



aktiv.

Haakon 7.s gate 4, 4306 SANDNES

**SANDNES SENTRUM - Innbydende  
leilighet med gangavstand til  
togstasjon - Gode solforhold.**





Eiendomsmegler MNEF

## Joveig Junge

**Mobil** 932 11 920

**E-post** joveig.junge@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 518 323,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 017 886,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 615,-  
**Selger:** Hanne Odberg Selset

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1961  
**BRA-i/BRA Total** 68/81 kvm  
**Tomtstr.:** 2400 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 111, bnr. 297  
**Andelsnr.:** 63  
**Oppdragsnr.:** 1405250043

# Flott beliggenhet! Like ved Sandvedparken og med gangavstand til alle byens fasiliteter.

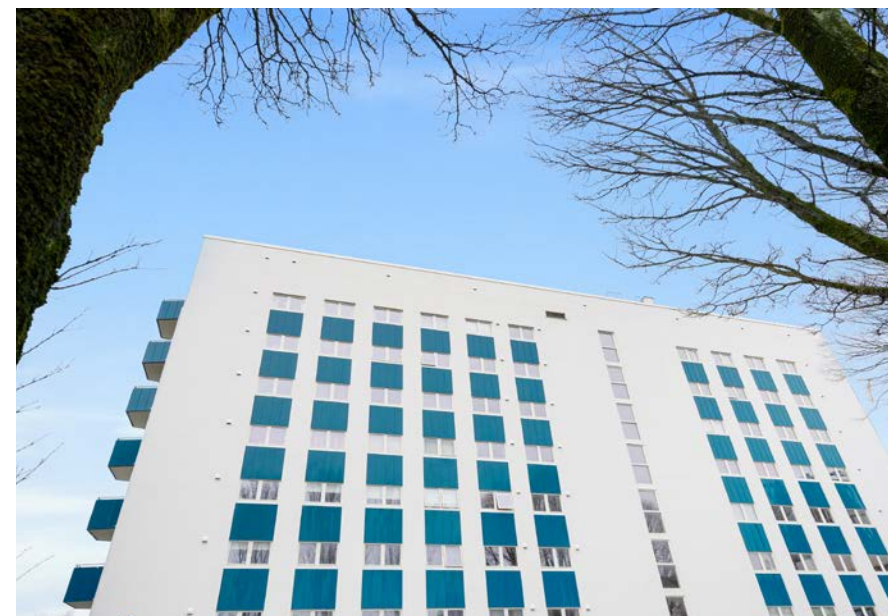
Innhold: 6.et.: Entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.  
En bod på loft på 10 kvm og en bod i underetasjen på 3 kvm til oppbevaring.

Innbydende leilighet beliggende i 6.etasje med gode solforhold og utsikt mot Sandvedparken. Leiligheten er oppgradert innvendig med bl.a nyere kjøkken, bad, gulv, vinduer og rør.

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet like ved Sandvedparken og med gangavstand til alle byens fasiliteter. Leilighetsbygget er fint trukket vekk fra hovedveiene. Togstasjon som tar deg til Stavanger i ene retningen og Egersund i andre er innen gåavstand.

Perfekt beliggenhet for dem som ønsker nærhet til Sandnes sentrum, men likevel ha en følelse av en tilbaketrukket tilværelse.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	20
Egenerklæring .....	31
Tilstandsrapport .....	37
Nabolagsprofil .....	125
Forbrukerinformasjon .....	132
Budskjema .....	133

# Velkommen til Haakon

## 7.s gate 4

Presenter av Joveig Junge Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Innhold:  
6.etasje: Entré, bad, 2 soverom,  
stue og kjøkken.  
En bod på loft på 10 kvm og en bod i  
underetasjen på 3 kvm til oppbevaring.

Lys og innbydende entré.  
Stue med plass til sofagruppe  
og spisebord.





# Mye naturlig lys og god atmosfære

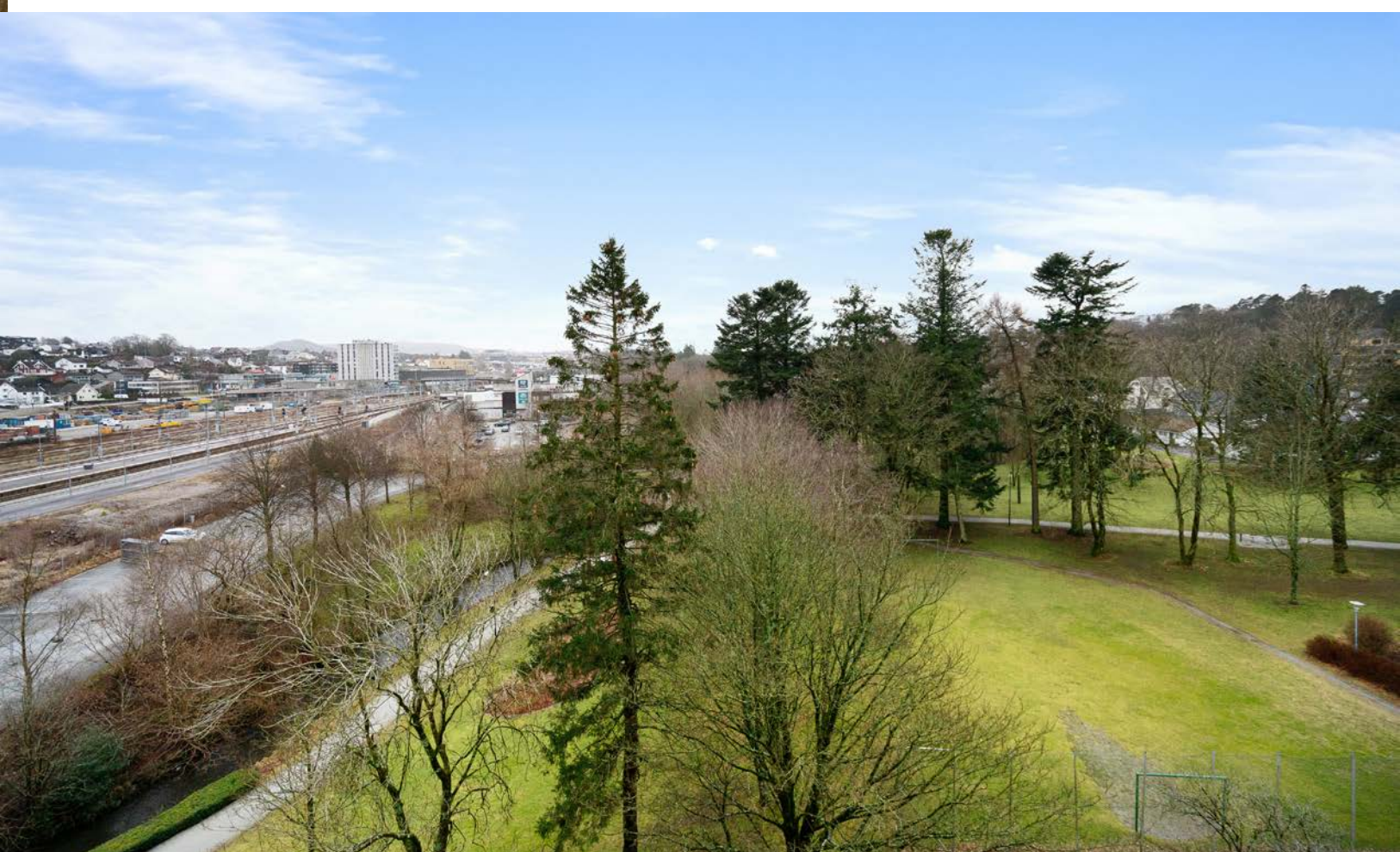
Det er nyere laminat på gulv og lyse vegger.







Fra stuen er det utgang til balkong med  
ettermiddag-kveldssol.









Pent kjøkken fra 2013 med god oppbevaringsplass i over- og underskap.



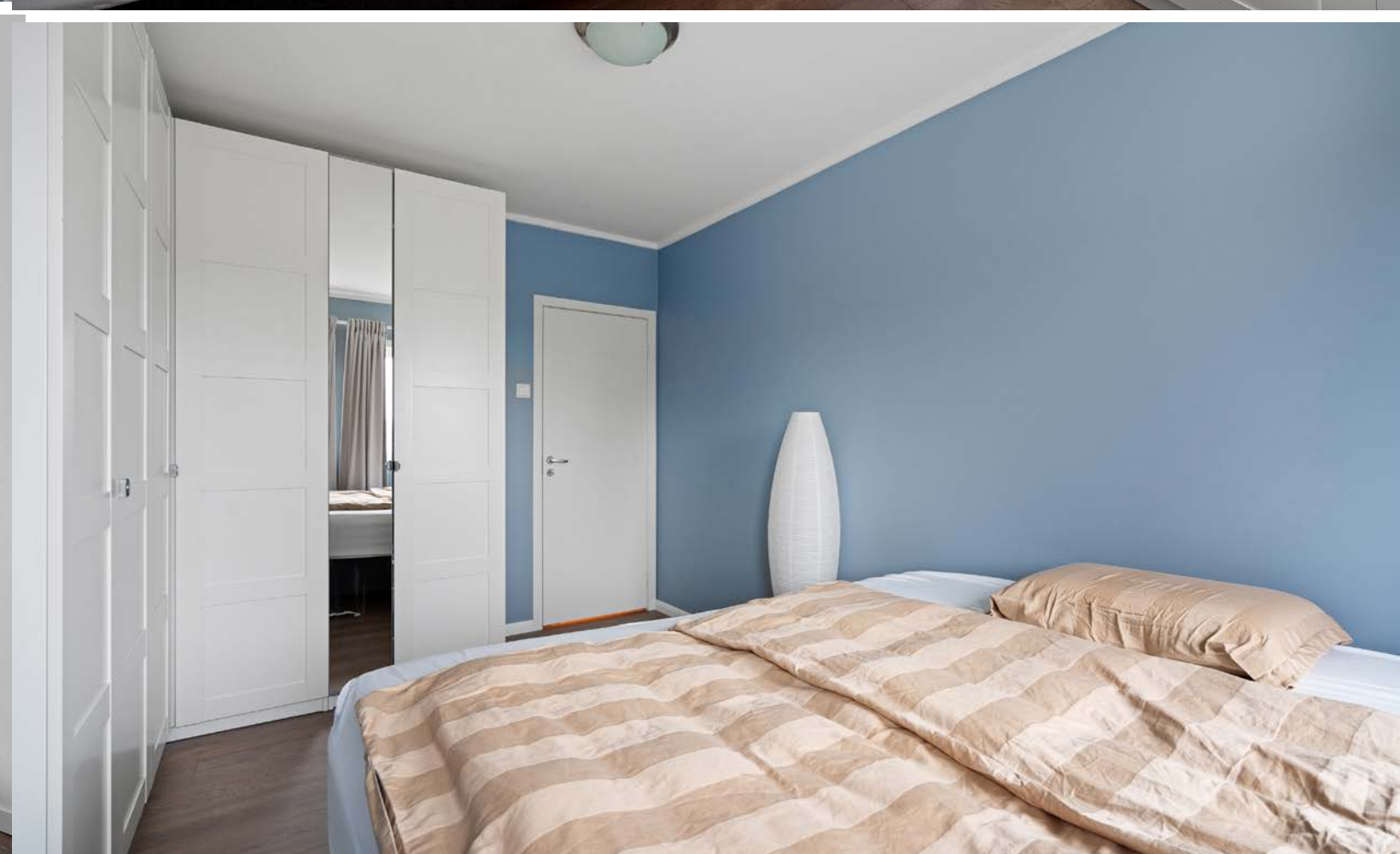
Fliser mellom over- og underskap.  
Integrerte hvitevarer som følger handel.





2 soverom

Gang med god oppbevaringsplass i garderobeskap.





Bad er oppgradert i  
2013 av fagfolk.

Fliser med varme i gulv,  
vegghengt toalett og spotter i  
tak. Det er også opplegg til  
vaskemaskin.



Like ved boligblokken ligger  
Sandvedparken med fine  
lysløyper.









# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 68 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 81 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> 2 boder. En i underetasjen på 3 kvm og en på loft på 10 kvm<sup>6</sup>. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2400 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet fellestomt.

### Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet like ved Sandvedparken og med gangavstand til alle byens fasiliteter. Leilighetsbygget er fint trukket vekk fra hovedveiene. Togstasjon som tar deg til Stavanger i ene retningen og Bryne, Egersund i andre er innen gåavstand. Man har også meget godt busstilbud fra rutebilstasjonen som bringer deg til de aller fleste lokale destinasjoner.

Perfekt beliggenhet for dem som ønsker nærhet til Sandnes sentrum, men likevel ha en følelse av en tilbaketrukket tilværelse.

### Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no.

Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av eneboliger, leiligheter og sentrumsbebyggelse i en fin kombinasjon.

### Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Sandnes kommune.

### Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

### Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Tre og mur. Se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord.

### Innhold

Innhold: 6.et.: Entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

En bod på loft på 10 kvm og en bod i underetasjen på 3 kvm til oppbevaring.

### Standard

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

ingen registrerte TG 3.

### Utvendig

Andre utvendige forhold, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

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

### Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

### Våtrom

Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 22 mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er eldre soilsluk, og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Det er mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i bygget.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken



Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med hvitmalte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Lekkasjedeteksjon og komfyrvakt må monteres for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

21.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

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

inntakssikring og videre.

Kommentar:Alder på anlegget er ikke kjent.

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Iflg. eier (som er utdannet elektroingeniør) foreligger det samsvarserklæring på arbeid som er utført i hennes eiertid.

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Kommentar:

14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Kommentar:

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Kommentar:Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.

**Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

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

**TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke og internett som betales via fellesutgiftene.

**Parkering**

Utvendig felles parkeringsplass

**Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP562427

**Energi**

**Oppvarming**

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Borettslaget/Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 490 000

**Formuesverdi primær**

Kr 674 949

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 699 794

**Formuesverdi sekundær år**

2023



### 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 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

### Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, varme via radiator, forretningsførerhonorar, TV og internett og diverse vedlikehold.

Borettslaget har koblet seg på fjernvarme fra Lyse. I den forbindelse jobber styret med videre planer for nytt felles varmt tappevann. Kostnadsramme på dette foreligger ikke per nå, men dette vil medføre låneopptak, økt fellesgjeld og økte felleskostnader.

Det er planlagt en ekstraordinær generalforsamling i slutten av mars hvor dette skal behandles.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 7615

### Andel Fellesgjeld

Kr 518 323

### Andel fellesgjeld år

2025

### Fellesgjeld pr. dato

24.02.2025

### Andel fellesformue

Kr 8 008

### Andel fellesformue dato

24.02.2025

### Forkjøpsfrist

2025-03-05T23:00:00Z

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Haakon 7sg 4 Borettslag

### Organisasjonsnummer

950931671

### Andelsnummer

63

### Om borettslaget

- Borettslaget består av 55 andeler.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Borettslaget har avtale vedr. vaktmestertjenester.
- Borettslaget har felles vannbåren oppvarming om vinteren, som betales via felleskostnaden.
- Borettslaget har rehabilitert avløpsrør og utvendig fasade. Arbeidene ble ferdigstilt i 2020.
- Borettslaget har noen garasjer til utleie, kontakt styret for mer info.
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom

selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har to lån:

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 82105603289, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.02.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 24.02.2025: 25 236 588

Andel av saldo: 486 359

Første termin: 30.03.2018Første avdrag: 30.03.2020

( siste termin 30.03.2048 )

3mnd Nibor + margin

Lånenummer: 96887219688, Handelsbanken

Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.02.2025: 5.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 24.02.2025: 1 658 559

Andel av saldo: 31 964

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.09.2036 )

Ny heis, mindre tilleggsarbeider i etterkant av fasaderenovering

### Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

### Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd fra 27.02.25 - 06.03.25. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### 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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig



begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 111, bruksnummer 297 i Sandnes kommune. Andelsnr. 63 i Haakon 7sg 4 Borettslag med orgnr. 950931671

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/111/297:

07.11.1959 - Dokumentnr: 3988 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1108 Gnr:111 Bnr:31  
Også fradelt fra bnr 295

01.01.2020 - Dokumentnr: 499935 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:297

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.10.61

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.10.1961.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i gjeldende reguleringsplan Detaljregulering for Haakon 7s gate, Skeiane. PlanID: 201720 vedtatt: 20.02.20, sist revidert: 23.12.24.  
Områdeplan for Skeiane gnr 40, bnr.101 m.fl, PlanID: 2013105, vedtatt: 29.05.17, sist revidert: 06.10.23.

Kommunedelplan for Sandnes sentrum, PlanID: 201712. Ikrafttredelse: 12.16.2019

Delarealer

Areal 2400.33 kvm

Bestemmelseomravn #4

Kpbestemmelsehjemmel 5 - Byggegrense,

utb.volum, funksjonskrav

Areal 2400.33 kvm

Hensynsonenavn H410

Kpinfrastruktur 410 - Krav vedr. infrastr

Areal 1874.43 kvm

Hensynsonenavn H190\_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 2223.39 kvm

Omravn B10

Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

Areal 176.36 kvm

Omravn P2

Kparealformal 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)

Areal 0.58 kvm

Omravn T9

Kparealformal 2010 - Veg

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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**

Etter avtale med selger

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds

akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 490 000 (Prisantydning)

518 323 (Andel av fellesgjeld)

3 008 323 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 017 886 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 025 786 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 028 586 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help

Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 563

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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



### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes  
, Rådhusgata 3  
4306 Sandnes

Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**  
27.02.2025

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405250043	
Selger 1 navn	
Hanne Odberg Selset	
Gateadresse	
Haakon 7.s gate 4	
Poststed	Postnr
SANDNES	4306
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Nito
Polise/avtalnr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: HOS

Document reference: 1405250043



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Hanne Selset, avtale Bad 2013.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Samsvarserklæring Hanne Odberg Selset Kjøkken Elektro.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja



27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Document reference: 1405250043

#### Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1405250043



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Selset	cdedd42e81a40725a70997 e9ad240ae7ef28fee4	24.02.2025 06:24:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250043

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Tilstandsrapport

- Leilighet
- Haakon 7.s gate 4, 4306 SANDNES
- SANDNES kommune
- # gnr. 111, bnr. 297
- # Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.02.2025    Rapportdato: 26.02.2025    Oppdragsnr.: 12162-1614    Referansenummer: ZG1233  
 Autorisert foretak: TAKST TEAM AS    Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord    Vår ref: 7275



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

### Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet som ligger i 6. etasje i borettslagsblokk fra 1961. Leiligheten er oppgradert i senere år og fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerknader 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: 1961

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har original entrédør og ny malt balkongdør. Balkong ut fra stuen.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger og himlinger er malte. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 22 mm fra dør til sluk. Det er eldre soilsluk, og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i bygget. Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Baderommet er omgitt av murvegger.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med hvitmalt profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast, stigerør i bygget i soil. Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken, sentralt avtrekk fra baderom. Varmtvannstanken er på ca. 80 liter. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. 6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

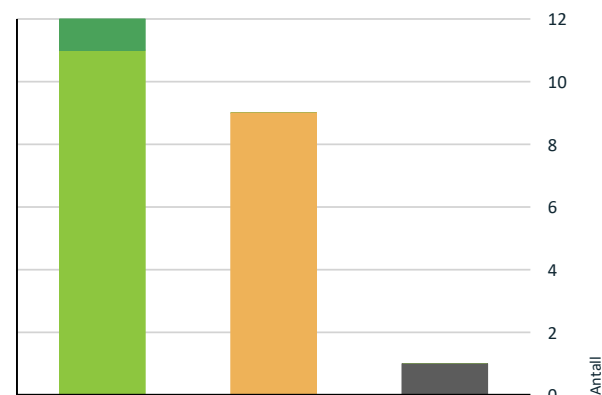
#### Leilighet

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



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

#### Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

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

#### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

Byggeår  
1961

Kommentar  
EDR

Anvendelse  
Helårsbolig.

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

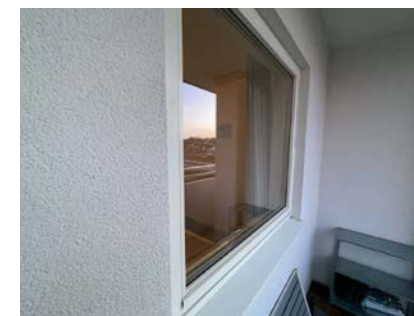
Vedlikehold  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

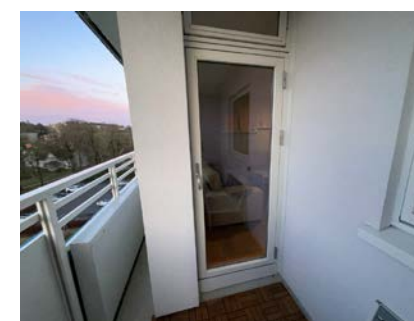
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



#### TG 1 Dører

Bygningen har original entrédør og ny malt balkongdør med utvendig aluminiumsbeslag.



#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stuen.



#### TG 2 Andre utvendige forhold

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

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

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger og himlinger er malte.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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



## Tilstandsrapport



### TG 1 Radon

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

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



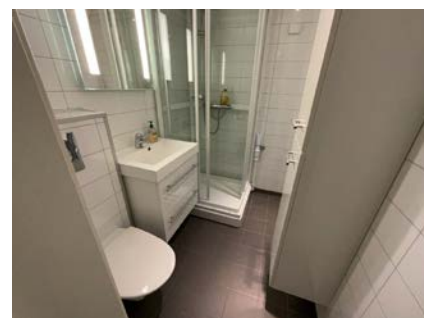
## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 22 mm fra dør til sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk, og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



### ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Baderommet er omgitt av murvegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvitmalt profilerde fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lekkasjedeteksjon og komfyrvakt må monteres for å lukke avviket.

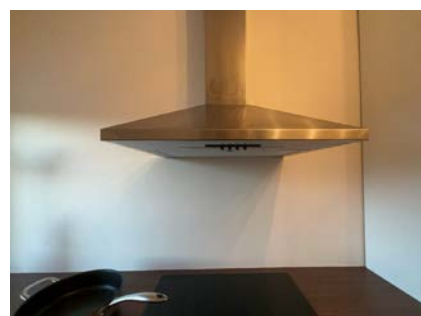
## Tilstandsrapport



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Innvendige kobberrør ble skiftet i forbindelse med oppgradering av badet i 2013, iflg. eier.

Vannrør i blokk ble renoveret i 2018.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Hovedstoppekran for leiligheten er plassert i benkeskap på kjøkken.

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, stigerør i bygget i soil.

Innvendige avløpsrør, bortsett fra soilsluk under dusjkabinett, ble skiftet i forbindelse med renovering av badet i 2013. Stigerør etc. i blokk ble renoveret i 2018, iflg. eier.



#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken, sentralt avtrekk fra badet.



## Tilstandsrapport



#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



#### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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.  
**0 Alder på anlegget er ikke kjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Iflg. eier (som er utdannet elektroingeniør) foreligger det samsvarserklæring på arbeid som er utført i hennes eiertid.**
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 varmtvannsbereider, 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?  
**Ja Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.**



## Tilstandsrapport



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**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

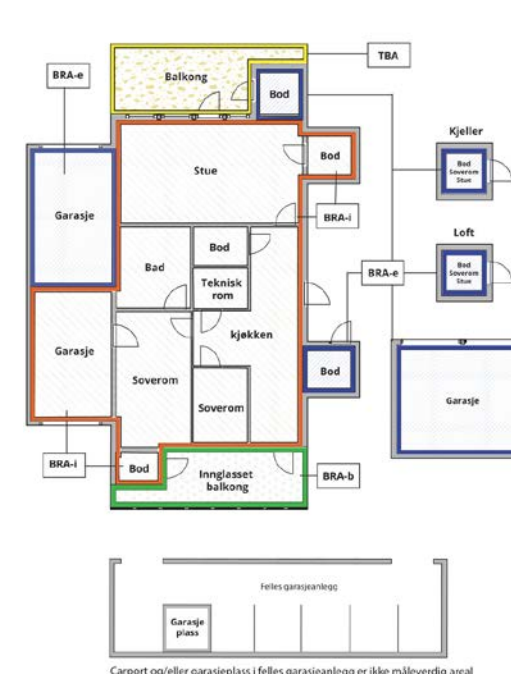
### Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den 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

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	8
Loft		10		10	
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>13</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

#### Kommentar

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	68	0

#### Kommentar

Leilighet

Bod på loft ca 10 kvm, og bod i kjeller på 3,3 kvm er ikke medtatt i arealoppsettet.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Hanne Odberg Selset	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	297		0	2400.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Haakon 7.s gate 4

#### Hjemmelshaver

Haakon 7sg 4 Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/HAAKON 7SG 4 BORETTSLAG	950931671			Selset Hanne Odberg

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

63

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

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

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1961



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

## Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

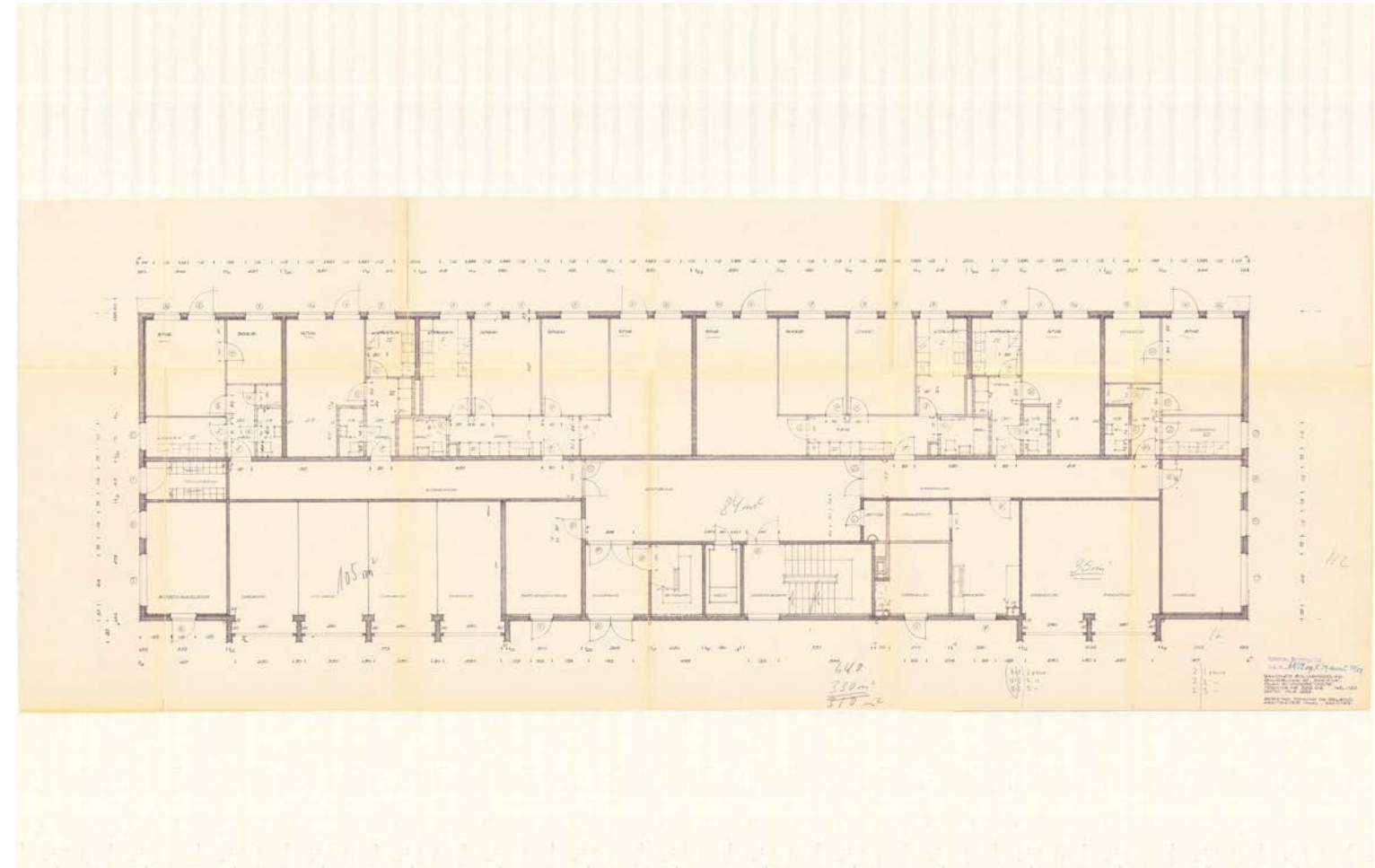
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

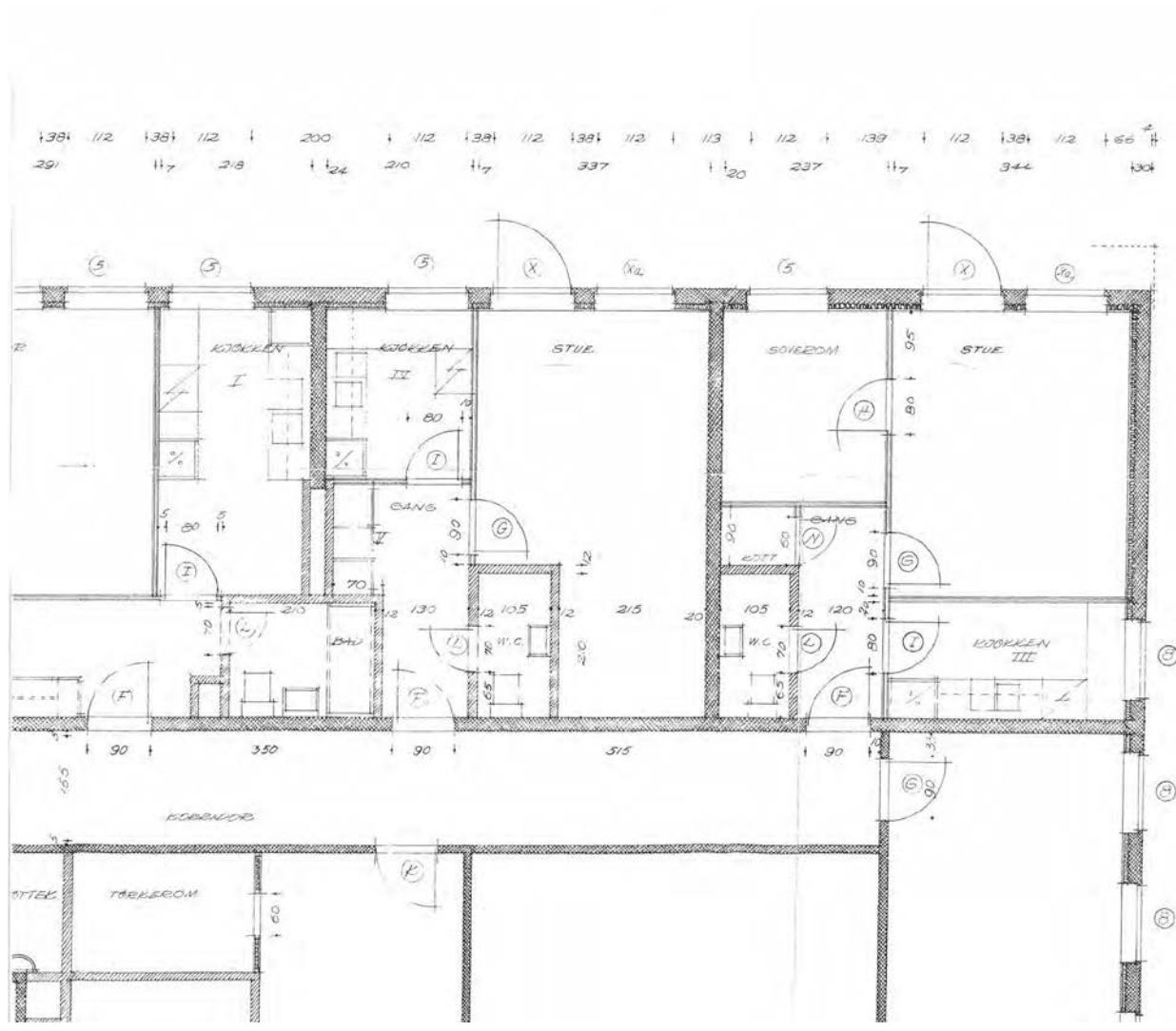
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZG1233>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

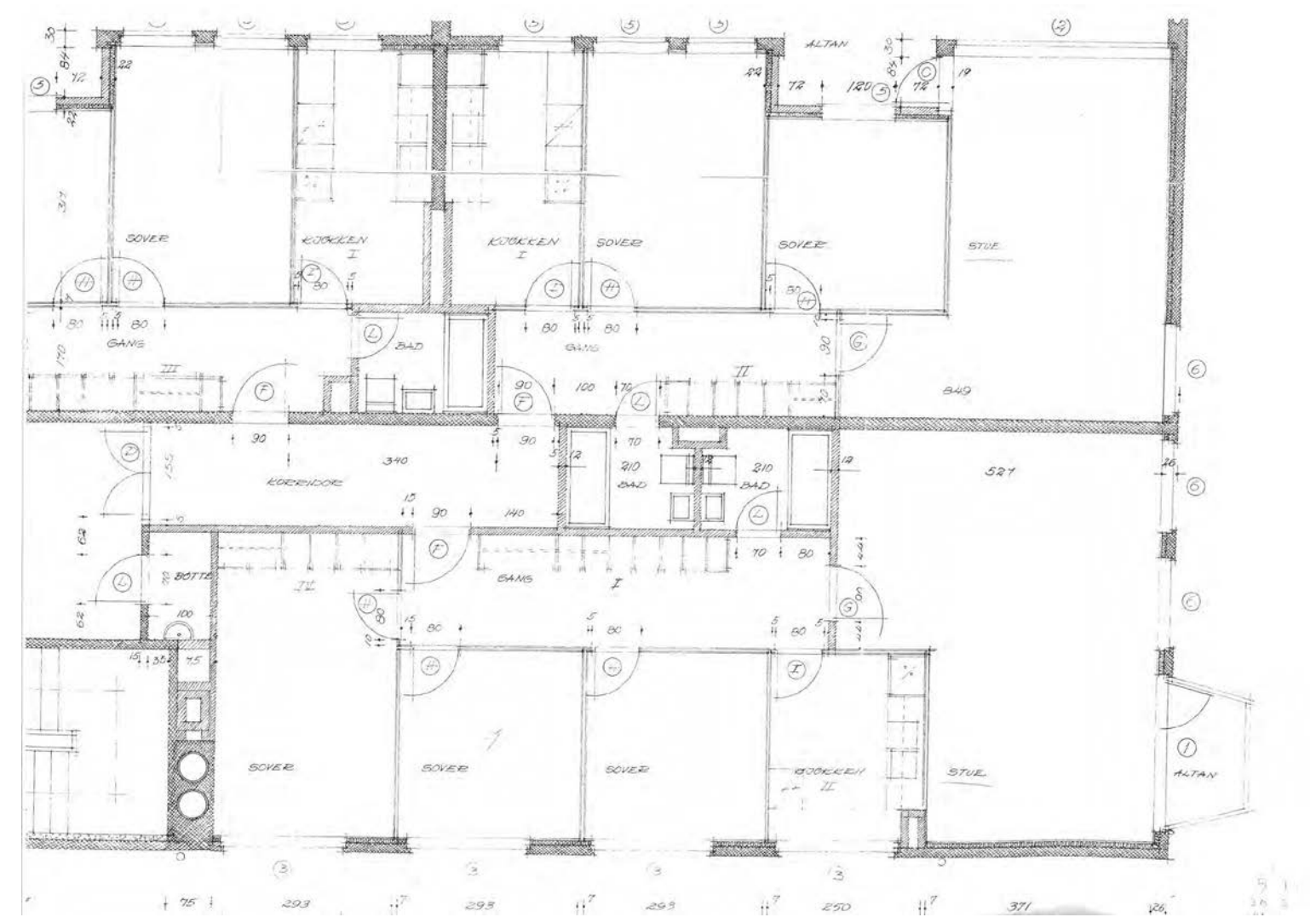
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

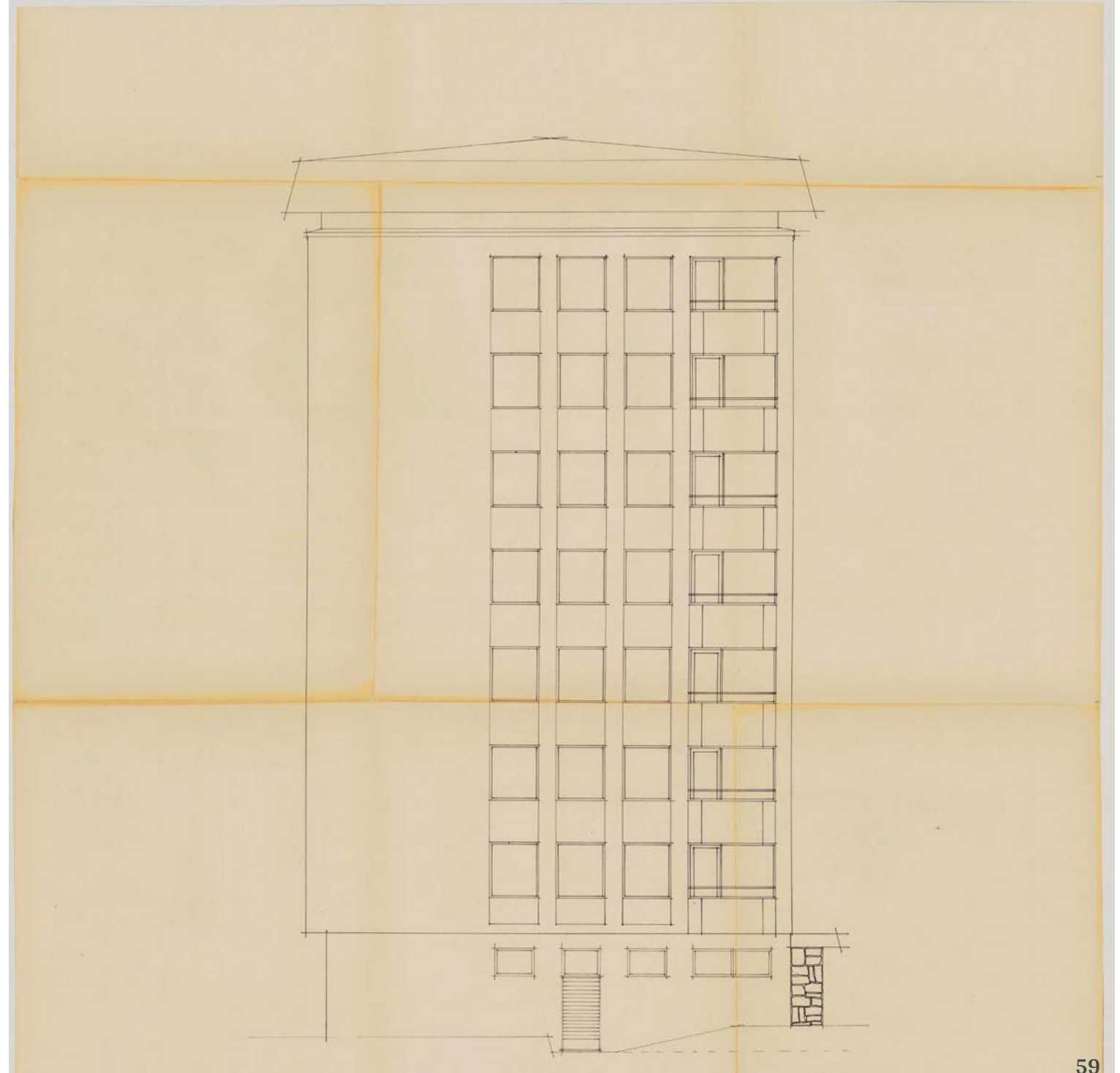
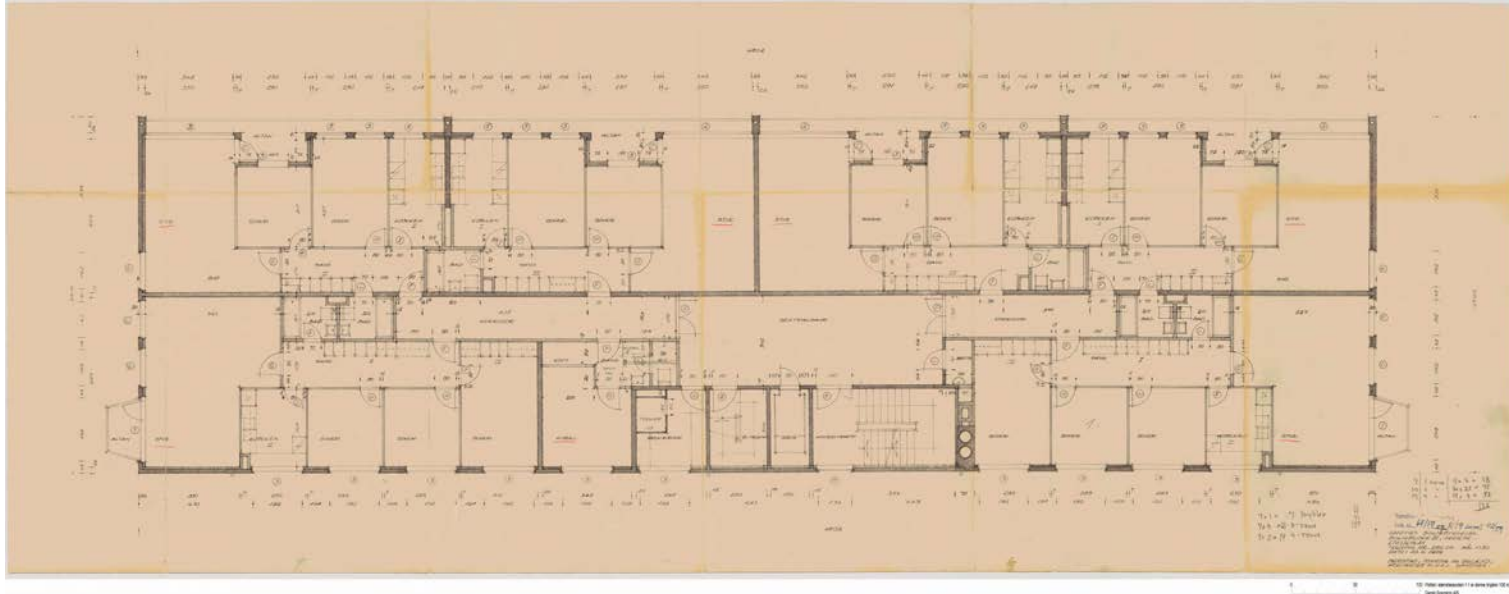




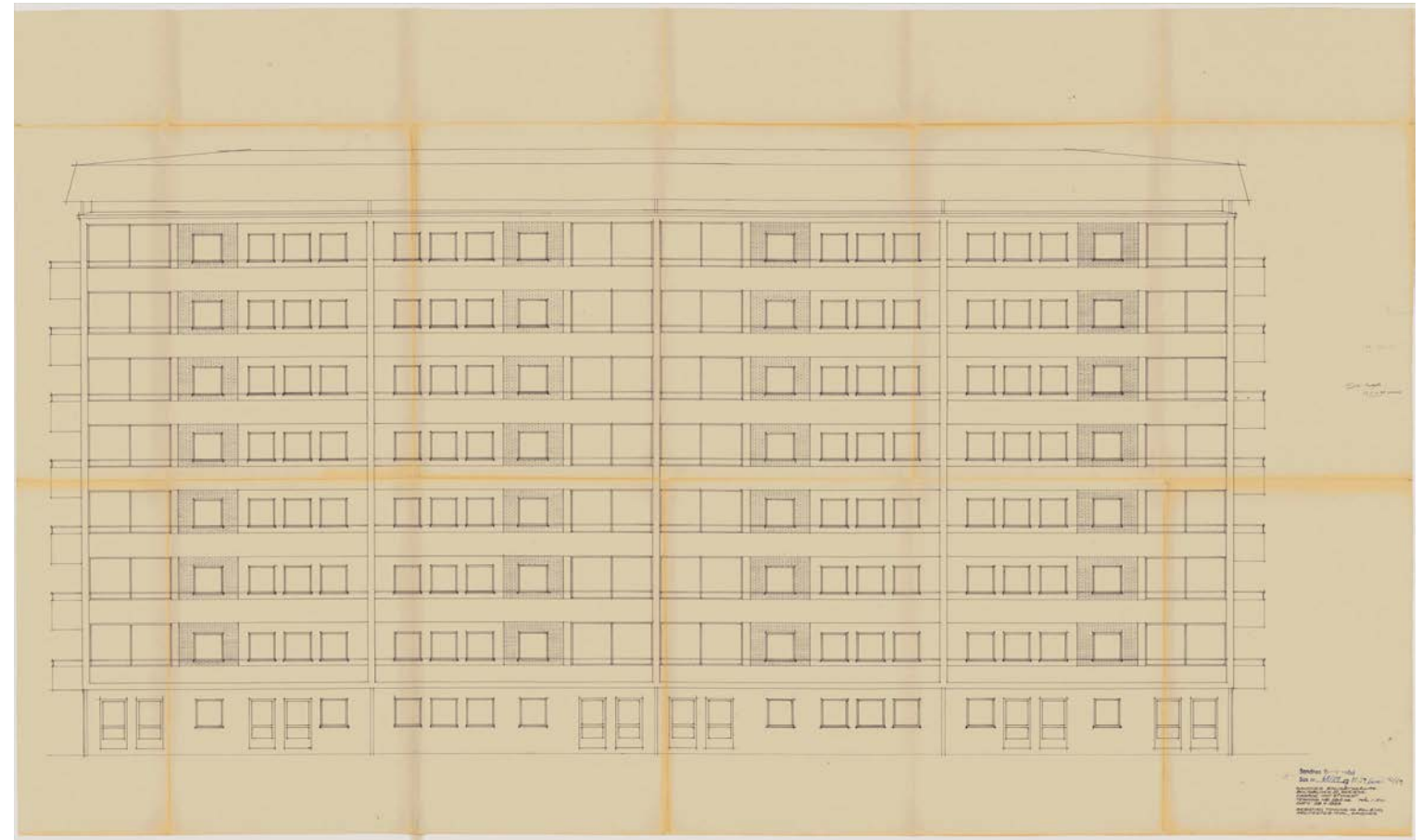
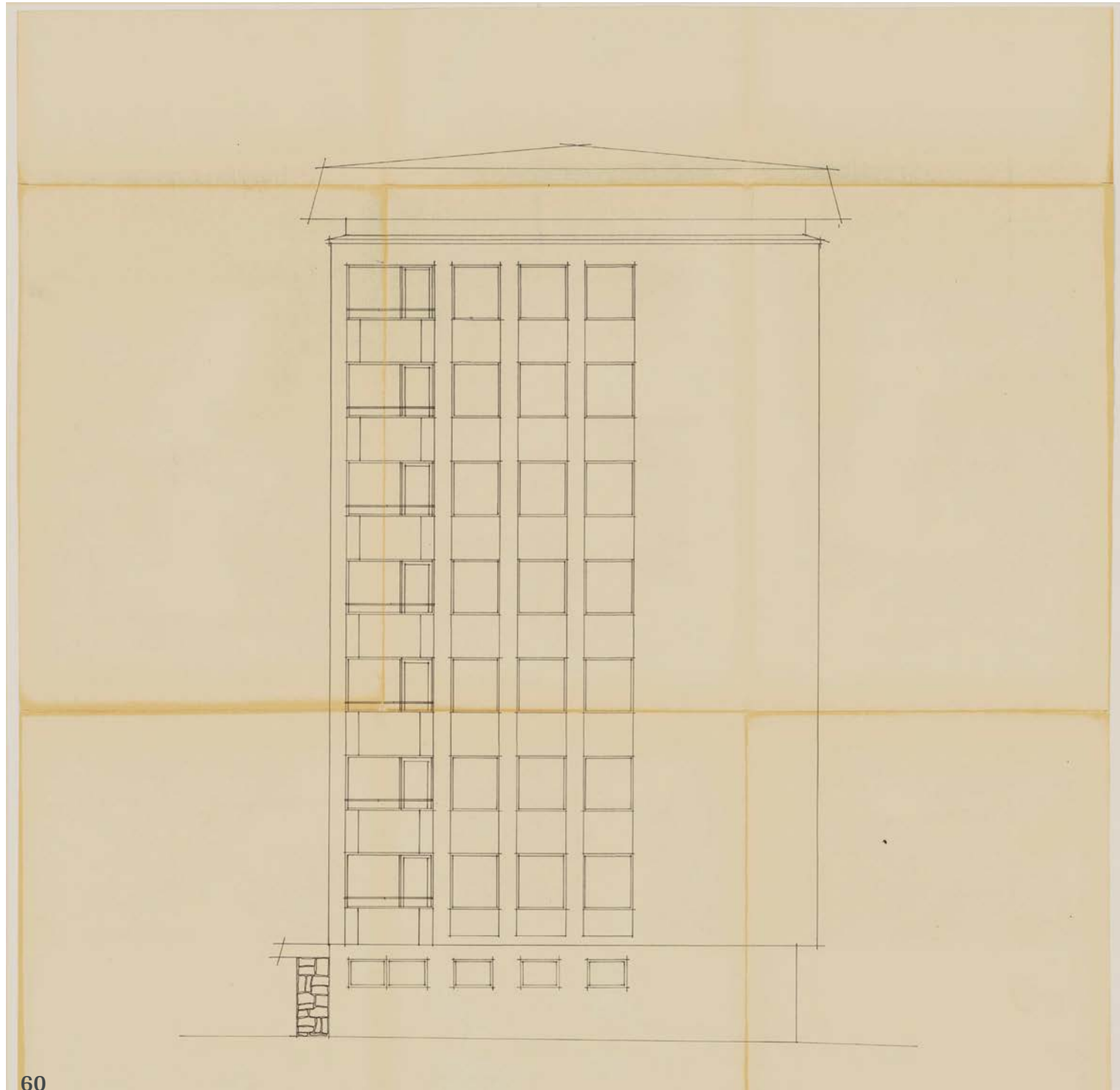


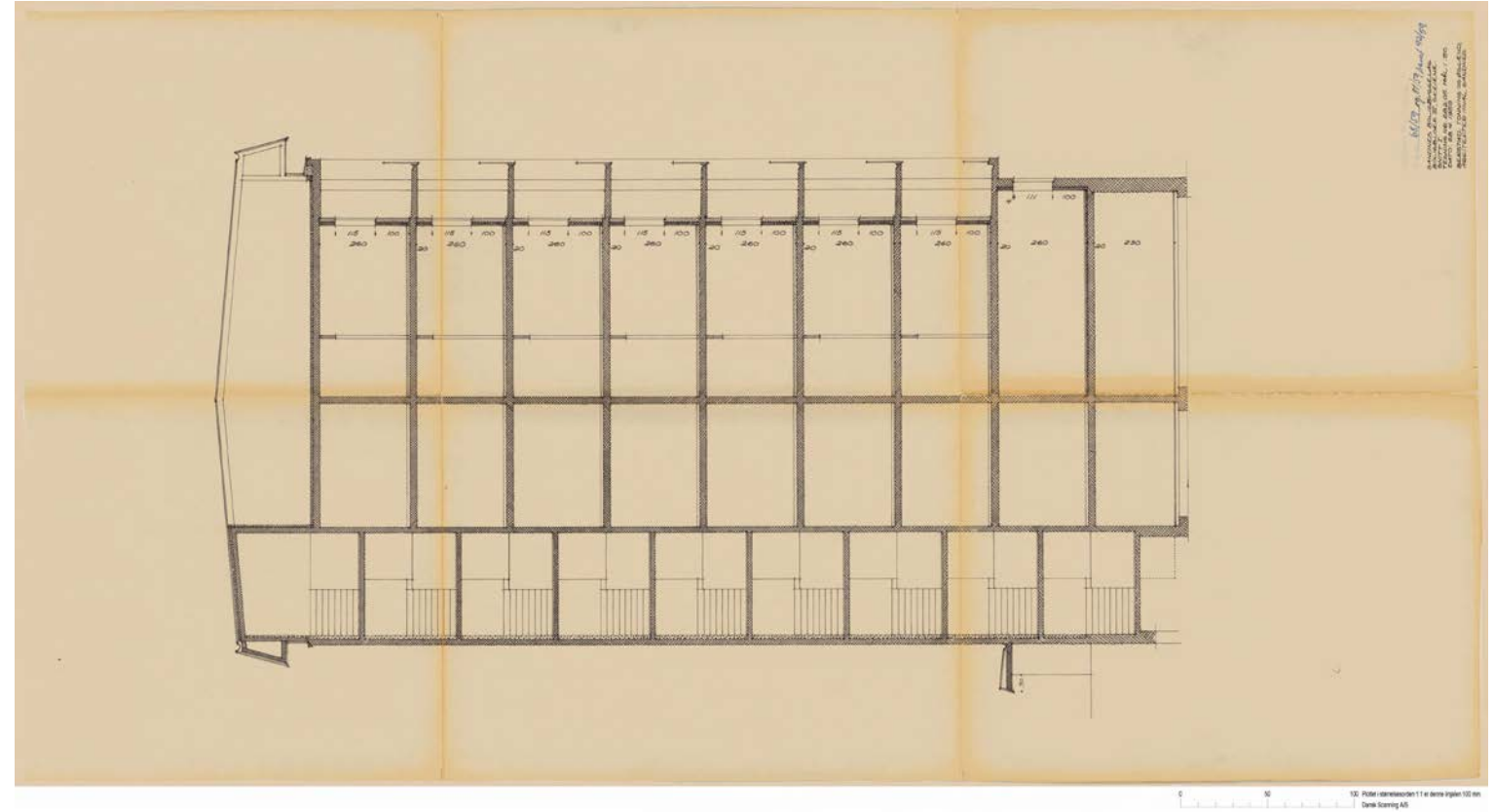
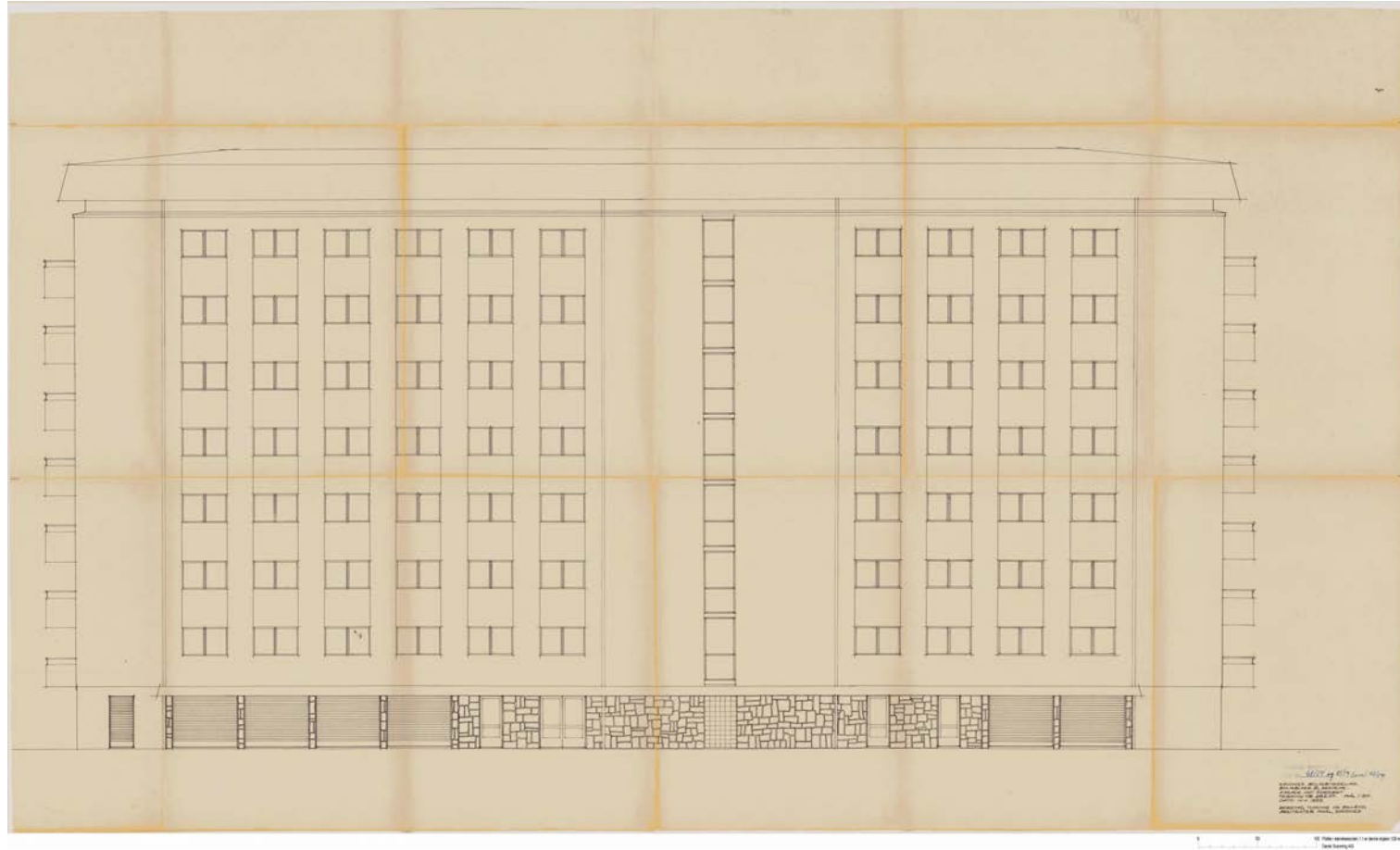
↑ 78 ↑ 112 ↑ 75 ↑ 112 ↑ 78 ↑ 112 ↑



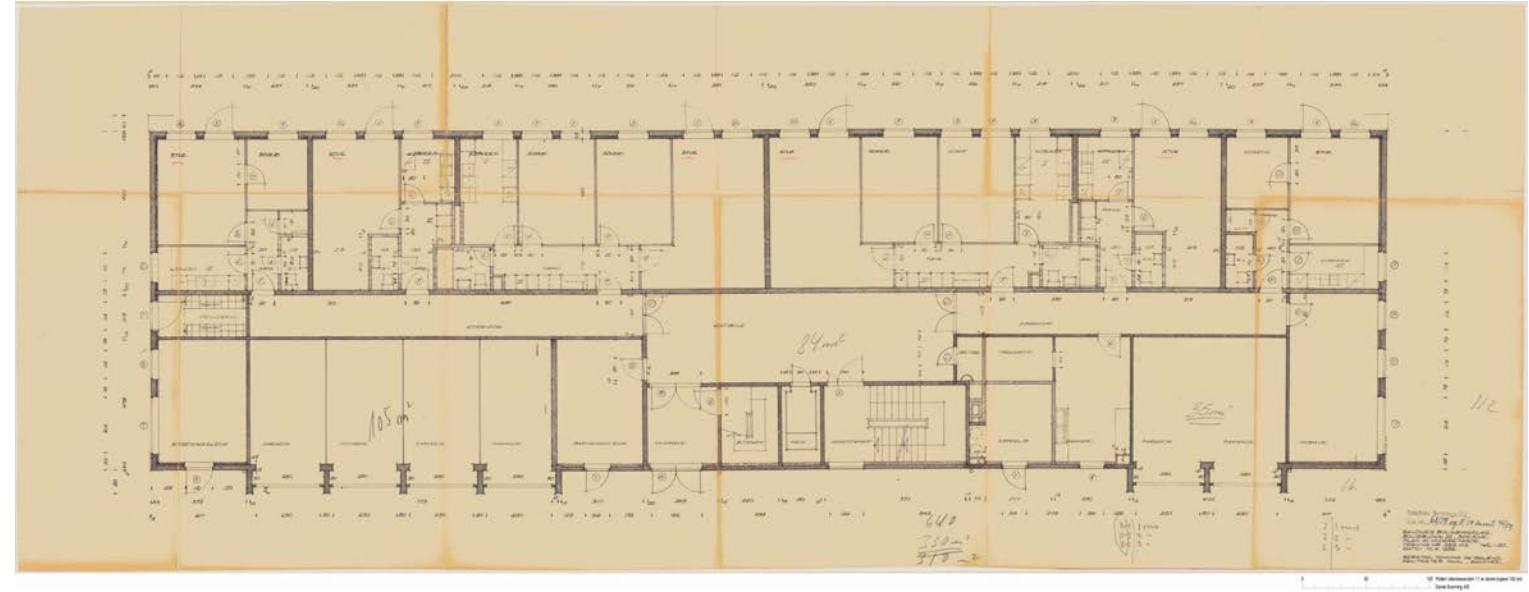
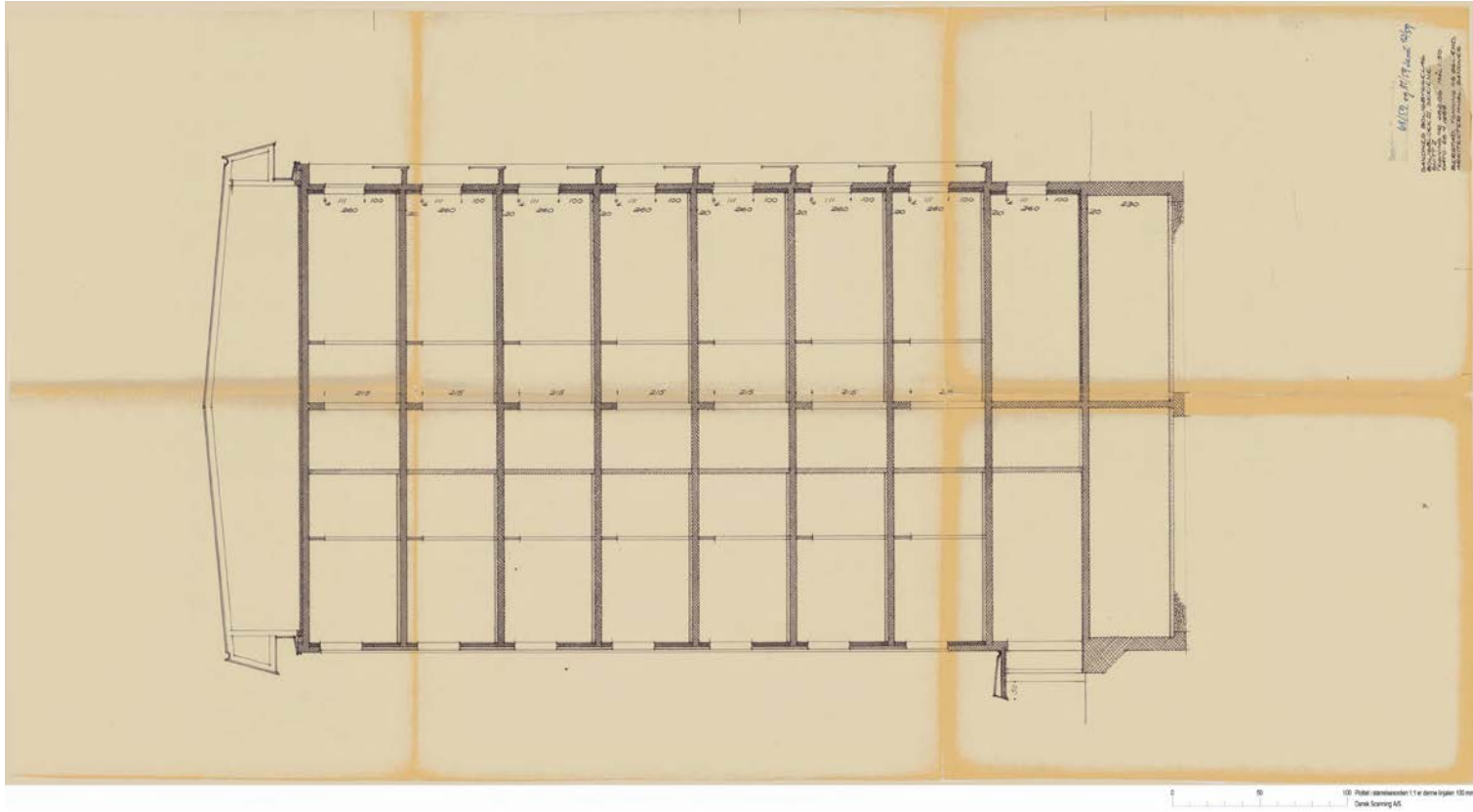


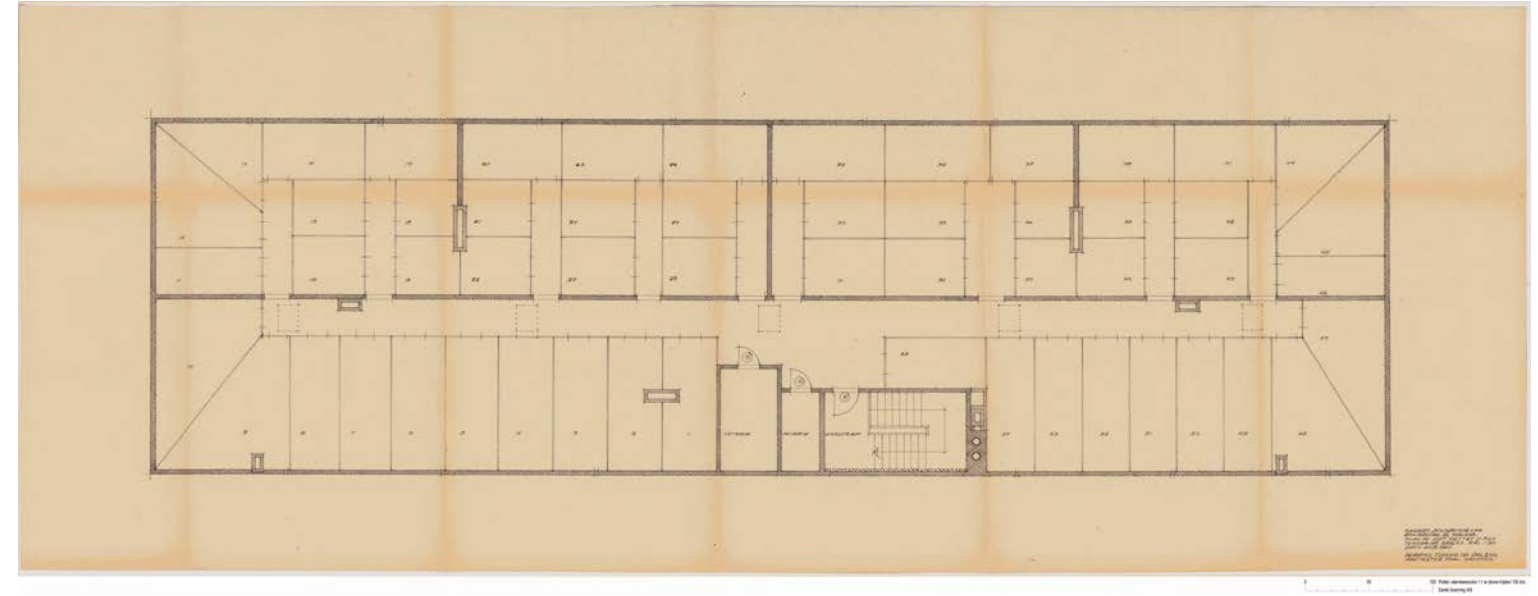
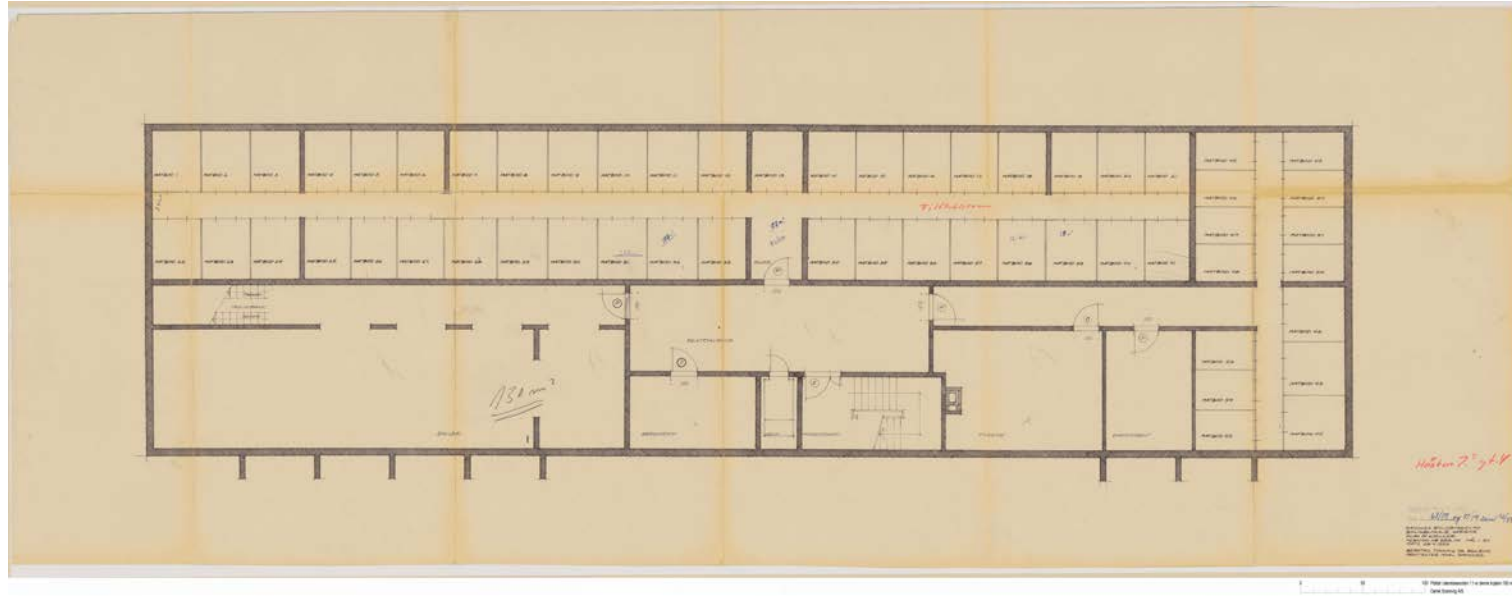














13. oktober 61.

Sandnes Boligbyggelag,  
Sandnes.

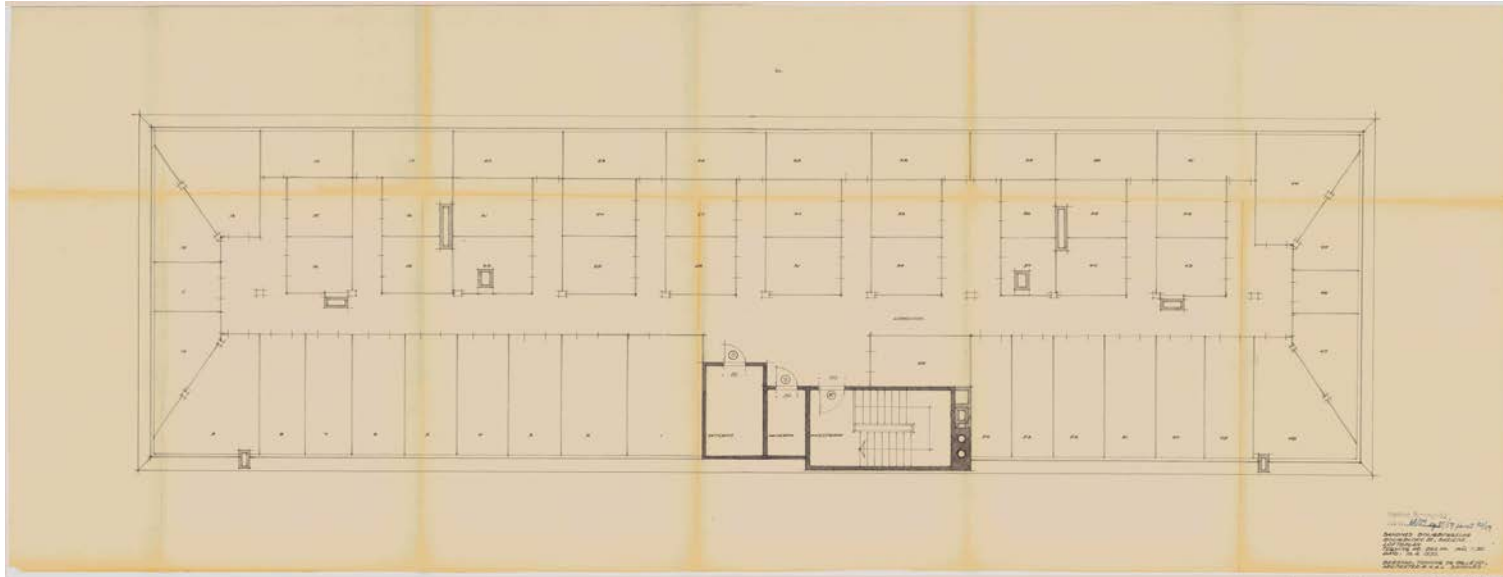
Innflytningsattest.

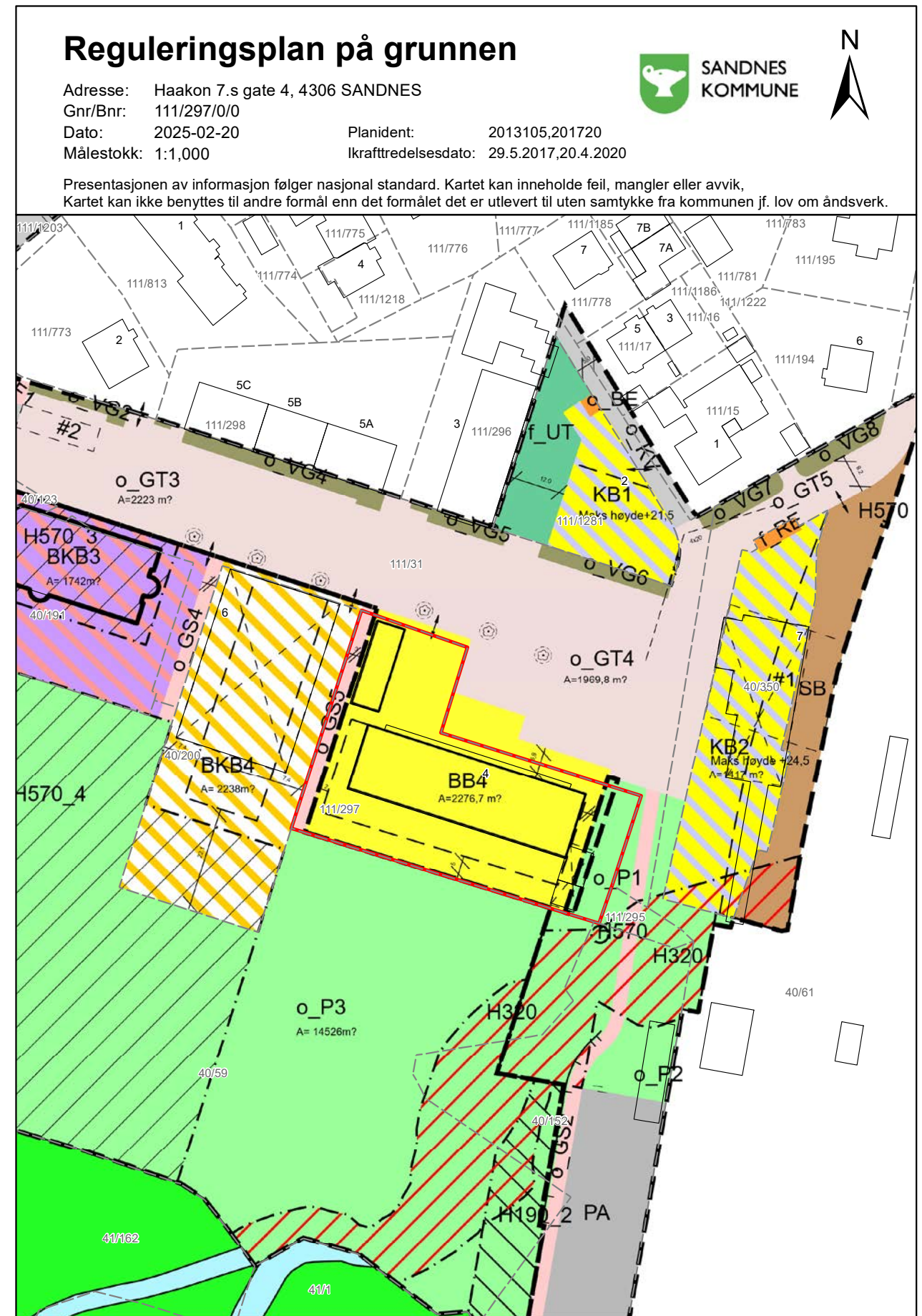
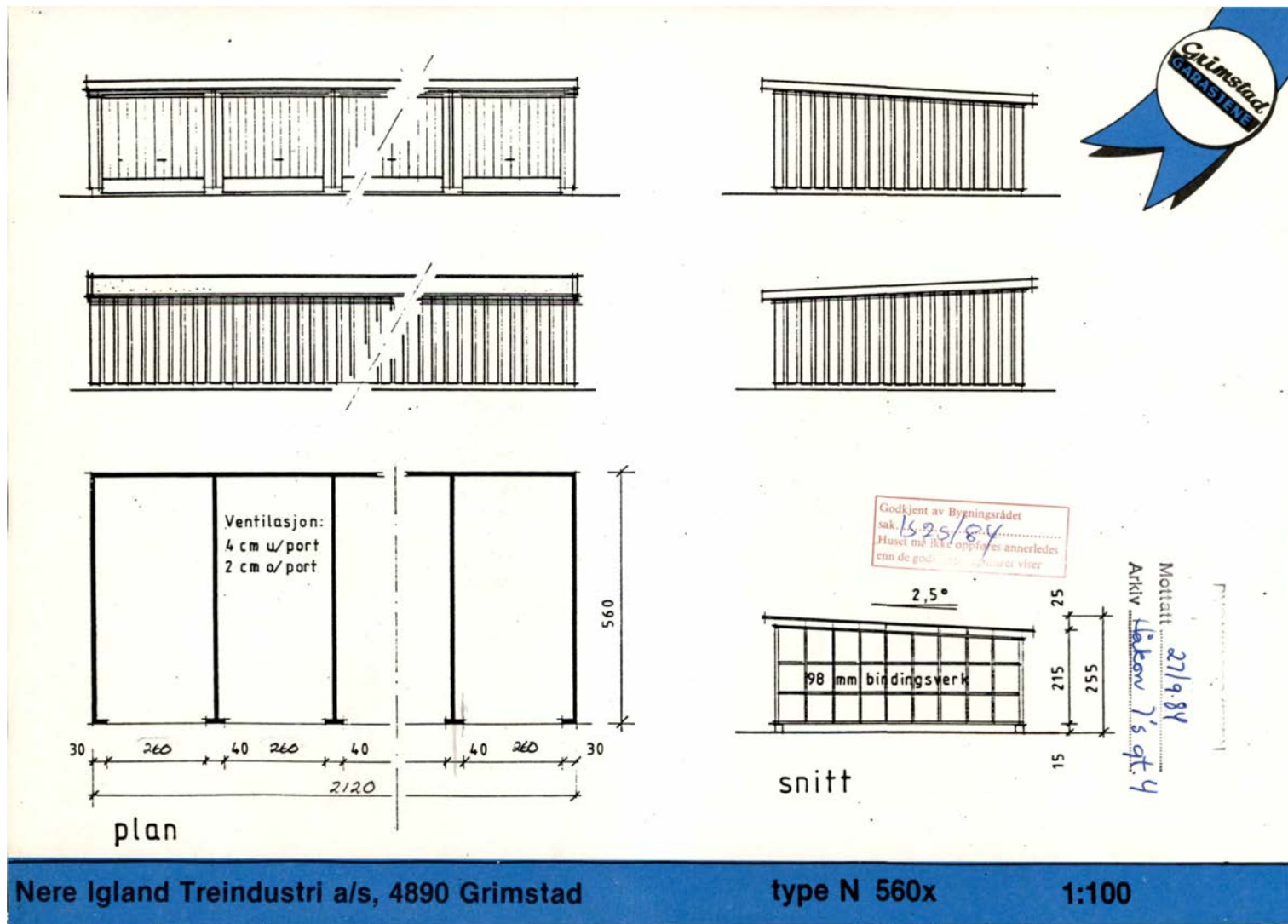
Jeg har idag sammen med tekniker Egil Aase besiktiget Deres  
nyoppførte hus på nr. 4 Baakon 7's gate.

Det fantes en del mangler ved huset, slik at ferdigattest ikke  
kan utferdiges på det nuværende tidspunkt, men manglene var små  
og av mindre viktighet, slik at innflytning i huset kan tillates.

*Re*  
Egil Refsnes  
bygningssjef.

*E. A.*  
Egil Aase.







# 1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

# 2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnlager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

## 3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

### 3 Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, náværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	(PlanId)

### 4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, náværende
PbMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	



<p><b>BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>BYGGEOMRÅDER</li> <li>Områder for boliger m/tilhørende anlegg</li> <li>Frittliggende småhusbebyggelse</li> <li>Konsentrert småhusbebyggelse</li> <li>Blokkbebyggelse</li> <li>Garasjer i boligområder</li> <li>Områder for forretning</li> <li>Områder for kontor</li> <li>Områder for industri / lager</li> <li>Områder for fritidsbebyggelse</li> <li>Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)</li> <li>Offentlig barnehage</li> <li>Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li>Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</li> <li>Offentlig kirke</li> <li>Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)</li> <li>Offentlig administrative bygg</li> <li>Område for særskilt angitt allmenntilgj. formål</li> <li>Allmenntilgj. barnehage</li> <li>Allmenntilgj. undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li>Allmenntilgj. institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</li> <li>Allmenntilgj. kirke</li> <li>Allmenntilgj. forsamlingslokale (grendehus mv.)</li> <li>Allmenntilgj. administrasjon</li> <li>Områder for herberger og bevertningssteder</li> <li>Hotell med tilhørende anlegg</li> <li>Beverting</li> <li>Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner</li> <li>Garasjeanlegg</li> <li>Bensinstasjoner</li> <li>Annet byggeområde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gatetun</li> <li>Torg</li> <li>Rasteplass</li> <li>Parkeringsplass</li> <li>Kollektivanlegg (for buss og drojse)</li> <li>Bussterminal</li> <li>Bussholdeplass</li> <li>Drosjeholdeplass</li> <li>Jernbane</li> <li>Sporvei / forstadsbane</li> <li>Flyplass med administrasjonsbygninger</li> <li>Flyplass / taxebane</li> <li>Hangar, verksted, administrasjonsbygg</li> <li>Havneområde (landdelen)</li> <li>Kai</li> <li>Småbåtanlegg (landdelen)</li> <li>Trafikkområde i sjo og vassdrag</li> <li>Skipseid</li> <li>Havneområde i sjo</li> <li>Annet trafikkområde i sjo/vassdrag</li> <li>Annet trafikkområde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Campingplass</li> <li>Friluftsområde (på land)</li> <li>Friluftsområde i sjo og vassdrag</li> <li>Iddrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig</li> <li>Golfbane</li> <li>Grav- og urnelund</li> <li>Privat småbåtanlegg (land)</li> <li>Privat småbåtanlegg (sjo)</li> <li>Område for anlegg i grunnen</li> <li>Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet</li> <li>Drikkevannsmagasin</li> <li>Vann- og avløpsanlegg</li> <li>Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg</li> <li>Anlegg for televerket (telekommunikasjon)</li> <li>Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret</li> <li>Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass</li> <li>Fiskebruk</li> <li>Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjo</li> <li>Friskitsone ved vei</li> <li>Nedslagsfelt for drikkevann</li> <li>Naturvernområde (på land)</li> <li>Naturvernområde i sjo og vassdrag</li> <li>Klimaverområde</li> <li>Bevaringsområde for bygninger og anlegg</li> <li>Bevaring av bygninger</li> <li>Bevaring av anlegg</li> <li>Bevaring av landskap og vegetasjon</li> <li>Område for steinbrudd og masseuttak</li> <li>Andre områder for vesentlige terrengingrep</li> <li>Område for reindrift</li> <li>Felscyranlegg</li> <li>Handelsgartneri</li> <li>Område for særskilt anlegg</li> <li>Taubane</li> <li>Fornøyelsespark</li> <li>Vindkraft</li> <li>Annet spesialområde</li> </ul>	<p><b>FORNYELSESMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)</b></p> <p>FORNYELSESMRÅDER</p> <p><b>KOMBINERTE FORMÅL</b></p> <p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bolig / Forretning</li> <li>Bolig / Forretning / Kontor</li> <li>Bolig / Kontor</li> <li>Bolig / Offentlig</li> <li>Forretning / Kontor</li> <li>Forretning / Kontor / Industri</li> <li>Forretning / Industri</li> <li>Forretning / Kontor / Offentlig</li> <li>Forretning / Offentlig</li> <li>Kontor / Industri</li> <li>Kontor / Offentlig</li> <li>Kontor/Bensinstasjon</li> <li>Offentlig / Allmenntilgj.</li> <li>Veserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)</li> <li>Annet kombinert formål</li> <li>Rekkefølgebestemmelser</li> <li>Midlertidig trafikkområde</li> <li>Unyansert formål</li> </ul> <p><b>Begrensninger grense</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reguleringsplan foregrensning</li> <li>Reguleringsplan restriksjonsgrensning</li> <li>Reguleringsplan bevaringsgrensning</li> <li>Reguleringsplan fornyelsesgrensning</li> <li>Reguleringsplan rekkefølgegrensning</li> </ul> <p><b>Reguleringsformål</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>500 - Fareområde</li> <li>510 - Høyspenninganlegg</li> <li>520 - Skytebane</li> <li>530 - Ildsfarlig opplag ol</li> <li>540 - Rasfare</li> <li>550 - Flomfare</li> <li>590 - Særskilt angitt fare</li> <li>640 - Friskitsone</li> <li>641 - Restriksjonsområde flyplass</li> <li>645 - Grunnvannsmagasin</li> <li>646 - Nedslagsfelt for drikkevann</li> <li>660 - Bevaringsområder</li> <li>661 - Bevaring av bygninger</li> <li>662 - Bevaring av anlegg</li> <li>663 - Bevaring av landskap og vegetasjon</li> <li>800 - Fornøyelsesområder</li> <li>991 - Formålsrekkefølge</li> <li>992 - Midlertidig trafikkområde</li> </ul>
<p><b>LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>LANDBRUKSOMRÅDER</li> <li>Område for jord- og skogbruk</li> <li>Område for reindrift</li> <li>Område for gartneri</li> <li>Område for parsellhager</li> <li>Annet landbruksområde</li> </ul>	<p><b>FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>FRIOMRÅDER</li> <li>Park</li> <li>Turveg</li> <li>Skuloype</li> <li>Anlegg for lek</li> <li>Anlegg for idrett og sport</li> <li>Leirplass</li> <li>Annet friområde</li> <li>Friområde i sjo og vassdrag</li> <li>Badeområde</li> <li>Småbåthavn</li> <li>Regattabane</li> <li>Annet friområde i sjo/vassdrag</li> </ul>	<p><b>FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)</b></p> <p>FAREOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Høyspenninganlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)</li> <li>Skytebane</li> <li>Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten</li> <li>Område med rasfare</li> <li>Område med flomfare</li> <li>Område med særskilt angitt annen fare</li> </ul>	<p><b>FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)</b></p> <p>FELLESOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Felles avkjørsel</li> <li>Felles gangareal</li> <li>Felles parkeringsplass</li> <li>Felles lekeareal for barn</li> <li>Felles gårdsplass</li> <li>Fellesareal for garasjer</li> <li>Felles grøntareal</li> <li>Annet fellesareal for flere eiendommer</li> </ul>
<p><b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)</b></p> <p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kjørevei</li> <li>Gate med fortau</li> <li>Annen vegggrunn</li> <li>Gang- / sykkelveg</li> <li>Sykkelveg</li> <li>Gangveg</li> </ul>	<p><b>SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)</b></p> <p>SPECIALOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Privat vei</li> <li>Parkbete i industristruk</li> </ul>		

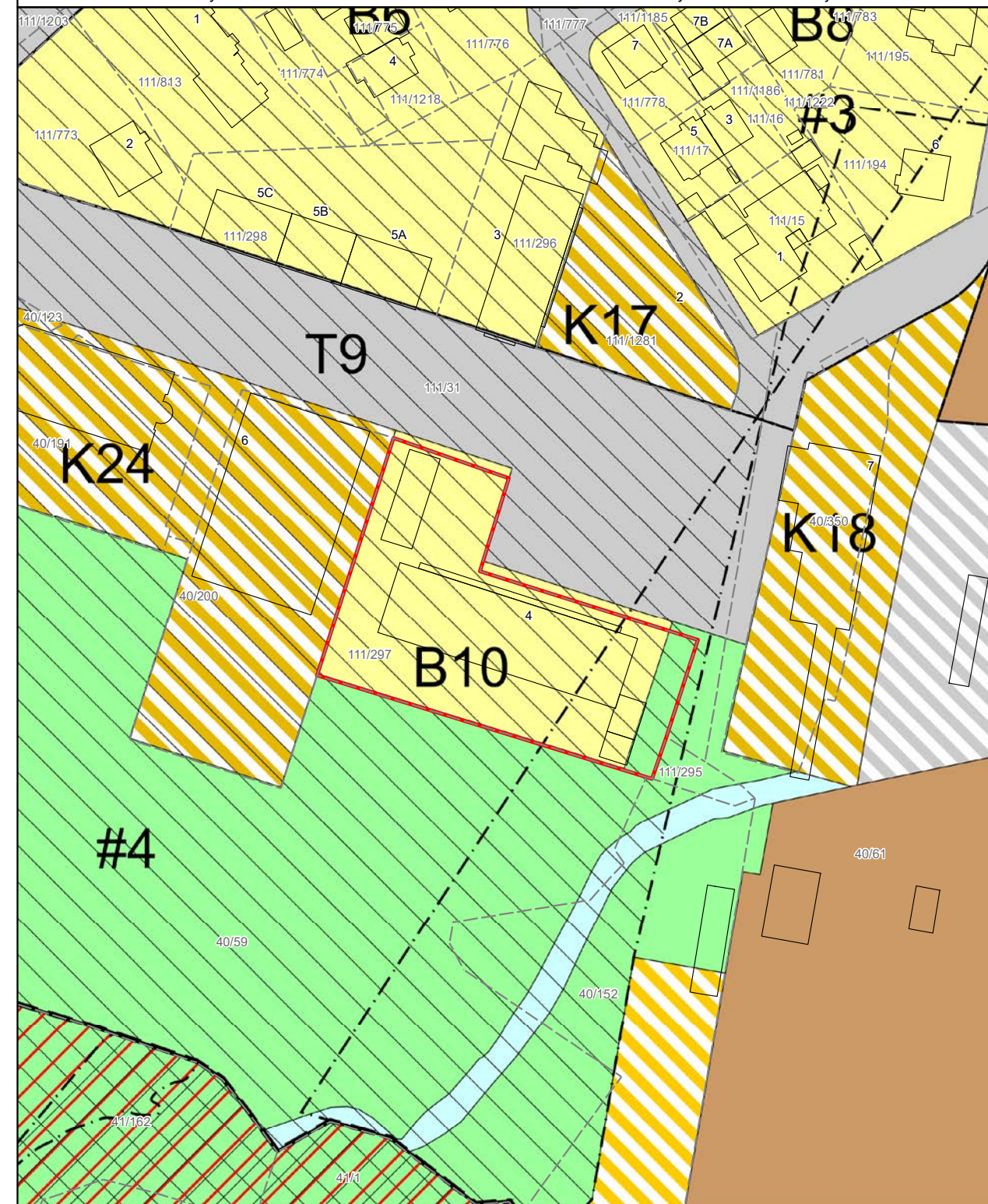
# Kommuneplan

Adresse: Haakon 7.s gate 4, 4306 SANDNES  
 Gnr/Bnr: 111/297/0/0  
 Dato: 2025-02-20  
 Målestokk: 1:1,000

Planident: 201712  
 Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019



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





# 1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsmål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
<b>4. Forsvaret</b>		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
<b>5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)</b>		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

# 2 Tegnforklaring kommuneplan



## Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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



# Vedtekter

for **Haakon 7sgt. 4** borettslag org nr 950931671

tilknyttet Bate boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 28.4.2004.  
Endret på generalforsamling 17.04.2015.  
Endret på generalforsamling 30.05.2020, §7-1(1)  
Endret på generalforsamling 23.04.2021, 8-1(1)  
Sist endret på generalforsamling 28.03.2023, §8-1(1)

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Haakon 7sgt. 4 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

## 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

Signatur møteleder\_\_\_\_\_ 1

Signatur møteleder\_\_\_\_\_ 2

#### 4. Borett og bruksoverlating

##### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

##### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og

vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

##### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

#### 6. Pålegg om salg og fravikelse

##### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

##### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.



### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Kostnader til tv/internett fordeles med lik andel per enhet.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Informasjon om Haakon 7's gate 4



I dette heftet finner du viktig informasjon om borettslaget vårt.

Velkommen som ny beboer!

2022

Signatur møteleder \_\_\_\_\_

7



# Innhold:

## Del 1

### Generell informasjon

## Del 2

### Husregler

## Del 1

### Generell informasjon

#### Oppussing av andelsleiligheter

- Hvis det er nødvendig å stenge hovedkranen i forbindelse med oppussingsarbeid på kjøkken/bad, så må styret alltid kontaktes.
- Hvis du ønsker å gjøre noe som påvirker *bæreveggene* i leiligheten, må dette søkes om til styret.
- Ønsker du å gjøre noe med utendørs *fasadevegg*, må dette også søkes om til styret. Det er ikke lov å bore i eller endre fasaden uten godkjenning.
- Ventil på bad og kjøkkenvegg ikke skal tildekkes. Det er ikke lov med ekstra vifte utenpå ventilen, hverken på bad eller kjøkken. Dette ødelegger virkningen til avtrekksviften.

#### Opprettholde orden

##### Fellesområder

- Det er viktig at vi som bor her er med på å holde orden i fellesområdene. Da blir det triveligere for oss alle.
- Hvis noe er ødelagt eller ikke fungerer i fellesområdene, er det viktig at dette blir rapportert til styret. Kontaktinfo finner du på informasjonsskjermen i underetasjen.
- Vaskerom:
  - Alle må forlate vaskerommet slik som de ønsker å finne det. Hvert vaskerom er utstyrt med feiekost og brett som en kan børste gulvet med. Det er også en søppelbøtte hvor all lo fra tørketrommel og annet søppel kan kastes i.
- Sykkelrom:

- Hvis det er tegn til innbrudd eller hærverk, er det viktig at dette blir rapportert til styret.

➤ Garasjene:

- De som leier garasje, gir beskjed til styret hvis noe ikke fungerer eller er i ustand.

➤ Avfallsdunker:

- Papir/papp kastes i dunken på postrommet.
- Matavfall kastes i brun dunk utenfor inngangen.
- Restavfall kastes i svart dunk utenfor inngangen.
- Glass og metall kastes på miljøstasjonen ved Bruelandsenteret.

## Del 2.

# Ordensregler for Haakon 7's gate 4

### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget. Hvis vi alle tar hensyn til hverandre, så sikrer vi et godt bomiljø.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlige for å følge reglene. Det samme gjelder gjester og leietakere. Derfor er det spesielt viktig at leietakere gjøres kjent med ordensreglene før de flytter inn.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget **mellom klokken 23:00-07:00**. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

*Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl.23:00, varsles naboene i god tid på forhånd. Det kan for eksempel gjøres ved å legge lapp i postkassene.*

**Det er ikke styrets ansvar å stoppe støy og bråk. Hvis nødvendig, så skal politiet varsles direkte.** Styret informeres i etterkant og kan ta saken videre om nødvendig.

Ved innflytting, oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører støyende banking, boring og lignende, varsles naboer. Slikt arbeid er tillatt:

- hverdager mellom klokken 07:00- 20:00
- lørdager mellom klokken 10:00-18:00

Det er ikke tillatt å utføre støyende arbeid på søndager og helligdager.



## Røyking

Det er viktig å ta hensyn til hverandre, både med tanke på allergi og trivsel. Røyking på balkong gjør ofte at røyklukt siver inn på soverom og lignende. På samme måte gjør røyking ved ventil på kjøkken/bad at andre leiligheter ofte får røyklukt på sitt kjøkken og bad. Det oppfordres derfor til å røyke på anvist plass ved siden av hovedinngangsdøren. Dette gjelder spesielt etter klokken 23.00.

### 3. Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet på vinteren ved flytting eller lignende, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker, kre eller lignende i boligen.
- Risting av klær, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer er ikke lov.
- Det må **ikke** kastes noe ut fra balkongen!
- Balkongslukene må holdes rene for løv og lignende slik at avløpet er åpent.

### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, både inne og ute.

Det er ikke lov å plassere private ting i fellesområdene. Barnevogner kan plasseres i gangen, men må ikke stenge for rømningsvei. Sykler plasseres i låsbart rom i kjelleren.

Fellesdører skal alltid være låst.

## Parkering

Biler parkeres kun på oppmålte plasser.

### 5. Dyrehold

Dyr i borettslag er ikke å anbefale. Vi bor tett oppi hverandre, og dyr kan være til sjenanse for naboene. Beboerne kan allikevel søke om styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Dersom man allerede har dyr når du flytter inn i blokken, trenger man ikke å søke om tillatelse fra styret.

### 6. Andre bestemmelser

#### Vaskerommet:

- Vaskemaskin og tørketrommel kan brukes mellom kl.07:00 og 23:00.
- For å unngå brann: Husk å tømme tørketrommelen for lo etter bruk.
- Vaskedager avtales i hver etasje.
- Rengjøring av vaskerommene er beboerne sitt ansvar. Du finner nødvendig utstyr på hvert enkelt vaskerom.

#### Bodene:

- Det er ikke lov å plassere private eiendeler utenfor bodene på loftet eller i kjelleren.

### 7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner. Siden vi i blokk bor veldig tett, så er det viktig at vi alle tar hensyn til naboene våre. Da blir det kjekt å bo her!

## Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Haakon 7Sgt 4 Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

**Torsdag 02.05.2024, kl. 18:00**

BÅDEOG AS, Oalsgata 2, Sandnes

### Saksliste

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Årsregnskapet for 2023

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Lading til elbiler

#### 6 Tyveri i boder

#### 7 Omregulering av eiendom for å beholde parkeringsplasser

#### 8 Oppvarming

#### 9 Valg

- 9.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 9.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 9.3 Valg av valgkomité
- 9.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret  
Haakon 7Sgt 4 Borettslag



## 2. Årsregnskapet for 2023

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 135 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Lading til elbiler

Hei,

Jeg ønsker å høre litt om planen om elbil lader? går det an å sette opp noen på kortsiden av blokken? De som bruker strøm, betaler for strømmen. Det å ha mulighet for elbillader er vil også øke verdi for eiendommen. Eventuelt, kan vi få til en avtale med Håkon 7's gate 5 som allerede har installert 3 stk. Tror det er slik at de som bruker det må også registrere bilen sin i dere system, men er litt usikker.

**Forslag til vedtak:** Til orientering.

**Styrets innstilling:** Det er fremdeles usikkert hvordan det nye gatetunet som kommer i Haakon 7s gate vil påvirke eiendommen til borrettslaget. Vi kan derfor ikke sette opp elbil-ladere før planen til Sandnes kommune er fastsatt, ettersom ladere vi eventuelt setter opp før dette kan bli fjernet av kommunen.

## 6. Tyveri i boder

Har vært en del tyveri i kjeller boder, er det mulig å søke om / installere kamera i hovedgangen der?

**Forslag til vedtak:** Sette opp kamera? ekstra lås til side dørene når du kommer inn i 1 rommet

**Styrets innstilling:** Å ha kamera i kjelleren vil bli dyrt, upraktisk, lett å ødelegge/stjele, i tillegg mener styret at det ikke vil løse problemet.

Styret er derimot enig i at ekstra dør/lås i 1-rommet. Styret vil sjekke hva dette vil koste.

## 7. Omregulering av eiendom for å beholde parkeringsplasser

Sandnes kommune vil omregulere deler av eiendommen vår for å utarbeide gatetun i Haakon 7's Gate.

Styret har vært i flere møter med kommunen og kommet frem til en løsning hvor eiendomsgrensene til blokken endres slik at Sandnes kommune får deler av eiendommen vår på østsiden (mot jernbanen), mens vi får eiendom av Sandnes kommune på nordsiden (mot parkeringsplassen) som gjør at vi beholder antall parkeringsplasser som vi har nå.

På generalforsamlingen vil styret informere om hvordan denne endringen av

Borettslagets eiendom eventuelt vil være. Bilag 3 viser kart over gatetun og nye parkeringsplasser (totalt 25 stk)

I forbindelse med bygging av gatetun (del 2 med oppstart i august) vil de fire garasjene på kortsiden av blokken mot jernbanen bli fjernet. Disse ble midlertidig oppført i forbindelse med rehabiliteringen.

Denne saken må vedtas med 2/3 flertall av avgitte stemmer.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Sandnes Kommune vedr. omregulering av deler av Borettslagets eiendom, i henhold til vedlagte avtaleutkast og tegninger. Styret har i den sammenheng anledning til å gjøre mindre vesentlige justeringer i avtalen.

## 8. Oppvarming

Full redegjørelse på hva som skjer med oppvarming. Er den nedskrudd, ødelagt?

hvor mye for å eventuelt fikse?

har vi sjekket å koble oss på grunnvarme ute i hovedgate?

redgjørelse for all forhøyet kostnader de siste 2 årene og eventuell senking av kostnader pga nye priser på f.eks strøm.

**Forslag til vedtak:** Informasjon

**Styrets innstilling:** En status på oppvarming i blokken kommer på generalforsamlingen som informasjonssak.

Det gjelder også økte kostnader de siste årene. Hovedsakelig er kostnader økte pga. dobling av økte renter på lånet vårt (ca. 500 000 kroner mer per år), dobling av kommunale avgifter, dyrere strøm, samt generell prisstigning i samfunnet.

## 9. Valg

**9.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**9.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

**9.3 Valg av valgkomité**

**9.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling**

## Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(andelseiers underskrift)

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

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

## 308 Haakon 7Sgt 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		3 610 464	3 349 104	3 953 458
Leieinntekt garasje		82 950	57 700	128 200
Tillegg felleskostnader		0	0	41 600
Leieinntekter fra antenner		84 012	78 755	81 700
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		264 000	244 200	317 460
Andre driftsinntekter	1	5 000	10 000	0
<b>Sum Inntekter</b>		<b>4 046 426</b>	<b>3 739 759</b>	<b>4 522 418</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	159 170	171 150	154 670
Avskrivninger	6	5 399	5 399	0
Forretningsførerhonorar		87 504	84 384	91 700
Tilleggstjenester forretningsfører		2 750	4 125	1 375
Revisjonshonorar	3	10 465	10 191	11 550
Vaktmestertjenester		280 448	263 145	291 000
Drift og vedlikehold	4	263 045	152 618	188 700
TV og/eller internett		288 133	255 194	313 170
Forsikringer		226 855	211 122	244 900
Kommunale avgifter		482 612	416 923	579 000
Energi/strøm		412 557	425 637	418 000
Kontingent Boligbyggelag		16 500	16 500	16 500
Administrasjonskostnader		35 971	41 938	17 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 271 409</b>	<b>2 058 326</b>	<b>2 328 065</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 775 017</b>	<b>1 681 433</b>	<b>2 194 353</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		23 616	10 627	15 000
Rentekostnader		1 382 273	757 357	1 616 169
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>1 358 656</b>	<b>746 730</b>	<b>1 601 169</b>
<b>Resultat</b>	5	<b>416 361</b>	<b>934 703</b>	<b>593 184</b>



## 308 Haakon 7Sgt 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	6	58 849	58 849
Bygninger	6	2 819 420	2 819 420
Andre driftsmidler	6	11 697	17 096
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 889 966</b>	<b>2 895 365</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	7 049
Forskuddsbetalte kostnader		397 378	364 947
Andre fordringer		4 099	8 981
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>2</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		556 249	920 809
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>957 726</b>	<b>1 301 786</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 847 692</b>	<b>4 197 151</b>

Balanse 2023

Side 7 av 27

## 308 Haakon 7Sgt 4 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		5 500	5 500
Opptjent egenkapital		-24 811 552	-25 227 913
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>-24 806 052</b>	<b>-25 222 413</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n	8	27 660 355	28 405 512
Borettsinnskudd		620 280	620 280
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 280 635</b>	<b>29 025 792</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 099	5 749
Leverandørgjeld		297 768	302 513
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> p <sup>3</sup> renter		12 519	6 438
Annen kortsiktig gjeld		58 722	79 072
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>373 109</b>	<b>393 772</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 653 744</b>	<b>29 419 564</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 847 692</b>	<b>4 197 151</b>

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Atle Torstensen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Espen Sagen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Line Larsen  
Styremedlem

Balanse 2023

Side 8 av 27

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for på langt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

### Fordringer

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

### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årsregnskap.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bates grønne kroner	5 000	0
Støtte til sosialt tiltak fra Sparebankstiftelsen Sparebank Vest	0	10 000

## Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	139 500	150 000
Arbeidsgiveravgift	19 670	21 150
Sum personalkostnader	159 170	171 150

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	12 321	11 089
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	143 875	71 628
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 196	14 880
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	24 820	13 694
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	71 522	35 428
6900 Elektronisk kommunikasjon	5 313	5 900
Sum	263 045	152 618



Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
Resultat	416 361	934 703
Avdrag p <sup>3</sup> l <sup>3</sup> n	-745 157	-939 821
Tilbakeføring av avskrivning	5 399	5 399
Endring disponible midler	-323 397	281
Omløpsmidler	957 726	1 301 786
Kortsiktig gjeld	373 109	393 772
Disponible midler	584 617	908 014

Note 6 - Varige driftsmidler

	Infoskjerm	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 994	2 878 269
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 994	2 878 269
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 297	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 697	2 878 269
i rets avskrivninger :	5 399	0
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2021	1961
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	5	

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	5 500	0	5 500
Egenkapital	-24 811 552	416 361	-25 227 913
Sum Egenkapital	-24 806 052	416 361	-25 222 413

Negativ egenkapital fremkommer som følge av tidligere og <sup>3</sup> rets utførte renoveringsprosjekt/vesentlig vedlikehold. Bygningmassen er oppført i 1961. Det gjennomførte vedlikeholdet anses <sup>3</sup> vN re tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforingelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p<sup>3</sup> bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses <sup>3</sup> vN re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p<sup>3</sup> vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomistyring for <sup>3</sup> sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	DNB Boligkreditt AS
Form <sup>3</sup> l:	Ny heis, mindre tilleggsarbeider i etterkant av fasaderenovering	
L <sup>3</sup> nenummer:	96887219688	82105603289
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2021	2018
Rentesats:	5.59 %	5.56 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036	30.03.2048
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp:	2 000 000	29 000 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	1 855 126	26 550 386
Avdrag i perioden:	100 477	644 680
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	1 754 649	25 905 706
Saldo <sup>3</sup> r frem i tid:	1 215 066	22 945 700

Av anleggets bokførte gjeld er kr 28 280 635 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi p<sup>3</sup> kr 2 889 966. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas <sup>3</sup> vN re høyere enn balanseført verdi.

## Resultat og balanse med noter for Haakon 7Sgt 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Haakon 7Sgt 4 Borettslag

Styreleder	Atle Torstensen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Line Larsen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Espen Sagen (sign.)	08.04.2024



KPMG AS  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Haakon 7sgt 4 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haakon 7sgt 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 borettslaget 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

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

**Rosnes, Monica Roth**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-09 19:43:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FEHM3-ZCNOG-SYMJ2-PSTLI-BVFNQ-68MDE

Penneo Dokumentnøkkel: FEHM3-ZCNOG-SYMJ2-PSTLI-BVFNQ-68MDE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Informasjon fra styret

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2024

### Om Haakon 7Sgt 4 Borettslag

Haakon 7Sgt 4 Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 55 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 950931671.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Atle Torstensen  
Styremedlem, Line Larsen  
Styremedlem, Espen Sagen  
Varamedlem, Madeleine Haraldsdatter  
Varamedlem, Silje Hodne

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 8 styremøter hvor i alt 42 protokollerte saker har vært behandlet.

- Rekkverk og vinduer mot parken
- Garasjer (utleiepriser)
- Vaskerom (ny ordning) og vedlikehold
- Papir og papp
- Problemer med terrassedører og vinduer – se BatePortalen
- Kommunikasjon, digitalisering , ny e-post, ny tlf.
- Maling av levegger i U-etasje
- Garasjene 1 – 8
- Info om borettslaget på Bate-portalen og skriv
- Gjenbrukshylle
- Kurs i konflikthåndtering hos BATE
- Bates grønne kroner – Gjenbrukshylle og benker på utsiden
- Klagesaker – røyking, bråk, innbrudd i boder, vaskerom, hærverk i kjeller
- Klagesak beboer
- ICE-antenne på taket
- Parkeringsskilt
- Gatetun og parkeringsplasser
- Radiatorsystemet
- Kontrakt og samarbeid med Boservice
- «Styredugnader» 4 stk
- Nye beslag på kjellerboder
- Co,ntainer
- Låsbeslag i kjeller
- Rydde etter beboer

### Forsikringsavtale

Haakon 7Sgt 4 Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562427.

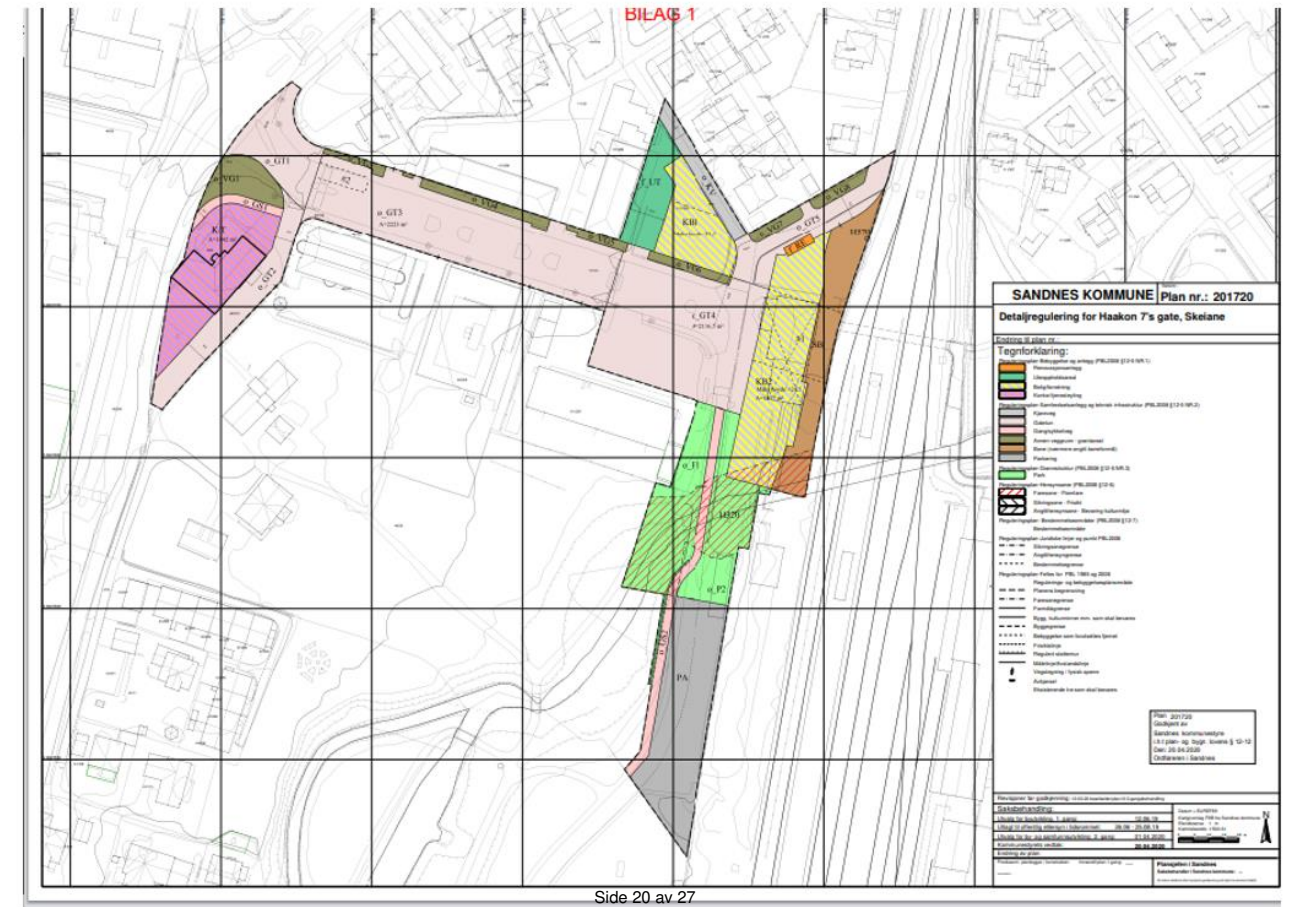
Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Bilag 4



Side 19 av 27



Side 20 av 27

Dato:	17.04.2024
Saksbehandler:	Krister Stabenfeldt
Avtaletype:	Makebytte
Saksnummer:	24/06165
Gnr/Bnr:	111/297

## Avtale om makebytte av areal

### Avtaleparter:

Sandnes kommune org. nr. 964 965 137

Og

Hjemmelshaver til gnr 111 bnr 297, Haakon 7s gt 4 Borettslag (org. nr. 950 931 671)  
v/styret

Styrets leder: **Atle Torstensen**  
Styremedlem: **Line Larsen**  
Styremedlem: **Espen Sagen**

### 1. Bakgrunnen for avtalen

Sandnes kommune v/Stab utvikling og gjennomføring (heretter **Utbygger**) skal realisere deler av detaljreguleringsplan 201720 – *Detaljregulering for Haakon 7's gate, Skeiane*, vedtatt av Sandnes kommunestyre 20.04.2020. Detaljreguleringsplankartet er vedlagt som **Bilag 1**.

Utbyggers bygging av to gatetun og et parkområde (benevnt hhv. o\_GT 3-4 og o\_P1 i plankartet) fører med seg endringer av dagens bruk av uteområdet på gnr 111 bnr 297 (heretter **Eiendommen**).

Kjøreadkomst til Eiendommen skjer fra o\_GT4 og det etableres fysisk skille mellom begge gatetunene og resten av eiendommen. På østsiden av eiendommen bygges det et parkområde som stenger for tilkomst med kjøretøyer, i tillegg til at Gandalsgata stenges.

Sandnes kommune eier arealet som gatetunene skal bygges på. I praksis betyr det at offentlige parkeringsplasser på dette arealet ikke lenger er tilgjengelig.

Denne avtalen gjenspeiler partenes omforente løsning for skillet/overgangen mellom regulert gatetun og parkområde, og istandsetting av Eiendommens uteområde og dennes nye parkeringssituasjon.

### 2. Avtalen gjelder

Bygging av gatetunene og parkområdet, og ny parkeringssituasjon på Eiendommen, forutsetter makebytte av areal mellom kommunens og Hjemmelshavers eiendommer. Hensikten med makebyttet er derfor å ivareta partenes bruk på sine respektive eiendommer.

Partene er enige om at Eiendommens opprinnelige parkeringsdekning er ivare tatt i ny parkeringssituasjon. Opprinnelig parkeringsdekning er totalt xx p-plasser, og er illustrert i **Bilag 2**. Ny parkeringssituasjon har totalt xx p-plasser, og er illustrert i **Bilag 3**. Partene er enige om at Utbygger kan tilpasse/endre kantstein foran inngangspartiet av hensyn til effektiv arealutnyttelse og adkomst til garasje.

Ny parkeringssituasjon forutsetter makebytte av areal, noe som krever endring av gjeldende detaljreguleringsplan.

### 3. Avtalevilkår

Utbygger forplikter seg til følgende:

- Endring av detaljreguleringsplan

Utbygger sørger for endring av gjeldende detaljreguleringsplan. Endringen skal samsvare med arealsituasjonen som er vist i bilag 3.

På vegne av Hjemmelshaver kan Utbygger undersøke mulighet for om planendringen også kan omfatte et renovasjonsanlegg (nedsenkede avfallsdunker). Slik omregulering må i alle tilfeller løses på Eiendommens uteområde og er ikke inkludert i denne avtalens forutsetninger for makebytte av areal. Eventuell omregulering til dette formål kan forutsette at parkeringsplasser på Eiendommens uteområde må forsakes. Eventuell bygging av godkjent renovasjonsanlegg i fremtiden, er Hjemmelshavers ansvar.

Utbygger besørger og bekoster omreguleringen.

- Forberedelser og opparbeidelse av Eiendommens uteområde

Hjemmelshaver samtykker til at Utbygger opparbeider Eiendommens uteområde, i tillegg til nødvendige forberedelser, i samsvar med bilag 3.

I forkant av opparbeidelsen gjør Utbygger følgende:

- River og fjerner carporter langs byggets østlige kortside.
- River og fjerner asfalt, kantstein og flettverksgjerder. Uteområdets avgrensning er vist med hvite streker i **Bilag 4**.
- River og fjerner nødvendig del av kantstein foran byggets inngangsparti. Denne tilpassingen gjøres av hensyn til tilkomst til garasje i bygget.

Utbygger opparbeider Eiendommens uteområde følgende:

- Uteområdet klargjøres for asfaltering. Klargjøringen omfatter planering av eksisterende underlag, tilpassinger mot sluker og tilpassning/endring av kantstein foran inngangspartiet.
- Uteområdet asfalteres med ett lag 4 cm. asfalt.



- Med unntak av i kjøreadkomsten til Eiendommen etableres det en barriere mellom Eiendommen og gatetunene/parkområdet. En barriere kan være høy kantstein, konstruksjoner, beplantning m.m.
- Ny parkeringssituasjon merkes opp i samsvar med bilag 3.

Når Eiendommens uteområde er ferdig opparbeidet, overtas det av Hjemmelshaver som er ansvarlig for all fremtidig drift- og vedlikehold.

- Nye eiendomsgrenser og makebytte av areal

Utbygger rekvirerer grensejustering/arealoverføring av Sandnes kommune v/Geodata. Grunnlaget for rekvisisjonen er gjeldende detaljreguleringsplan (jf. pkt. 3, første kulepunkt) og denne avtalen i signert stand.

Nye eiendomsgrenser skal følge formålsgrensene i gjeldende detaljreguleringsplan (o\_GT3-4 og o\_P1). I tillegg overdras eksisterende offentlige gang- og sykkelveg (benevnt o\_GS3) til Sandnes kommune. I tillegg til overdragelse omfatter nye eiendomsgrenser makebytte av areal der partene hver for seg overdrar følgende til den andre parten:

- Hjemmelshaver avgir ca. xx m<sup>2</sup> til Sandnes kommune.
- Sandnes kommune avgir ca. xx m<sup>2</sup> til gnr. 111 bnr. 297.
- Eksisterende offentlige gang- og sykkelveg (o\_GS3) overdras til Sandnes kommune, ca. xx m<sup>2</sup>.

Makebyttet er illustrert i **Bilag 5**. Det er enighet om at makebyttet utgjør fullt oppgjør mellom partene. Ingen av partene har utestående kompensasjon til gode.

Utbygger bekoster grensejusteringen.

#### 4. Annet

- Gyldigheten av denne avtalen betinger samtykke fra generalforsamlingen i Haakon 7s gt. 4 borettslag. Samtykket skal tilfredsstillende vilkårene i Lov om borettslag § 8-9, nr. 1 og 3. Protokoll som bekrefter nødvendig samtykke fra generalforsamling, skal vedlegges denne avtalen som **Bilag 6**.
- Utbygger kan gjennomføre sine avtaleforpliktelser når denne avtalen er signert av begge parter.
- Denne avtalen er signert i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Sandnes den.....

Sandnes den.....

\_\_\_\_\_  
Haakon 7s gt 4 borettslag – styreleder  
Atle Torstensen

\_\_\_\_\_  
Sandnes kommune  
Trine Eide Fossmark  
Utbyggingssjef

\_\_\_\_\_  
Haakon 7s gt 4 borettslag – styremedlem  
Line Larsen

\_\_\_\_\_  
Haakon 7s gt 4 borettslag – styremedlem  
Espen Sagen

**Bilag 1** – plankart – vedlagt

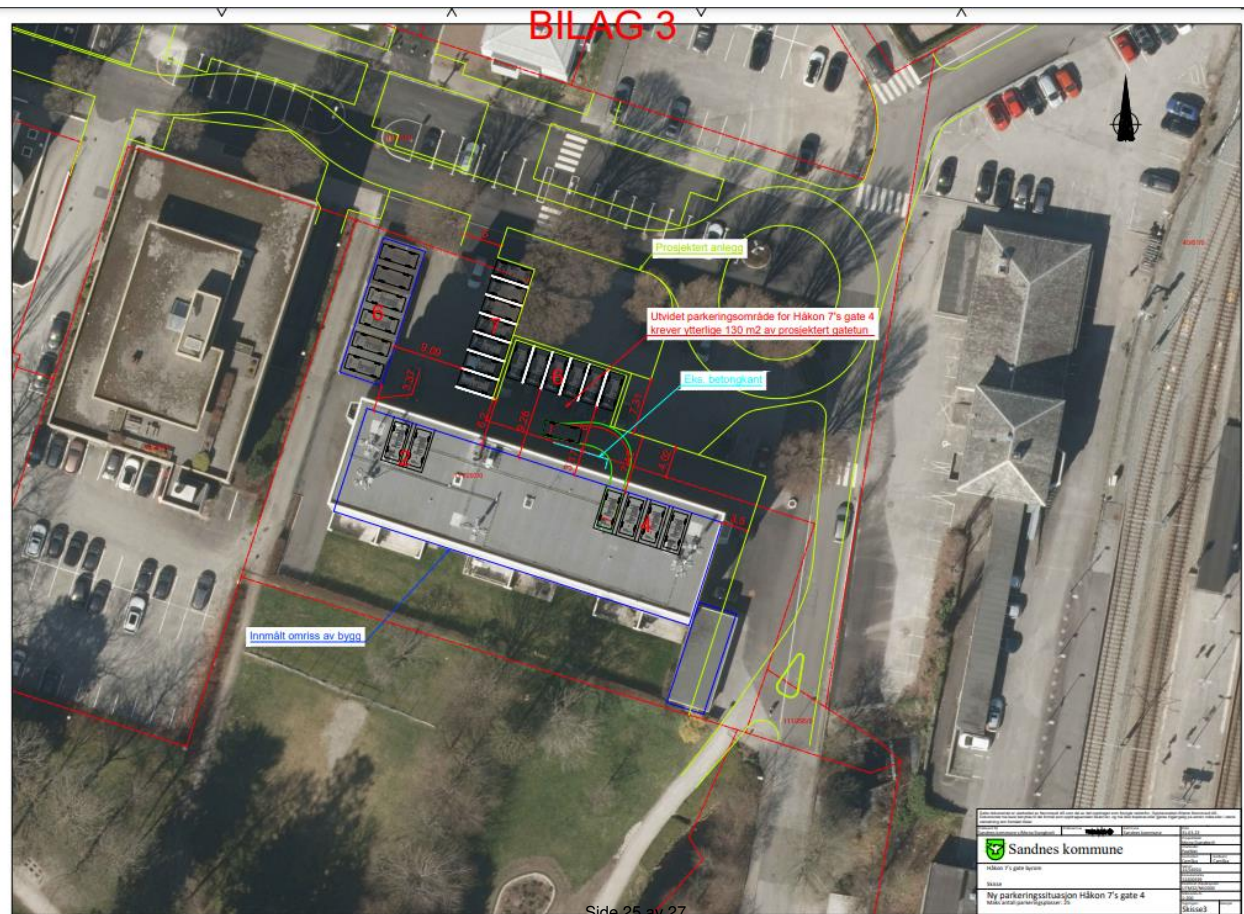
**Bilag 2** – opprinnelig p-dekning – ikke vedlagt

**Bilag 3** – foreløpig løsning for ny p-dekning – vedlagt

**Bilag 4** – uteområdets omfang – vedlagt

**Bilag 5** – illustrasjon makebytte – ikke vedlagt

**Bilag 6** – protokoll generalforsamling – ikke vedlagt



## Kommentarer til «utkast til avtale om makebytte»

Noen kommentarer til enkelte avtalepunkter som i all hovedsak omhandler detaljer. Hovedtrekkene i avtaleutkastet gjenspeiler dialogen som har vært mellom styret og kommunen.

### **Kommentar til «2. Avtalen gjelder»**

Det vises til ny parkeringssituasjon og bilag 3. Det presiseres at antallet parkeringsplasser ikke kommer til å endre seg, men at vi må se på hensiktsmessige detaljtilpasninger. Det betyr at kantsteinen foran inngangspartiet helt eller delvis fjernes både av hensyn til bruk av garasje plass og av hensyn til det totale arealbehovet. Utbygger jobber mot å avklare hvordan ny løsning skal opparbeides.

Derfor omtales bilag 3 som *foreløpig*. Endelig versjon av bilag 3 vedlegges det endelige avtaleutkastet.

### **Kommentar til «Forberedelser og opparbeidelse av Eiendommens uteområde»**

Dette er et av avtalevilkårene i punkt 3.

Avtalen fokuserer i all hovedsak på opparbeidelsen av eiendommens uteområde og ny parkeringssituasjon. Samtidig viser bilag 4 en avgrensning av uteområdet som også inkluderer parkområdet på østsiden av bygget.

For ordens skyld informeres det om at opparbeidelsen kan bli gjennomført i to separate byggetrinn. I praksis betyr dette at ny parkeringssituasjon og gatetun opparbeides først og at parkområdet opparbeides for seg selv på et senere tidspunkt.

Bakgrunnen for dette er at det ligger en del infrastruktur i bakken som må håndteres. I tillegg skal det bygges nye boligblokker i nærheten av jernbanelinjene. Dette fordrer flere hensyn og koordinering av hverandres utbygginger.

### **Kommentar til «Nye eiendomsgrenser og makebytte av areal»**

Dette er et av avtalevilkårene i punkt 3.

Eksisterende gang- og sykkelveg på østsiden av bygget, benevnt o\_GS3, er regulert offentlig. I praksis betyr dette at arealet ikke kan benyttes til annet formål enn offentlig gang- og sykkelveg – det er ikke adgang til å bygge noe annet enn gang- og sykkelveg på dette arealet. Kommunen kan derfor også overta gang- og sykkelvegen med tilhørende fremtidig drifts- og vedlikeholdsansvar i samme grensejusterings-/arealoverføringssak.

Overtakelse av gang- og sykkelvegen er blitt diskutert i ulikt omfang i prosessen som har vært mellom styret og kommunen. Kommunens praksis i denne type saker er å overta offentlig regulert grunn, og samtidig overta fremtidig drifts- og vedlikehold. Etter kommunens syn fremstår den som offentlig fordi et flettverksgjerde og hekk skiller den fra resten av eiendommen. I tillegg knytter den sammen Haakon 7s gate og bakenforliggende parkområder.



## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Haakon 7Sgt 4 Borettslag torsdag 02.05.2024 kl. 18:00 - BÅDEOG AS, Oalsgata 2, Sandnes.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Kirsti Eskeland ble valgt til møteleder og sekretær.

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

**Vedtak:**

Randi Johanne Vangsnes ble valgt til å signere protokollen.

#### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 20 andelseiere og 6 godkjente fullmakter representert. Totalt 26 stemmeberettigede under konstitueringen.

Ved avstemming på sak 7 var det 15 andelseiere og 6 godkjente fullmakter igjen i generalforsamlingen. Totalt 21 stemmeberettigede fra sak 7.

Dessuten møtte Kirsti Eskeland fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

### 2. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023.

De disponible midlene overføres til neste år.

### 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.



#### 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 135 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

#### 5. Lading til elbiler

Innsendt sak.

Jeg ønsker å høre litt om planen om elbil lader? går det an å sette opp noen på kortsiden av blokken? Det å ha mulighet for elbillader vil også øke verdien for eiendommen. Eventuelt, kan vi få til en avtale med Håkon 7's gate 5 som allerede har installert 3 stk.

Styret informerte om at det ikke kan settes opp el-bil ladere før planene til Sandnes kommune er fastsatt, ettersom ladere vi eventuelt setter opp før dette kan bli fjernet av kommunen. Styret sjekker med Håkon 7's gt. 5 om der er mulighet for å kunne bruke deres ladere.

**Vedtak:**

Til orientering.

#### 6. Tyveri i boder

Innsendt sak.

Har vært en del tyveri i kjeller boder, er det mulig å søke om / installere kamera i hovedgangen der?

Styret informerte om at kamera ikke er en god løsning, men vil heller se på andre løsninger.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok at styret setter i ekstra lås i 1. rommet. Det vil også bli satt opp en ekstra vegg. Styret vil også se på evt. andre løsninger.

#### 7. Omregulering av eiendom for å beholde parkeringsplasser

Sandnes kommune vil omregulere deler av eiendommen vår for å utarbeide gatetun i Haakon 7's Gate.

Styret har vært i flere møter med kommunen og kommet frem til en løsning hvor eiendomsgrensene til blokka endres slik at Sandnes kommune får deler av eiendommen vår på østsiden (mot jernbanen), mens vi får eiendom av Sandnes kommune på nordsiden (mot parkeringsplassen) som gjør at vi beholder antall parkeringsplasser som vi har nå.

I forbindelse med bygging av gatetun (del 2 med oppstart i august) vil de fire garasjene på kortsiden av blokka mot jernbanen bli fjernet. Disse ble midlertidig oppført i forbindelse med rehabiliteringen.

Styret informerte på generalforsamlingen om hvordan denne endringen av Borettslagets eiendom vil bli.

Denne saken måtte vedtas med 2/3 flertall av avgitte stemmer.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å inngå avtale med Sandnes Kommune vedr. omregulering av deler av Borettslagets eiendom, i henhold til vedlagte avtaleutkast og tegninger. Styret har i den sammenheng anledning til å gjøre mindre vesentlige justeringer i avtalen. Enstemmig vedtatt.

#### 8. Oppvarming

Innsendt sak.

Redegjørelse på hva som skjer med oppvarming. Er den nedskrudd, ødelagt?

Hvor mye for å eventuelt fikse?

Koble oss på grunnvarme ute i hovedgate?

Redegjørelse for økte kostnader de siste 2 årene.

Styret informerte om oppvarmings anlegget i Borettslaget. De jobber med ulike alternativer vedr. evt. vedlikehold av anlegget, eller om det bør stenges ned og hver andel har oppvarmingen på sin egen strømgning. Denne saken kommer styret tilbake til når de har fått jobbet mer med saken og sett på kostnadene med dette.

Når det gjelder økte kostnader de siste årene, så skyldes det i hovedsak økte renter, kommunale avgifter samt generell prisstigning i samfunnet.

**Vedtak:**

Til orientering.

#### 9. Valg

##### 9.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

**Vedtak:**

Åse Henryette Heskja ble valgt til styremedlem for 2 år.

##### 9.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

**Vedtak:**

Madeleine Haraldsdatter og Silje Hodne ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

##### 9.3 Valg av valgkomité

**Vedtak:**

Elisebeth Stokland og Hanne Selset utgjør boligselskapets valgkomité.

##### 9.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

**Vedtak:**

Atle Torstensen ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

Line Larsen ble valgt som vara delegert.

**Etter dette består styret av:**

Styreleder: Atle Torstensen, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Line Larsen, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Åse Henryette Heskja, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Madeleine Haraldsdatter, valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Silje Hodne, valgt for 1 år i 2024

Sandnes, 02.05.2024

## Protokoll for Haakon 7Sgt 4 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Kirsti Eskeland (sign.)  
Randi Johanne Vangsnes (sign.)

03.05.2024  
05.05.2024

# Nabolagsprofil

Haakon 7.s gate 4 - Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 62 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Eldre



## Offentlig transport

Skeiane stasjon Linje L5	1 min 0.1 km
Oalsgata Linje 22, 52, N94	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 17 km
Stavanger Sola	16 min

## Skoler

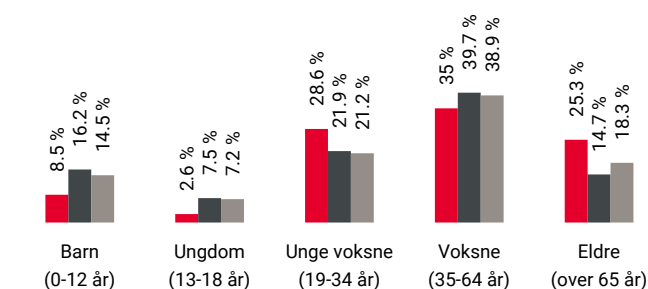
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	18 min 1.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	21 min 1.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	12 min 0.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	14 min 1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min 0.5 km

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene  
Bra 72/100

Naboskapet  
Høflige 55/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	12 min 0.9 km
Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	12 min 0.9 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	16 min 1.1 km


## Dagligvare


Kiwi Jærveien	4 min
Coop Mega Brueland Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Tog

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 82/100

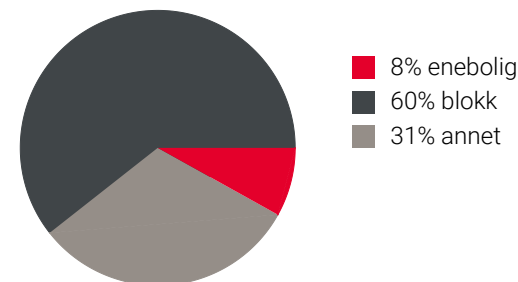
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 79/100

 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 78/100





## Sport

-  Skeianeparken balløkke 3 min   
Ballspill 0.3 km
-  4- sandvolleyballbaner 7 min   
Sandvolleyball 0.5 km
-  EVO Sandnes 6 min 
-  SATS Sandnes 8 min 

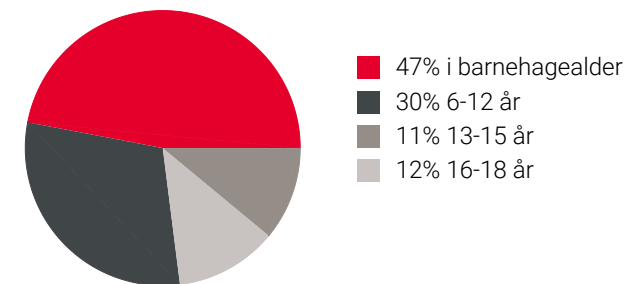
## Boligmasse



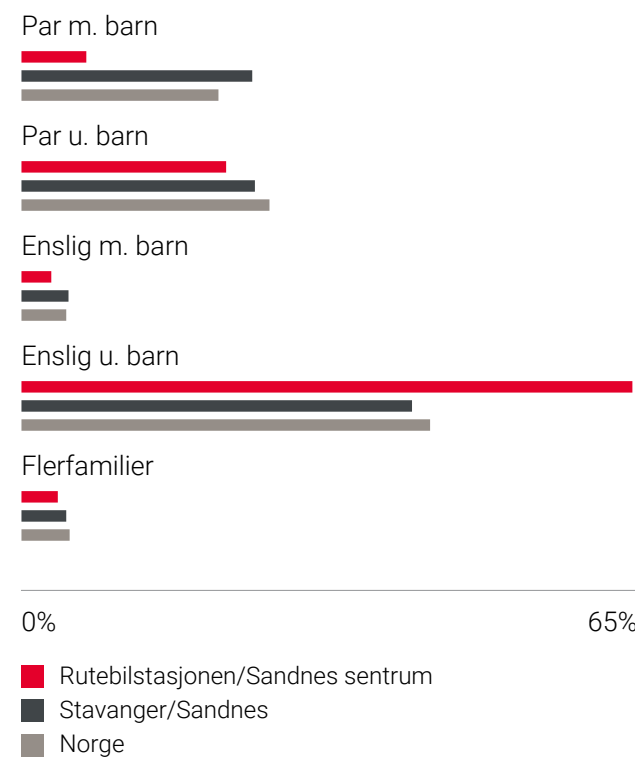
## Varer/Tjenester

-  Bruelandsenteret 5 min 
-  Apotek 1 Brueland 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

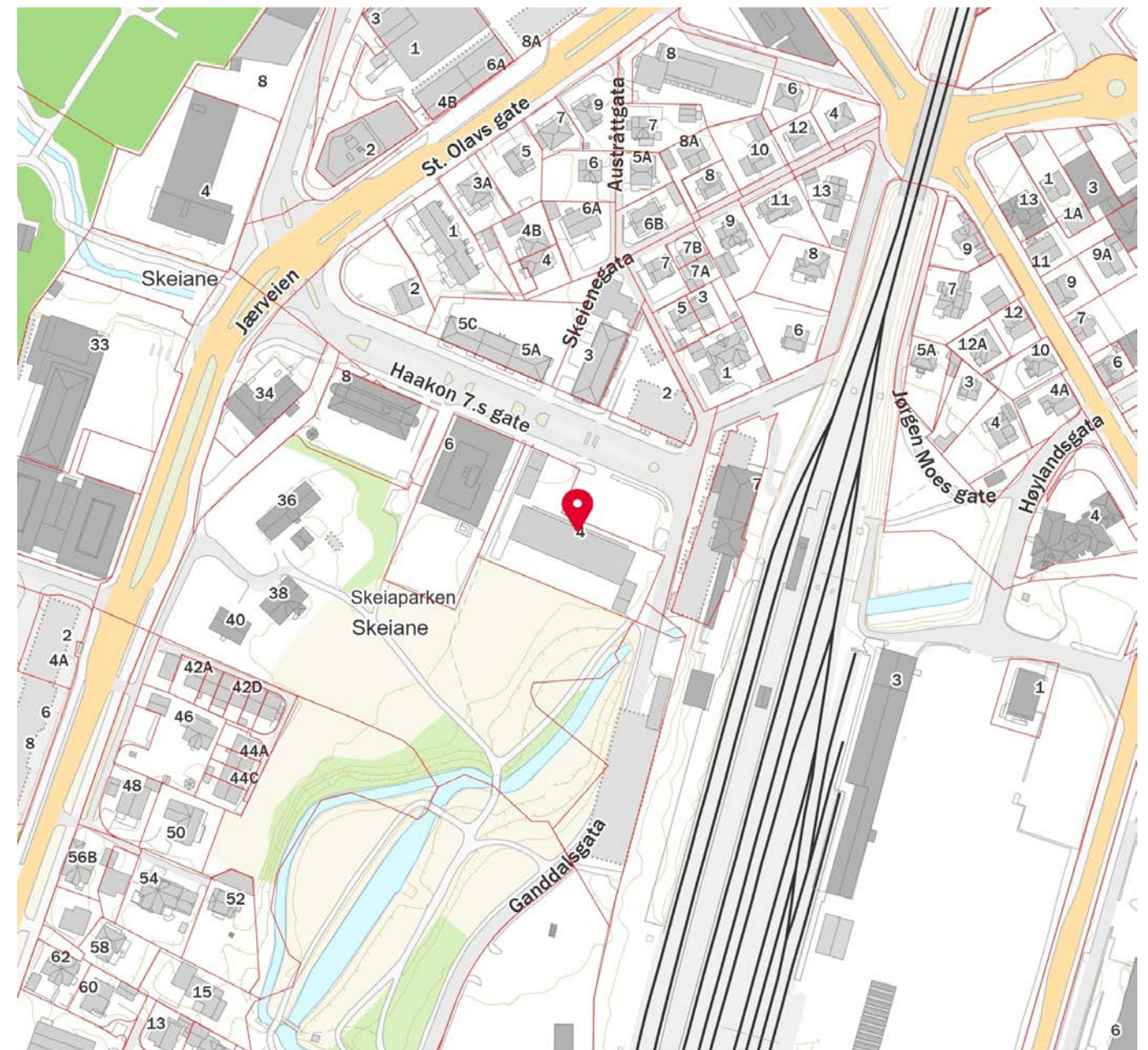
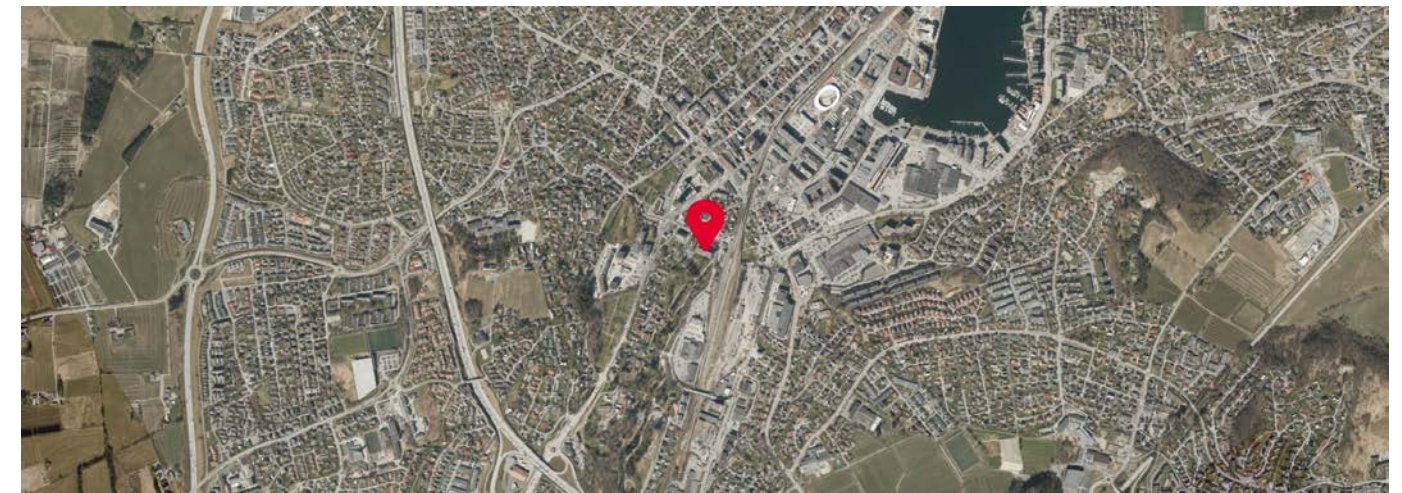


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







## 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 eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

- 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Haakon 7.s gate 4  
4306 SANDNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandnes  
**Saksbehandler:** Joveig Junge

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre