624 412	385 622
SUM EGENKAPITAL		624 412	385 622
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 810	60 357
Leverandørgjeld		194 515	135 051
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 325	195 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		843 737	581 030

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , _28. 04_._.2025
 Styret i Sameiet Øglændkvartalet

Tony Kelly /s/

Jan Ivar Jensen /s/

Ann Kristin Hereid /s/

Gøran Lode Ulriksen /s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 650
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 650

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

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

Leieinntekter	105 300
SUM INNTEKTER GARASJER	105 300

KOSTNADER GARASJER

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

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

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

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

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

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

Resultatrapport avdelinger boligselskapt ON desember 2024

Sameiet Øglændkvartalet

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



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Øglændkvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1708 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.25

Selskapsnummer: 1768 Selskapsnavn: SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

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

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Honoraret settes til kr 120 000

For

Mot

Sak 6 Etablering av pergola på åpen terrasse

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

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tony Kelly

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

Alexander Johnsen

Olaf Sundby

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Stig Olsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra styremøte 10. februar 2026

Boligselskap: SAMEIET ØGLÆNDKVARTALET (1768)

Klokkeslett: 18:00

Sted: Tempo vinbar

Møtedeltagere: Alexander Førli Johnsen, Olaf Egge Sundby, Tony Kelly, Stig Olsen

Signert av: Alexander Førli Johnsen /s/, Tony Kelly /s/, Olaf Egge Sundby /s/, Stig Olsen /s/

Sak 1

Varmepumpe

I ekstraordinært årsmøte ble sak 5 ang montering av varmpumper godkjent. I den forbindelse har styret gjennomført befaringer og hentet tilbud fra potensielle leverandører. Styret har henvendt seg til 4 leverandører og etter grundig evaluering har styret valgt Alfa energi og MK systemer. Styret vil gå i dialog med leverandørene og utarbeide informasjon til beboerne.

Forslag til vedtak

Styret har valgt Alfa Energi og MK systemer som godkjente leverandører til varmpumper til beboere.

Vedtak

Styret har valgt Alfa Energi og MK systemer som godkjente leverandører til varmpumper til beboere.

Sak 2

vind og innsyn skjerming

Beboere som ønsker å montere levegg (fast, med skyvefelt) må forholde seg til rammene i dette vedtaket og må søke styret om skriftlig godkjenning. Dette vedtaket ble godkjent i ekstraordinært årsmøte. Styret må velge leverandør som skal benyttes for leveranse av leveggordninger til beboere

Forslag til vedtak

Styret har fattet vedtak om at UteDesign er godkjent leverandør for click-up levegg løsning og Trappeteknikk som leverandør for innglassing/skyvedør/levegg

Vedtak

Styret har fattet vedtak om at UteDesign er godkjent leverandør for click-up levegg løsning og Trappeteknikk som leverandør for innglassing/skyvedør/levegg

Sak 3

Årsmøtet 01.06.2026

Planlegging av neste årsmøte.

Styreverv:

Leder	Tony Kelly	2025- 2026
Styremedlem	Stig Olsen	2025- 2026
Styremedlem	Alexander Olsen	2025- 2027
Styremedlem	Olaf Sundby	2025- 2027

Vedtak

Enighet i styret om å gjennomføre årsmøte 01.06. Styreleder tar saken videre med OBOS.

Vedlegg

1. Årsmøtedato 2026 og viktig informasjon om framdrift.pdf

Sak 4

Vedlikehold av fellesområdet

Er det vedlikehold i fellesområdet som må/skal utføres i 2026 ?

Vedtak

Styret må hente inn priser for overflatebehandling av trevirke i løpet av Q4 2026.

Sak 5

BBR media - Reklame

Fikk henvendelse fra BBR media, de ønsker og leie veggene til reklame ved innkjørselen til garasjen

Vedtak

Styret har vurdert saken og vedtatt at det ikke er aktuelt med reklame på bygningskroppen .

Sak 6

Div

- Montasje laget as - rutiner
- låssystem sykkel rom
- lås fra garasje til trapperom
- Kent Tollefsen - Skade utv persienne

Har har dialog med Kent Tollefsen og blitt enig at han kontakte Elite Vindus puss neste gang de skal utføre vask og at han tar kostnader på dette selv,

- Vaktliste Vibbo
- Registrere alle beboere (eier / leitaker) på vibbo
- Info tavle i heis

Forslag til vedtak

- Montasje laget as - Skal dokumentere nye rutiner
- Låssystem sykkel rom- Programere om lås og blokkere utvendig låseboks
- Lås fra garasje til trapperom- Sjekker med Obos om hva som anbefales
- Kent Tollefsen - Skade utv persienne- Beboer tar kontakt med Elite for å fikse dette
- Vaktliste Vibbo- Vaktliste OK
- Registrere alle beboere (eier / leitaker) på vibbo- Kunngjøring på Vibbo
- Info tavle i heis- Vedtatt

Vedtatt

- Montasje laget as - Skal dokumentere nye rutiner
- Låssystem sykkel rom- Programere om lås og blokkere utvendig låseboks
- Lås fra garasje til trapperom- Sjekker med Obos om hva som anbefales
- Kent Tollefsen - Skade utv persienne- Beboer tar kontakt med Elite for å fikse dette
- Vaktliste Vibbo- Vaktliste OK
- Registrere alle beboere (eier / leitaker) på vibbo- Kunngjøring på Vibbo
- Info tavle i heis- Vedtatt

Vedlegg

1. Vaktliste Vibbo.pdf

Sak 7

Godkjenning av sakliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med saklisten. Dersom styret er enige i det, kan saklisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Vedtatt

Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Nabolagsprofil

Erling Skjalgsons gate 2A - Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Eldre



Offentlig transport

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

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	12 min 0.9 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	15 min 1.1 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	2 min 0.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

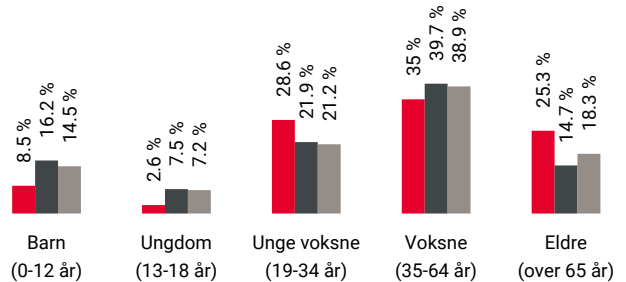
Bra 72/100



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

Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	9 min 0.7 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min 0.9 km



Dagligvare


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





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 naboeene 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

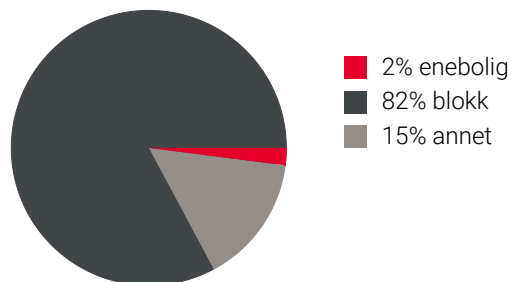
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 80/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 79/100





Sport

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

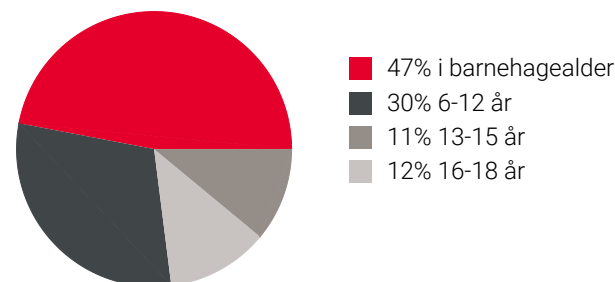
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Bystasjonen Sandnes 3 min 
-  Boots apotek Samarit 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

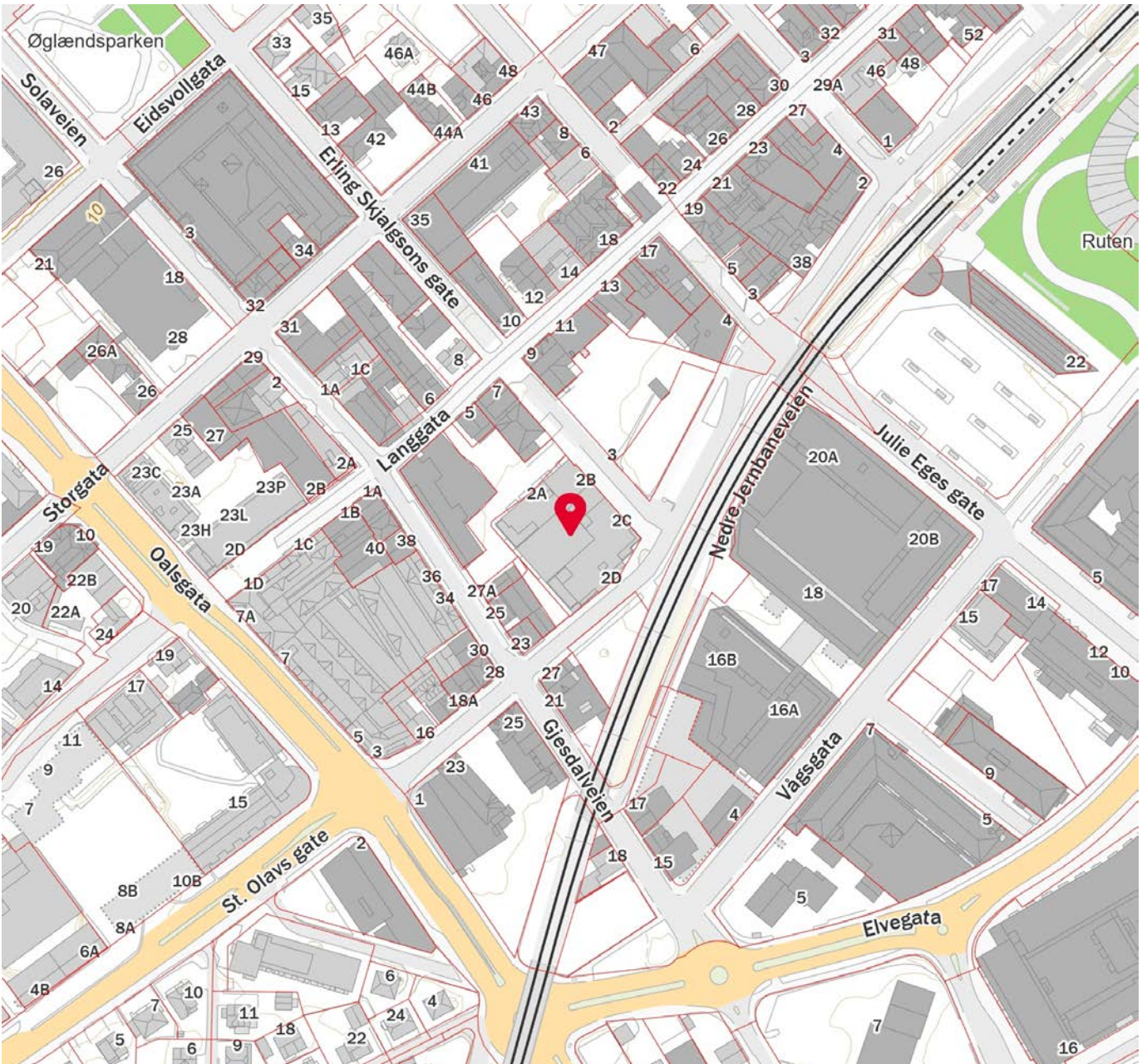


0% 65%

-  Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum
-  Stavanger/Sandnes
-  Norge

Sivilstand

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



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 naboeene 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



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 nettkrenkelseser
- 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 landbrukseieendom, 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 brukt bolig. 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 <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> 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.

For eiendommen:

Adresse: Erling Skjalgsons gate 2A
4306 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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