PRIVATMEGLEREN

SOLAVEIEN 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest/Tillatelser/Midlertidigbrukstillatelse

Informasjon fra forretningsfører

Tegninger/Seksjoneringstegninger

Reguleringsforhold

Matrikkelkart og -rapport

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Solaveien 3 , 4307 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 111, bnr. 804, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3620 **Eiendomsverdi ref nr:** WY1522

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Med rett til

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand. Våtrom har avvik grunnet alder.

Leilighet - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk(asfaltpapp). Besiktiget fra takfot.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malt terrassedør i tre.
Terrasse med terrassebord av tre.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og betong.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Bad
Badet er fra byggeåret. I 2020 ble overflater oppgradert.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på selve tettesjiktet, men dokumentasjon på el og rør arbeid.
Veggene har fliser og puss/maling. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler(disse er fra 1995).
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet er fra byggeåret, men har blitt oppgradert og delvis bygget om i 2020. Fronter er overflatebehandlet, benkeplaten er ny, ny platetopp og ventilator(alt dette i 2020).
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Varmtvannstankene er på ca. 120 liter, og er fra 1994 og 1995.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

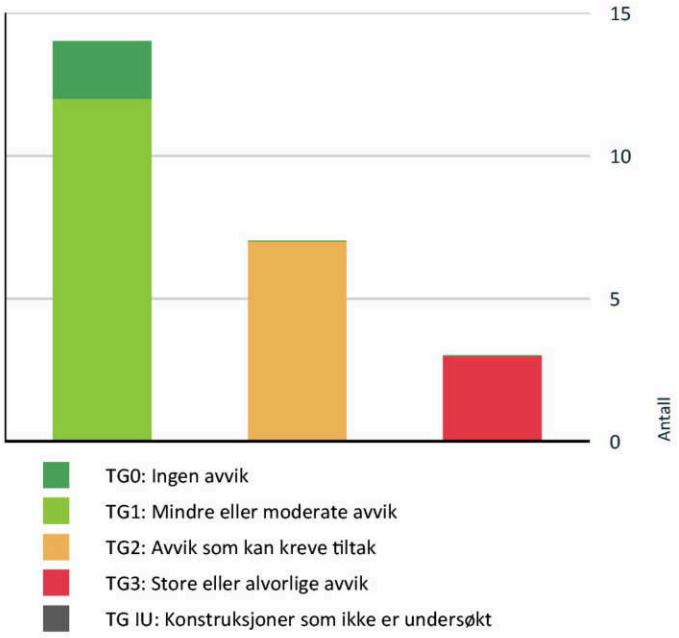
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I 4.etasje har kjøkken og stue byttet plass i forhold til det som vises på org plantegninger.

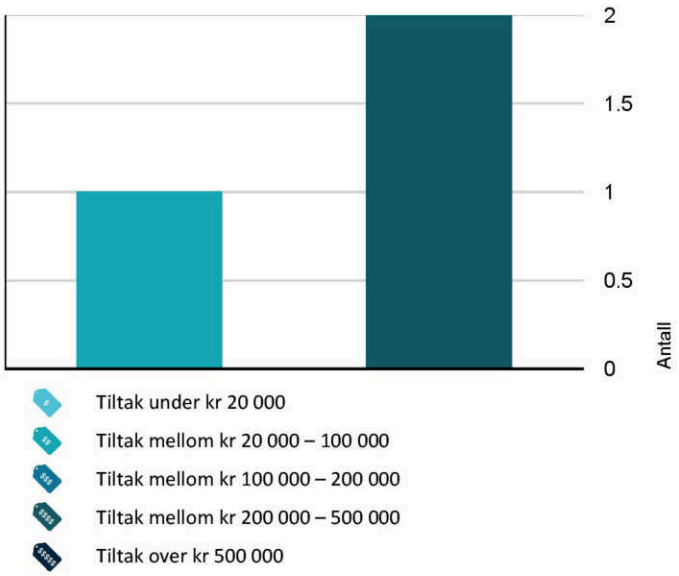
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1995

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk(asfaltpapp). Besiktiget fra takfot.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Tak/taktekking ligger i følge eier under sameiet sitt ansvar.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er ført ned bak terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette vil kunne føre til manglende ventilering bak kledningen.
Vegger ligger i følge eier under sameiet sitt ansvar.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt terrassedør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

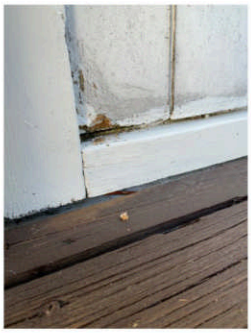
Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Ansvar for utskiftning ligger i følge eier hos sameiet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med terrassebord av tre.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og betong. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

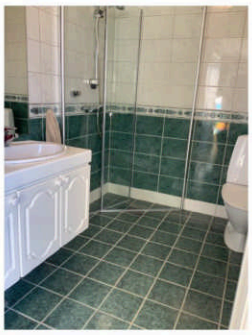
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





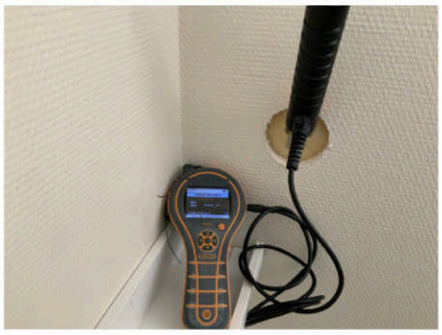
5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret. I 2020 ble overflater oppgradert. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på selve tettesjiktet, men dokumentasjon på el og rør arbeid.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og puss/maling. Taket er malt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler(disse er fra 1995).

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

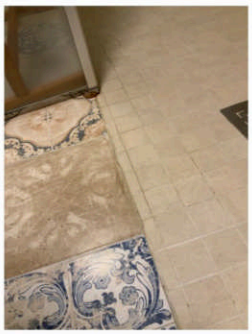
• Det er avvik:

Høydeforskjell mellom nedsenket dusjgulv og resten av gulvet er stedvis noe mindre enn normen(10mm).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved liten høydeforskjell vil vann fra dusj kunne renne ut på resten av gulvet.
Det er montert sensor på gulvet.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres fullstendig renovering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk, membran og tettesjikt, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som kan oppstå på grunn av materialenes alder og reduserte levetid.

Manglende tiltak kan føre til omfattende vannskader i omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende høye utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

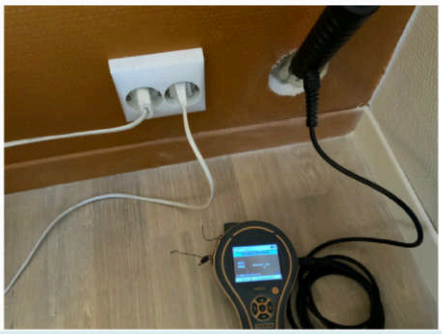
4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet er fra byggeåret, men har blitt oppgradert og delvis bygget om i 2020. Fronter er overflatebehandlet, benkeplaten er ny, ny platetopp og ventilator(alt dette i 2020).

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstankene er på ca. 120 liter, og er fra 1994 og 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

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.
   1995

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

   Gjelder el arbeid fra 2020.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

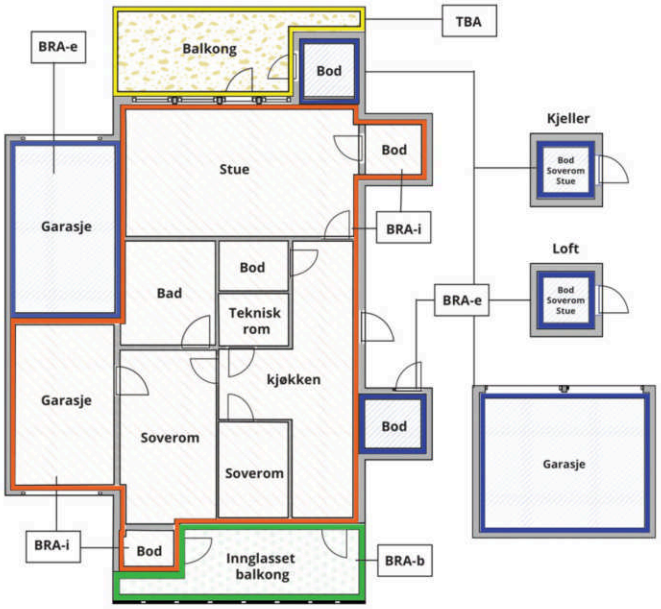
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	40			40	28
4. Etasje	81			81	
Kjeller		4		4	
SUM	**121**	**4**			**28**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I 4.etasje har kjøkken og stue byttet plass i forhold til det som vises på org plantegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Pål Mathiesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	804		45	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solaveien 3

Hjemmelshaver
Wigestrand Bjørg, Mathiesen Pål

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i blokk beliggende i Sandnes sentrum.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Energiattest



Adresse	
Solaveien 3, 4307 SANDNES	
Dato for energimerking **19.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261655**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **170066219**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **804**
Seksjonsnummer **45**	Bruksenhetsnummer **H0416**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **121,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
163,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
151,94 kWh/m²	**18 385 kWh**

Solaveien 3, 4307 SANDNES

Detaljering

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

Solaveien 3, 4307 SANDNES

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandnes

Oppdragsnr.
319260008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pål Mathiesen	Bjørg Wigestrand

Gateadresse
Solaveien 3

Poststed	Postnr
SANDNES	4307

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260008

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye fliser på golv og i dusj, pussing av vegg
Arbeid utført av	Murmester Alf Vidar Amdal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Monterte vegghengt wc og dusjarmatur og batteri til vask
Arbeid utført av	Centrum Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Solheims elektroarbeid på badet Bravida elopplegg på kjøkkenet
Arbeid utført av	Solheims Elektro, Bravida

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

Beskrivelse	Zaptec montert i garasjeanlegget

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260008

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: Nei

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

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

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

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: 319260008

Tilleggskommentar

Det ble foretatt generell oppussing av alle rom da vi overtok, med sliping av parkett utført av Sandnes Parkettsliperi, ny parkett i 2 soverom lagt av byggmester Per Frafjord, maling av tak og vinduer utført av malermester Wigestrand, resten ved egeninnsats. Delvis oppussing av kjøkken, alle kjøkkenfronter lakkert av Vågane&Viste AS.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 forsikringspremie er 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: 319260008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Mathiesen	fa79ca9715e1adf9e7a32f9 7924adcb1aea226ac	28.01.2026 10:55:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørg Wigestrand	e00cce1193f7d3b82b4f64 dfc46c68844b32414b	28.01.2026 10:44:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 319260008

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

SANDNES KOMMUNE

JOB ARKITEKTER AS

Breigata 5
4006 STAVANGER

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Alida Dzudza	BYGG-25/00781 oppgis ved alle henvendelser	26.03.2025

Ferdigattest for ombygging, Solaveien 3

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

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

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 21.10.2008.

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

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

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

Vedran Milic Konstituert fagleder byggesak	Alida Dzudza Sivilingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

Vedlegg:

Kopimottakere: Øvstebø Eiendom AS

Mottakere: JOB ARKITEKTER AS

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

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

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

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

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

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

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

Arkitektkontoret JOB AS
Postboks 602
4090 HAFRSFJORD

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 25.06.2008

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref: 200800489-7
Arkivkode : O: : 111-804

D SAK 620/2008 - IGANGSETTINGSTILLATELSE GIS.

Gnr./Bnr: 111/804 Byggeadresse: SOLAVEIEN 3

Tiltakets art:	Fasadeendring
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksklasse:	2
Ansvarlig søker m/adr:	Arkitektkontoret JOB AS, Postboks 602, 4090 Hafrsfjord.
Tiltakshaver:	Huset Vårt KS, Langgata 41/43, 4306 Sandnes.

Søknad om igangsettingstillatelse datert 30.05.2008 mottatt 02.06.2008

Fakta:
Det søkes om igangsettingstillatelse for arbeidene: Betong- og stålarbeider.

Rammetillatelse er gitt i D sak 578 /2008

Immo AS søker om lokal godkjenning av foretak. Foretaket har ikke tidligere vært godkjent i Sandnes kommune. Immo AS søker om ansvarsrett for konstruksjonsteknisk prosjektering og kontroll av denne.

Høiland & Tveit AS har søkt om lokal godkjenning av foretak og ansvarsrett for utførelse og kontroll utførelse for betong- og stålarbeider.

Bygningssjefens vurdering: Bygningssjefen har ingen innvendinger imot å gi igangsettingstillatelse for de planlagte arbeidene.

VEDTAK:

Igangsettingstillatelse gis for betong- og stålarbeider dekket av følgende foretak:

Entreprenørfirma Kvia AS

på følgende betingelser:

1. Betingelser gitt i vedtak i D sak 578/2008 må oppfylles.
2. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
3. Før brukstillatelse kan gis skal det foreligge bunnledningsplan samt målsatt skisse for utvendig stoppekran, drens- og stakekum.
4. Det må foretas uavhengig kontroll med utførelsen av betong- og stålarbeidene.

Måling av fuktighet i materialer og konstruksjoner må utføres før disse forsegles/tettes. Ved anmodning om brukstillatelse/fredigattest må dokumentasjon av utførte målinger innsendes.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig søker kontakte resultatenhet avdeling Byggesak for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn

- kvittering for utført kontroll

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder må resultatenhet avdeling Byggesak varsles om dette. Tilknytningsgebyr for vann og avløp forfaller da til betaling.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Paul Korsberg
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver, Huset Vårt IKS
Brannsjefen

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema, ansvarsretter.

Sandnes kommune

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Bygningssjefens ekspedisjon : 51 60 54 04
Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00
Telefax : 51 60 54 37

KS Huset Vårt
Solaveien 3
4300 SANDNES

Sandnes, den 14. juli 1995

Vår ref.: EE/ls Deres ref.:
Arkivnr.: L 42 Mappenr.: 111/804 Journalnr.: ~~9000964~~ 9584/00
Saksbehandler: E. Evensen

D SAK 547/95

Søknad ved Arkitektkontoret JOB, mottatt 07.06.95 om justering av fellesareal og leiligheter på gnr. 111, bnr. 804, Solaveien 3.

Bruksareal: som før

Attester om nabovarsel foreligger.

Kfr. sak 1029/94.

Søknaden omfatter mindre justeringer på fellesareal og leiligheter.

VEDTAK:

Tillatelse gis på samme betingelser som i sak 1029/94.

Med hilsen

Johannes Haaland
bygningssjef

Arkitkektkontoret JOB AS
Postboks 602
4090 HAFRSFJORD

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 21.10.2008

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200800489-14
Arkivkode : O: : 111-804

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./Bnr: 111/804 Byggeadresse: SOLAVEIEN 3

Tiltakets art:	Fasadeendring
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr:	Arkitkektkontoret JOB AS, Postboks 602, 4090 Hafrsfjord.
Tiltakshaver:	Huset Vårt KS, Langgata 41/43, 4306 Sandnes.

D-sak nr: 578/2008, 620/2008, 970/2008

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

[x] hele tiltaket [ ] følgende del av tiltaket:

Følgende arbeider gjenstår:

Mangler beskrevet i kontrollerklæring datert13.10.2008:

1. Buet glass i fasade gjenstår.
2. Glass til glassgulv er ikke ferdig montert.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadrpostmottak**esse:** Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

I tillegg må følgende etterkommes:

3. Det må sendes inn sluttrapport for bygge- og anleggsavfall.

[x] Ferdigmelding fra rørlegger mangler.

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler: **15.11.2008**. Dersom det er åpninger i gulv (punkt 2) må dette være sikret slik at det ikke kan oppstå personskade.

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal søker gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Ola T Solheim
bygningssjef

Paul Korsberg
saksbehandler

Kopi til:

[x]	tiltakshaver	[x]	ansv. søker	[x]	brannsjef/feier
[ ]	ansv. utførende	[ ]	ansv. kontr.	[ ]	rørleggerkontr.

Arkitektkontoret JOB AS
Postboks 602
4090 HAFRSFJORD

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 19.06.2008

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200800489-6
Arkivkode : O: : 111-804

D SAK 578/2008. RAMMETILLATELSE

Gnr./Bnr:	111/804	Byggeadresse:	SOLAVEIEN 3
Tiltakets art:		Fasadeendring	
Eventuell beskrivelse:		Fasadeendring av hjørne/ fasade mot Storgata og Erling Skjalgsonsgate. Utvidelse av u- etg. Ombygging.	
Byggets/anleggets art:		Blokk/bygård/terrassehus	
Tiltaksklasse:		2	
Ansvarlig søker m/adr:		Arkitkektkontoret JOB AS, Postboks 602, 4090 Hafrsfjord.	
Tiltakshaver:		Huset Vårt KS, Langgata 41/43, 4306 Sandnes.	

Søknad om rammetillatelse	datert 04.04.2008	mottatt 09.04.2008
Revidert søknad	datert 06.05.2008	mottatt 07.05.2008

NYTT BRUKSAREAL (BRA):
BRA, u.etasje: 173 m^2

Fakta: Det er søkt om rammetillatelse for fasadeendring over to etasjer av et hjørne ut mot Storgata – Erling Skjalgsonsgt. Underetasjen skal utvides noe (graves ut).

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 79912. Kommunedelplan for sentrum.

Dispensasjoner: Det er ikke søkt om dispensasjon fra det generelle plankravet i kommunedelplan for sentrum.

Nabovarsel: Naboer er varslet. Ingen innvendinger foreligger.

Bygningssjefens vurdering: Rent formelt skulle det vært søkt om dispensasjon ifra det generelle plankravet som kommunedelplan for sentrum stiller ved tiltak innenfor planens område. Naboer skulle vært varslet om at tiltaket krever en dispensasjon.
Det er her snakk om en innvendig ombygging og en mindre utvidelse av u-etg., samt en fasadeendring. Bygningssjefens vurderer det slik at retningslinjene til kommunedelplanens bestemmelser åpner for at det her kan tilrås å gi en dispensasjon ved et tiltak av et slikt begrenset omfang. På bakgrunn at tiltakets begrensende omfang, at det ikke foreligger noen innvendinger ifra naboer, og at det ved å gi en dispensasjon her neppe kommer til å ha noen betydning for naboene se bort ifra at naboene formelt ikke er varslet om at tiltaket krever en dispensasjon.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gis det dispensasjon fra kommunedelplan for sentrum § 2 når det gjelder det generelle kravet om utarbeidelse av reguleringsplan.

Rammetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter følges.

2. Byggearbeidet må ikke påbegynnes før det er gitt igangsettingstillatelse.

3. Det må sendes inn en avfallsplan for bygge- og anleggsavfall.

Rammetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T. Solheim
Bygningssjef

Paul Korsberg
Saksbehandler

Kopi : Tiltakshaver, Huset Vårt KS

Vedlegg : Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema m/stemplede tegninger

Arkitkektkontoret JOB AS
Postboks 602
4090 HAFRSFJORD

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 13.10.2008

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200800489-12
Arkivkode : O: : 111-804

D SAK 970/2008 - IGANGSETTINGSTILLATELSE GIS.

Gnr./Bnr: 111/804 Byggeadresse: SOLAVEIEN 3

Tiltakets art:	Fasadeendring
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksklasse:	2
Ansvarlig søker m/adr:	Arkitektkontoret JOB AS, Postboks 602, 4090 Hafrsfjord.
Tiltakshaver:	Huset Vårt KS, Langgata 41/43, 4306 Sandnes.

Søknad om igangsettingstillatelse datert 13.10.2008 mottatt 13.10.2008

Fakta:
Det søkes om igangsettingstillatelse for resterende arbeider:

Rammetillatelse er gitt i D sak 578 /2008

Det er gitt igangsettingstillatelse for betong- og stålarbeider i D sak 620/2008.

A.S Rubicon søker om lokal godkjenning av foretak. Foretaket har tidligere vært godkjent i Sandnes kommune.

Skansen Consult AS søker om ansvarsrett for brannteknisk prosjektering og kontroll prosjektering.

Bygningssjefens vurdering: Bygningssjefen har ingen innvendinger imot å gi igangsettingstillatelse for de planlagte arbeidene.

VEDTAK:

Igangsettingstillatelse gis for resterende arbeider, herunder: Aluminiumskonstruksjoner, løfteinnretning, rørinnstallasjon og sprinkler, brann og nødlys dekket av følgende foretak:

A.S Rubicon
TKS Heis Kverneland AS
Simex AS

på følgende betingelser:

1. Betingelser gitt i vedtak i D sak 578/2008 og D sak 620/2008 må oppfylles.

2. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

3. Før brukstillatelse kan gis skal det foreligge bunnledningsplan samt målsatt skisse for utvendig stoppekran, drens- og stakekum.

4. Det må foretas uavhengig kontroll med utførelsen av betong- og stålarbeidene.

Måling av fuktighet i materialer og konstruksjoner må utføres før disse forsegles/tettes. Ved anmodning om brukstillatelse/ferdigattest må dokumentasjon av utførte målinger innsendes.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig søker kontakte resultatenhet avdeling Byggesak for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn
- kvittering for utført kontroll

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Paul Korsberg
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver, Huset Vårt IKS
Brannsjefen

Vedlegg, sendes kun til ansvarlig søker: Søknadsskjema, ansvarsretter.

Sandnes kommune

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Byggingssjefens ekspedisjon : 51 60 54 04
Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00
Telefax : 51 60 54 37

Øvstebø Eiendom AS
Langgt.41
4300 SANDNES

Sandnes, 20. oktober 1995

Vår ref. : OTS/AKH Deres ref. :
Arkivnr. : L42 Mappenr. : 111-804 Journalnr.: 9584100
Saksbehandler: O.T.Solheim

D SAK 872/95

Søknad v/Thyssen Elevator AS mottatt 16.10.95 om montering av heis, Hk nr. 1102267, på gnr. 111 bnr. 804, Huset Vårt, Solaveien 3.

Heisen er i hovedsak montert før innstallasjonssøknad ble mottatt.

VEDTAK:

Tillatelse gis på følgende betingelser:

1. Heisdører i 1. og 2. etasje utføres i brannklasse A.60 S, kfr. byggetillatelsen pkt. 14 a.

2. Dører til heismaskinrom klasse A.60.

3. Heisanlegget må monteres i h.h.t. byggeforskriftenes kap. 45.

4. De krav som er gitt av heiskontrollen må etterkommes.

Med hilsen

Johannes Haaland
bygningssjef

Sandnes kommune
Bygningssjefens ekspedisjon : 51 60 54 04
Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00
Telefax : 51 60 54 37

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Arkivnr.: 511 Mappenr.: 111/804 Journalnr.: 9584 100

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

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

Følgende arbeider gjenstår:

1. Trapperom Solaveien
   - 1.1. Tette rundt branndører
   - 1.2. Sikre vinduer på repos over 2. etg

2. Brannslukking
   - 2.1. Branndokumentasjon
   - 2.2. Merke meldere og slukkeutstyr
   - 2.3. Ferdigstille orienteringstablå

3. Rømning
   - 3.1. Tosidig markeringslys ved dør 3.etg. Solav./Eidsvollsgt.

4. Brannklassifiserte dører
   - 4.1. Montasjeanvisning for B30-dører skal fremlegges og følges.
   - 4.2. Brannport i leilighet justeres, montasjeanvisning fremlegges og følges.
   - 4.3. Låser eller blindskilt isettes alle dører

5. Balkonger
   - 5.1. Kvalitet på glass i rekkverk dokumenteres

6. Leil 313
   - 6.1. Vindu i bad skiftes til B30

7. Leil. 312

✓ 7.1. Tette og isolere over inngangsdør mot korridor.

8. Rømningstrapp (vindeltrapp)
✓ 8.1. Ikke ferdig

9. Fellesrom 3. etg.
✓ 9.1. F30-vinduer (3stk) gjenmures

10. Heismaskinrom 1.etg.
✓ 10.1. Rommet ventileres slik at røyk ved en eventuell røykutvikling i maskinrommet ikke kan trenge inn i trapperommet

Frist:

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

Sandnes, den 18. oktober 1995

Johannes Haaland
bygningssjef

Ola T. Solheim
overing.

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Brannsjef ☒ Byggeleder

Sandnes kommune

TEKNISK ETAT
Byplansjefen

Bygningssjefens ekspedisjon : 51 60 54 04
Rådhusets sentralbord : 51 60 54 00
Telefax : 51 60 54 37

Arkivnr.: 511 Mappenr.: 111/804 Journalnr.: 9584160

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget: 2. etg.

Følgende arbeider gjenstår:

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

Befaringer foretatt 1.12.95 og 15.1.96.

Sandnes, den 15. januar 1996

Johannes Haaland
bygningssjef

Ola T. Solheim
overing.

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☒ Brannsjef ☒ Byggeleder

Nyland Byggeadm. AS
Godesetdalen 10
4033 FORUS



ALTERNATIV I

1239/94

14.12.94

RES GJELDER	ARKNR.	DATO
	7694	
KS HUSET VÅRT	TEGN.	
	J.L.J.	
ØGLÆNDSPARKEN		
SANDNES		
INNHOLD	MÅL	TEGN.NR.
FASADE MOT EIDSVOLLS GT.	1:200	1389 - 10

JOB

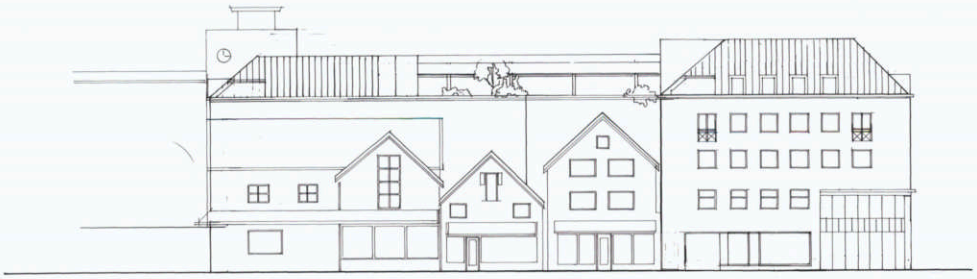
Rådhusgata 3B1
Tlf. 04 01 46 00 Fax 04 01 46 01
Postboks 31 4301 Sandnes
Telefon 51 63 90 46

0 10 100 Ifølge standardavtalen 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Standard A/S

2084

1:200

Fasade Storgt.



511
94/2663
111/804

10.9.94

REV. GJELDER	INDEKS	DATO
		7.6.94
		J.L.J.

KS HUSET VÅRT

ØGLÆNDSPARKEN

SANDNES

FASADE MOT STORGATA 1:200 2084 - 12

JOB

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

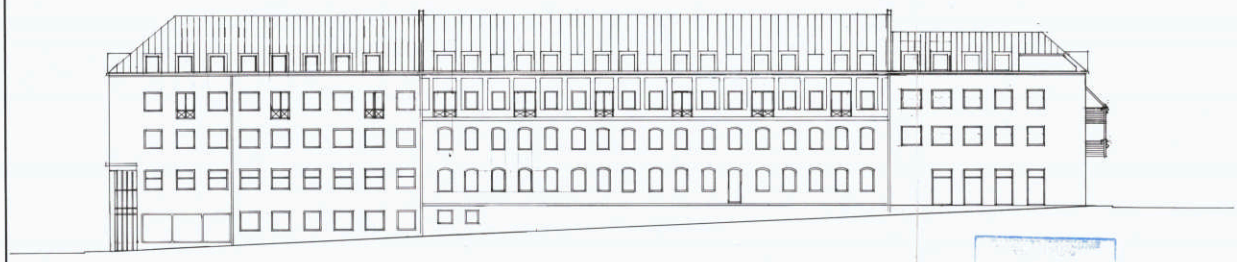
1389 -

1:200

Fasader Solvn + E. Sjalgssensgt.



mot SOLAVEIEN



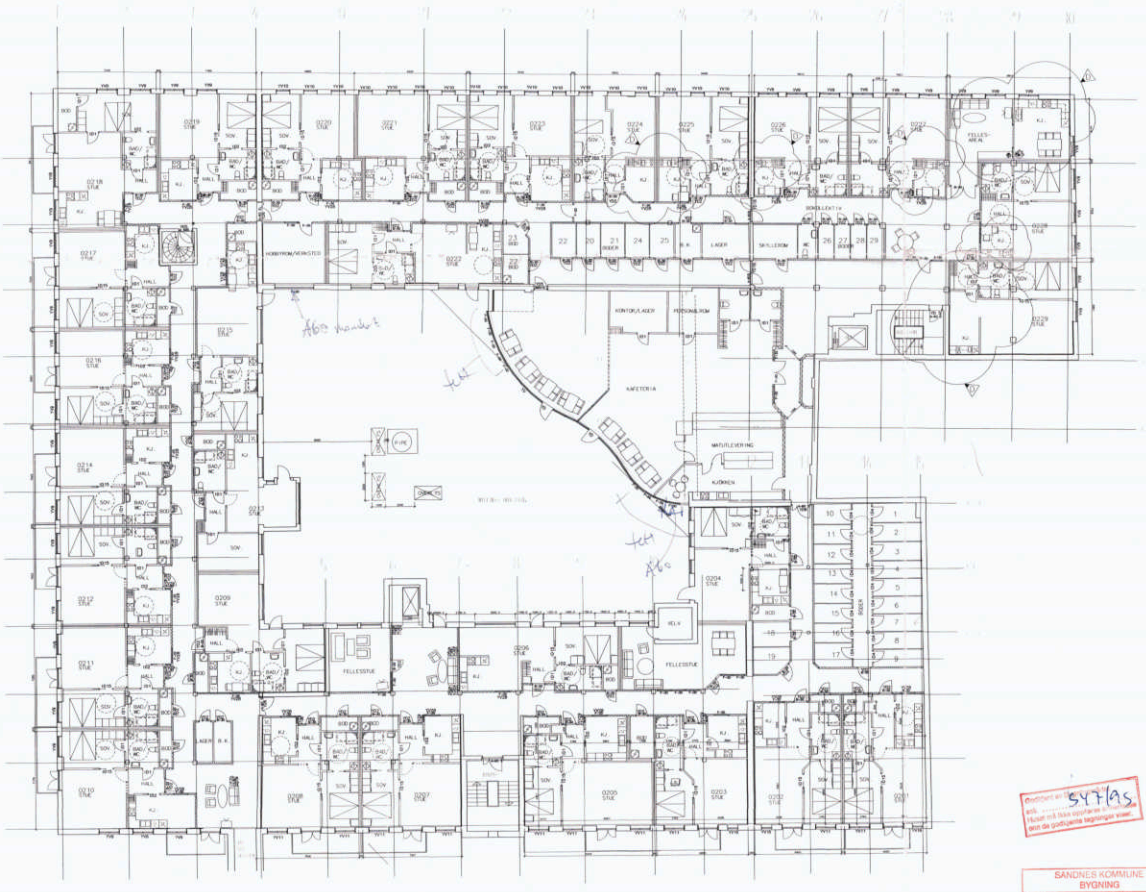
MOT E. SJALGSSONSGATE

SH
94/2663
111/804

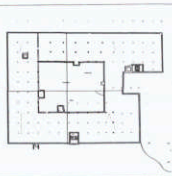
DIV. VINDUER REV. GJELDER	A INDEKS	15. 9. 94 DATO
KS HUSET VÅRT		31.05.94 TEGN. TT
ØGLÆNDSPARKEN SANDNES		
FASADER		
SOLAVN. OG E. SJALGSSONSGT. 1:200		2084 - 11

JOB

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



NOTATER



Godkjent etter
sos.
Husk må ikke oppføres før
som de godkjente tegninger viser.

547/95

SANDNES KOMMUNE
BYGNING
Dok.nr. 39 Søkebeh.
07 JUN
Kv.nr. P
Kv.nr. S
Gårdsnr. 111 - 804

F	DIV. BRANNVEGGER, HEISSKAFT M.M.	TT	17.05.95
E	FLYTTET VEGG MELLOM KONTOR OG PERSONALROM	TT	09.05.95
D	ENDRINGER I KJØKKEN SKYLLESKAP, A.F. STAL	TT	05.05.95
C	ENDRINGER I 0204 OG 0217 SAMT EN DEL MIN. VINDUER I FELLESROM	TT	28.04.95
B	TILFØRSLER DAGSENTER	TT	24.04.95
A	DIV. ENDRINGER I HH. T.V. TIL HUSBANKENS ARKIVE	TT	24.01.95
Rev. dato	sign	TEKNISKE ENDRINGER	Dato

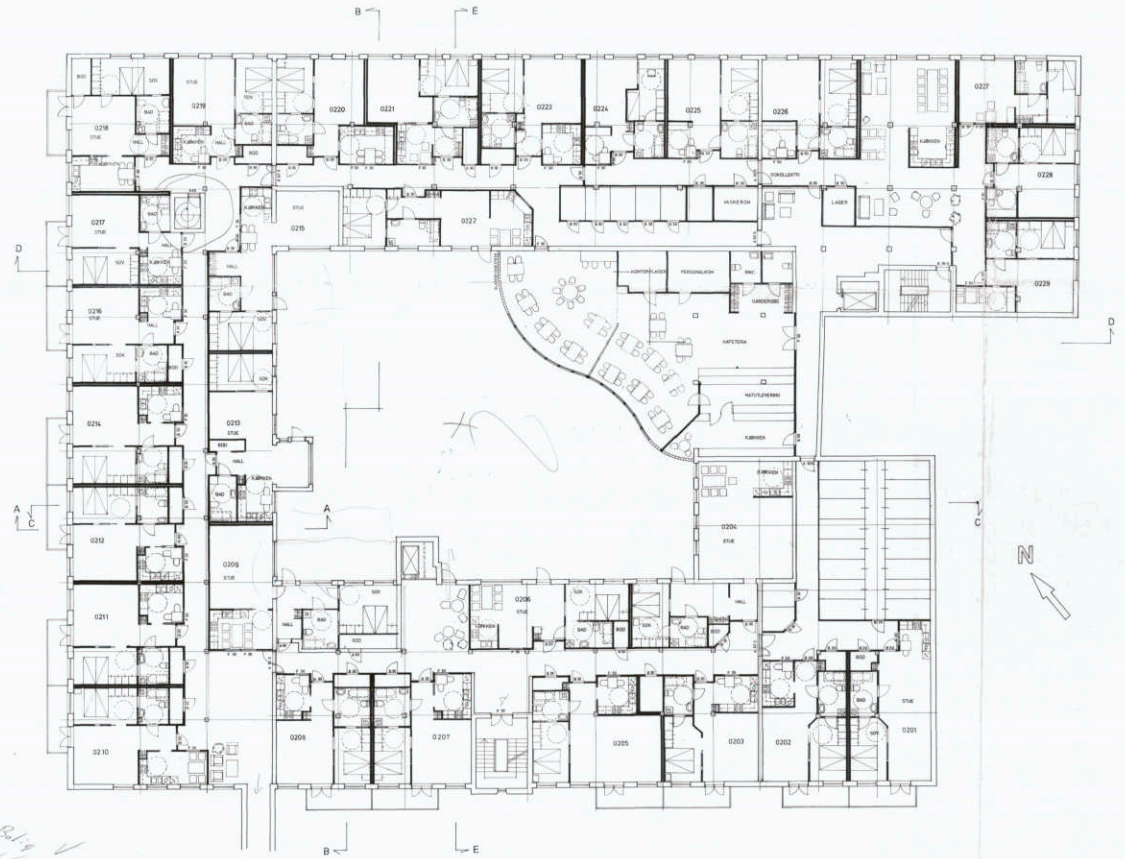
Tegn. nr. 1200
Arkitektkontoret Jdl
Kontrollert
Godkjent
Dato

KS HUSET VÅRT
BOLIGBEBYGGELSE
SANDNES

PLAN 2. ETG

Tegningsnr.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Bolig V
Ålesund/Hjem.

1039/94

16 m.

511
94/2663
111/804

BYGNINGSNAVN REV. DATO/ÅR/BY	A INDEKS	6. 9. 94. DATO
KS HUSET VÅRT ØGLÆNDSPARKEN SANDNES	7.9.94. TEGN L. L.	
TITTEL PLAN 2. ETG.	NR. 1:100	TEGNE NR. 2084 - 2

JOB

Hjellestadvn. 48
N-5035 BERGEN Sandviken
Telefon 55 32 88 00
Telefax 55 32 88 01

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

2084-3

PLAN 3ETG. 1:100

HUSET VÅRT



30 mm

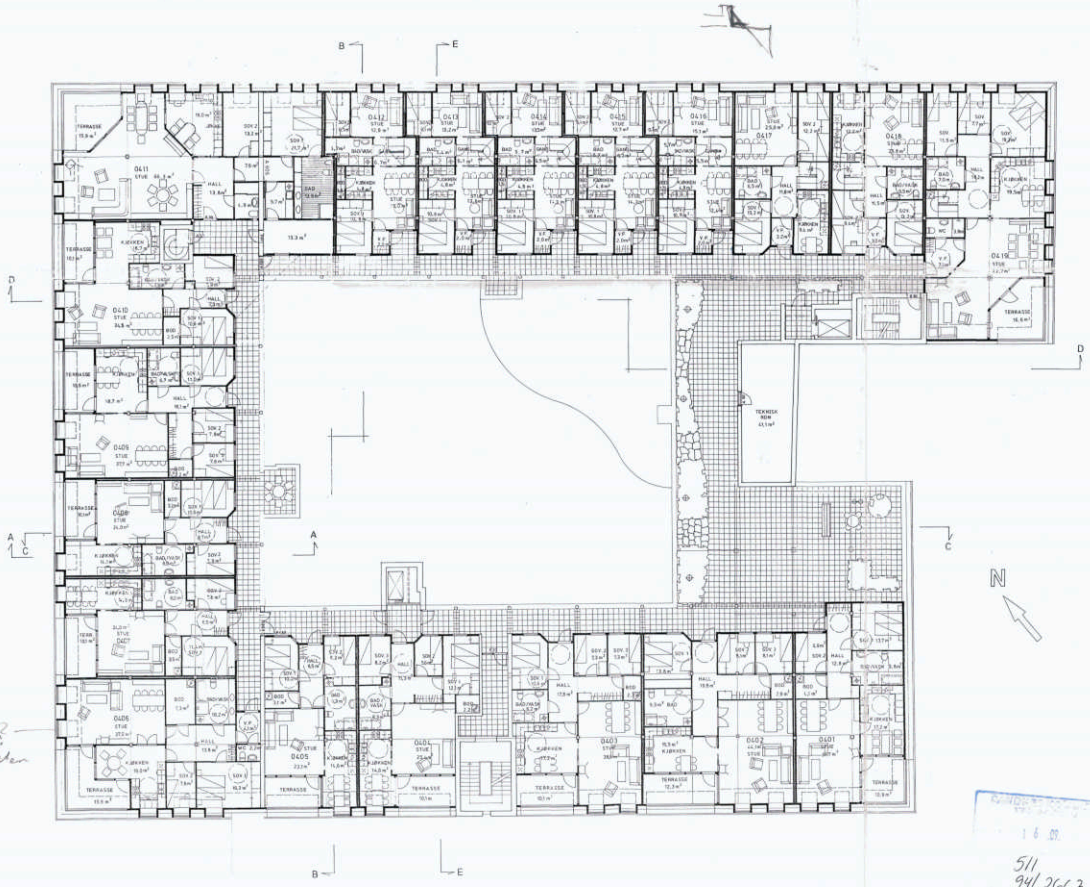
511
94/2663
111/804

1099/94

KS HUSET VÅRT			
ØGLÆNDSPARKEN SANDNES			
PLAN 3ETASJE	1:100	2084-3	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



Takoppluft alt. i takflaten

1 6 DES

5/1 94/2663 141/804

Godkjent iht. plan- og bygningsloven 15.09.94

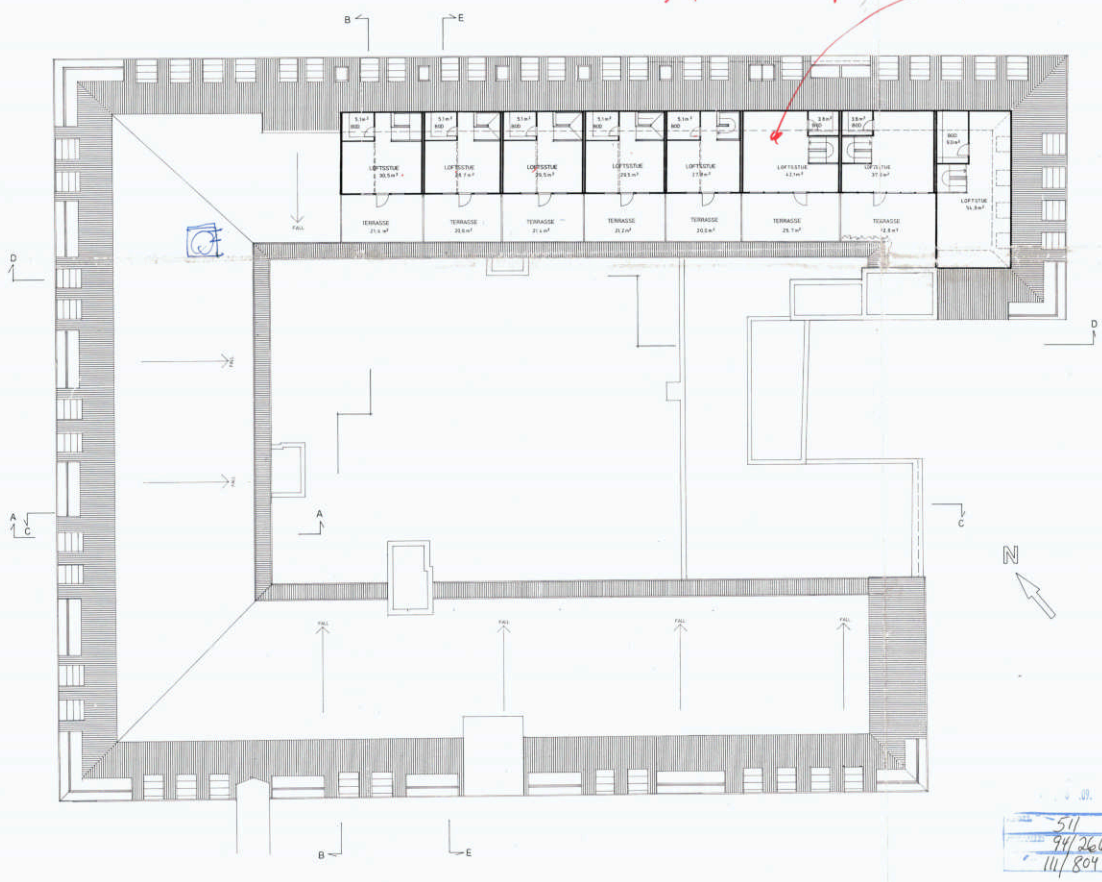
KS HUSET VÅRT	B.E.
ØGLÆNDSPARKEN SANDNES	
PLAN 4 ETASJE	1:100 2084 - 4

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

2084 - 4

HUSET VÅRT Plan 4 etg 1:100



KS HUSET VÅRT

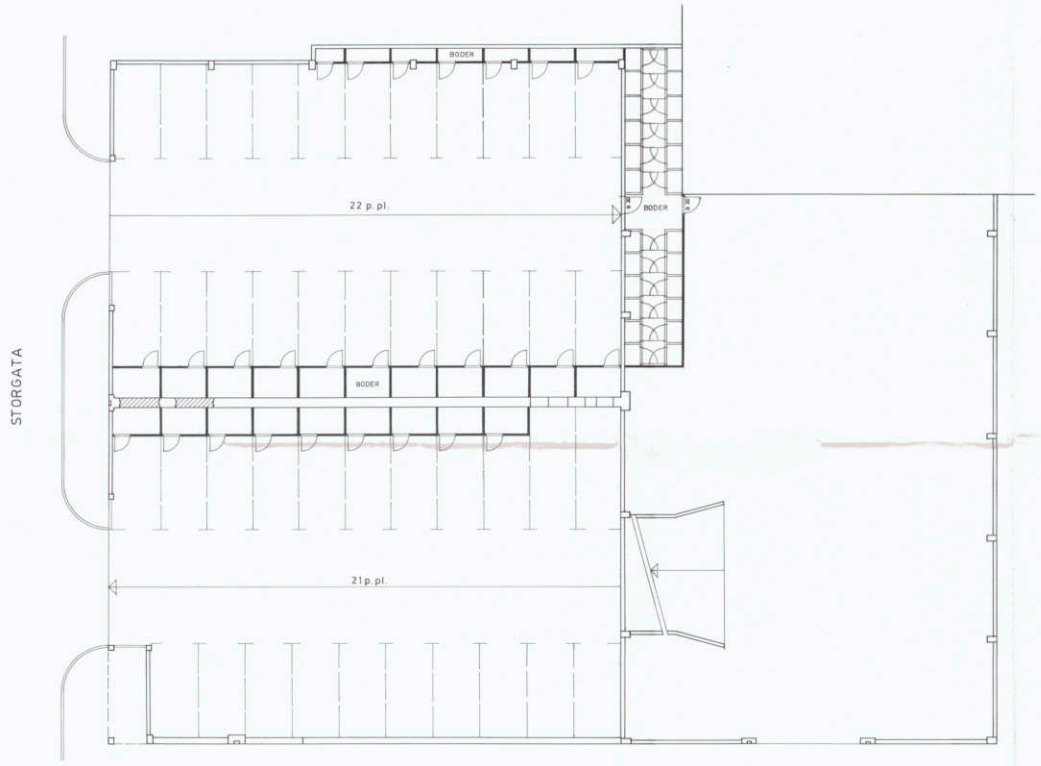
ØGLÆNDSPARKEN
SANDNES

PLAN 5 ETG. /TAKPLAN

1200 2084 - 5

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



1329/94

06.10.94
EH
94/2829
111/804

REV. GJELDER	INDEKS	DATO
K/S HUSET VÅRT	DATO	5.10.94
	TEGN.	B.E.
ØGLÆNDPARKEN		
SANDNES		
TITTEL	MÅL	TEGN. NR.
PLAN PARKERINGSHUS	1:100	

JOB

Madlaveien 28A
P.B. 402, 4042 Hafrsfjord
Telefon 51 53 90 11
Telefax 51 53 20 90

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

PM SANDNES AS
v/Kasper Kristoffersen
Langgata 3, 4306 SANDNES
E-post: kasper.kristoffersen@privatmegleren.no

Deres ref.: 319260008 . Vår ref.: 1800-1-45 Dato: 12.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Øglændsparken Huset Vårt
Organisasjonsnr:	880986562
Seksjonseier:	Wigestrand, Bjørg
Medeier:	Mathiesen, Pål
Leilighetsnummer:	45
Adresse:	Solaveien 3, 4307 SANDNES
Seksjonsnummer:	45
Gnr.	111
Bnr.	804

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82343777.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor som betales via felleskostnadene pr mnd
Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned. Strøm: Sameiet har a-konto innbetalinger på strøm som avregnes en gang årlig. Ved eierskifte, send kopi av overtakelsesprotokollen til forvaltningrogaland@obos.no.Ved eierskifte blir strømavregningen først foretatt ved kommende årsskifte. Det føres avdelingsregnskap mellom bolig og næringBO og servicesenter: 2. etasje i sameiet inneholder BOAS. Fellesrom: For mer informasjon om mulighet for leie, kontakt styret Garasje: Hver seksjon har en parkeringsplass i ES Byhagen Sandnes som følger seksjonen ved salg

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 273,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto vann		570,00 fra 01.03.2026
A-konto renovasjon	257,50	237,00 fra 01.03.2026
A-konto strøm	730,00	960,00 fra 01.03.2026
		960,00 fra 01.04.2026
Parkering	100,00	
Vedlikeholdsavsetn. Bolig	316,25	
Altibox avtale	449,00	
Felleskostnader Bolig	2 420,75	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	922,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	8 818,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Molland pr. e-post: anders.molland@obos.no eller telefon: 22 86 59 78.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Geir Andreas Skjørestad, e-post: oparken@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Øglændsparken Huset vårt

1. ADRESSE OG FORMÅL

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

2. RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

F1: næringsseksjonene og boligseksjon 4
F2: alle boligseksjonene
F3: boligseksjonene i 3. og 4. etg.
F4: alle seksjonene

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

3. ANSVAR

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

4. FELLESUTGIFTER

Utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal fordeles forholdsmessig på seksjonene av dem med enerett til bruk av de ulike fellesanleggene og fellesområder, jfr. Herunder punkt 2, 4. avsnitt og da etter størrelsen på deres andel. (sameiebrøk) (§29 i LOE)

Kommunale avgifter fordeles iht. bruksareal for den enkelte seksjon, pr. måler eller pr. stk. Strøm fordeles etter måler pr. seksjon, fellesstrøm etter størrelse på andel. (sameiebrøk) Forvaltning, herunder regnskapsførsel /revisjon/ styrehonorar / administrasjonsutgifter, fordeles med likt beløp på hver seksjon.

5. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

6. VEDLIKEHOLD / INVESTERINGSFOND

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

7. ÅRSMØTET

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

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

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

På årsmøtet har den enkelte sameier en stemme for hver seksjon. En sameier kan være representert ved fullmakt som er gitt skriftlig. Årsmøte skal ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøte en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst 1/10 del av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

8. ÅRSMØTETS KOMPETANSE

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

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til beslutning som går på : (§49,50 0g 51 i LOE)

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

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

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

9. SAMEIETS DAGLIGE LEDER

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

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

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

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

Det tillegger styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instrukser for disse og fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Alle styrevedtak treffes mad simpelt flertall, men ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomiske særinteresser i.

10. SIKKERHETSSTILLELSE

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

11. MISLIGHOLD / FRAVIKELSE

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

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

12. SÆRREGULERING FOR NÆRINGSSEKSJONENE

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

13. FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

14. VOLDGIFTKLAUSUL

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

15. VEDTAKELSE ERKLÆRING (SKAL UNDERSKRIVES VED KJØP)

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

Seksjon nr. Sandnes, den Underskrift Blokkbokstaver

HUSORDENSREGLER
FOR
Sameiet Øglændsparken Huset vårt

1. Generelt

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

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

Eventuelle klager på beboere / sameier for brudd på disse ordensregler eller annen sjenerende opptreden rettes først til den aktuelle beboer / sameier. I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelse sendes skriftlig klage til styret. Grove og / eller gjentatte overtredelser vil kunne anses som vesentlig mislighold overfor de øvrige beboere/sameiere. Se vedtektene P. 11

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

1. Bruk av fellesanlegg:

Felles rom må brukes med aktsomhet. Bilutstyr, ski og lignende må ikke settes slik at dette hindrer sikkerhet og andres ferdsel. Disse ting skal plasseres i bod eller leiligheten.
Sykler plasseres i sykkel bod eller på egen parkeringsplass. Sykler skal ikke plasseres ved inngangen til leilighetene eller på fellesarealene.
Beboerne plikter å verne om trær, planter og andre ytre anlegg. Meld fra til styret ved oppstått skade/feil.
Ingen må oppbevare eller plassere noe utenfor egen bod i felles området.

2. Parkering:

Parkering er i Byhagen U2
Biler skal parkeres på oppmerket anvist parkeringsplass. Garasjeanlegget skal kun nyttes til parkering. Vask av bil er ikke tillatt. Det samme gjelder reparasjon av bil som medfører oljesøl. Utleie av parkeringsplass til andre sameiere/ beboere i Øglændsparken Huset vårt er tillatt etter samtykke fra styret.
Utleie av parkeringsplass til andre enn beboere i Øglændsparken Huset Vårt kan kun gjøres etter skriftlig søknad til styret og etter samtykke fra styret.
Gjesteparkering skjer på offentlige parkeringsplasser.

3. Ro og orden

Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 08.00. I dette tidsrom må det ikke forekomme aktiviteter som forstyrrer naboene, Radio, TV, musikkanlegg,

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

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

Ved grilling på terrassene må det kun benyttes gass / elektrisk grill. Trekull er ikke tillatt.
Ved grilling må dør til leilighet være lukket.

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

4. Husdyrhold:

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

5. Renhold

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

Biologisk avfall skal legges i egne poser som knyttes. Dette for å unngå luktproblemer ved bosscontainerne. Tomme esker/kartonger må være flate/sundrevne før de kastes i papircontaineren. Husk å lukke/låse containeren. Alt avfall skal sorteres i samsvar med Sandnes kommunes regler for kildesortering.
Glass og metallbeholdere er satt opp i bossrom.
Ved ombygging /oppussing må byggematerialer m.m. ikke være til sjenanse for andre beboere, men ryddes opp.

6. Vedlikehold og ansvar

Beboer/sameier plikter å holde sin leilighet med terrasse med tilbehør og bod i rengjort og forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for andre sameiere og beboere i bygget. Manglende vedlikehold og renhold kan medføre erstatningsplikt dersom det forårsaker skade for andre.
Det må ikke lagres noe utenfor egen bod i felles bod området.
Risten / sluken på terrassen må til enhver tid holdes ren slik at overvann ikke trenger inn i egen eller andres leiligheter. **NB! Rist for avløpsvann på terrasser ligger under betongheller innenfor der hvor avløpsrør går ut av den enkelte terrasse.**
Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
Renhold slukene på tak og svalganger er sameiets ansvar ved ansatt vaktmester.
Beboerne plikter å melde fra snarest hvis tetting oppstår.

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

7. Vedlikehold felles anlegg

Styret besørger vedlikehold, reparasjon, av eiendommen utvendig. Innvendig besørger styret vedlikehold av felles rom og arealer, samt felles rør- og ledningsnett og innretninger i h.t. avtale, videre at fellesanlegg er opplyst.
Det presiseres at ansvaret for elektriske ledninger gjelder frem til sikringstavle og rør frem til stoppkran.

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

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

8. Brannalarm

Sameiet er utstyrt med et ekstra godt brannvarslingsanlegg med automatisk varsling og utrykning for å ivareta beboernes interesser for en trygg bolig. Det er derfor nødvendig at den enkelte beboer tar hensyn til at det finnes et fullverdig brannvarslingsanlegg med direkte varsling til brannvesenet og ikke unødig utløser alarmen med automatisk utrykning fra brannvesenet.

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

9. Andre forhold

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

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

Endringer av husordensregler må godkjennes av årsmøtet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1800
SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 16:00, Bestastovå.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir enkel servering.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Molland (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1800 SE Øglændsparken Huset Vårt.pdf
2. 1800 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Skjørestad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oddrunn Gilje Tynning
- Pål Mathiesen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Leif Magne Aanensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Karine Meling Paulsen

Til årsmøtet i Sameiet Øglændsparken Huset Vårt

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaksjon 09222115557541574647 Signert GS, AØ, LMA, PM

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 191	21 952
Forskuddsbetalte kostnader		92 247	87 636
Andre kortsiktige fordringer	11	58 912	0
Underregnskap kommunale avgifter	13	120 075	67 675
Driftskonto OBOS-banken		636 806	1 322 358
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	123
Sparekonto OBOS-banken		1 674 935	1 292 723
Sparekonto OBOS-banken II		41 712	40 257
SUM OMLØPSMIDLER		**2 635 879**	**2 832 725**
SUM EIENDELER		**2 635 879**	**2 832 725**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 945 016	1 519 700
SUM EGENKAPITAL		**1 945 016**	**1 519 700**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 594	51 383
Leverandørgjeld		373 123	505 843
Energiavregning	12	296 341	755 799
Annen kortsiktig gjeld	14	1 805	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**690 863**	**1 313 025**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 635 879**	**2 832 725**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 14.03.2025
Styret i Sameiet Øglændsparken Huset Vårt

Geir Andreas Skjørestad /s/ Arne Øvstebø /s/ Pål Mathiesen /s/

Leif Magne Aanensen /s/

Transaksjon 09222115557541574647 Signert GS, AØ, LMA, PM

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	831 300
Felleskostnader næring	350 328
Felleskostnader kommune	284 040
Kabel-tv	270 900
Vedlikeholdsfond næring	134 088
Vedlikeholdsfond bolig	111 396
Garasje	72 240
Avregning kabel-tv	58 912
Vedlikeholdsfond kommune	57 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 170 504**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Utleie	9 804
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 839**

Transaksjon 09222115557541574647 Signert GS, AØ, LMA, PM

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 436
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 436**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

Transaksjon 09222115557541574647 Signert GS, AØ, LMA, PM

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	59 097
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 123
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 514
SUM FINANSINNTEKTER	**94 734**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning kabel-tv	58 912
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**58 912**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

KOSTNADER

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

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

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

NOTE: 13
UNDERREGNSKAP KOMMUNALE AVGIFTER

Uoppgjorte avregning, kommunale avgifter	120 075
SUM UNDERREGNSKAP 1	**120 075**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-1 805
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 805**

Transaksjon 09222115557541574647 Signert GS, AØ, LMA, PM

NOTE: 15
FORDELING EGENKAPITAL

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

Tilskudd vedlikeholdsfond 2024:	
Bolig	111 396
Kommune	57 300
Næring	134 088

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

Transaksjon 09222115557541574647 Signert GS, AØ, LMA, PM

Resultatrapport avdelinger boligselskapt ON desember 2024

S/E Øglændsparken Huset Vårt

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

Transaksjon 09222115557541574647 Signert GS, AØ, LMA, PM

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 1800 **Selskapsnavn:** SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1800
SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Geir Andreas Skjørestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøte.

Forslag til vedtak

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.10.25
Selskapsnummer: 1800 **Selskapsnavn:** SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT

Organisasjonsnummer: 880986562
Møtet ble avholdt 6. oktober kl. 14:00, Bestastovå.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder styrets forslag er nestleder Pål Mathiesen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Pål Mathiesen er valgt.
> ✓ **Vedtatt. enstemmig vedtatt**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt. enstemmig vedtatt**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt. enstemmig vedtatt**

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

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

Styrets innstilling
Pål Mathiesen som protokollfører og Rolf Messmer som protokollvitne

> **Forslag til vedtak:**

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

✓ Vedtatt.

5. Valg av ny revisor

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

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøte.

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

✓ Vedtatt, enstemmig vedtatt

Sandnes 6.10.2025

Pål Mathiesen

Rolf Hessmer

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT

Organisasjonsnummer: 880986562
Møtet ble avholdt 29. april kl. 16:00, Bestastovå.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Molland (OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anders Molland (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Per Arne Borsheim og Maria Tendenes foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Skjørestad

Følgende stilte til valg:
Geir Skjørestad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Pål Mathiesen
Oddrunn Gilje Tynning

Følgende stilte til valg:
Pål Mathiesen
Oddrunn Gilje Tynning

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Leif Magne Aanensen

Følgende stilte til valg:
Leif Magne Aanensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Karine Meling Paulsen

Følgende stilte til valg:
Julie Karine Meling Paulsen

Møteleder
Anders Molland /s/

Protokollvitne 1
Per Arne Borsheim /s/

Protokollvitne 2
Maria Tendenes /s/

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	111	**Bruksnr**	804	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	45
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201712
Navn	kommunedelplan for Sandnes sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/16/2019 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_201712.pdf

Delarealer

Areal	3667.16 kvm
Bestemmelseomrnavn	#1
Kpbestemmelsehjemmel	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Areal	3667.16 kvm
Hensynsonenavn	H410
Kpinfrastruktur	410 - Krav vedr. infrastr.
Areal	3667.16 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	3657.68 kvm
Omrnavn	S4
Kparealformal	Sentrumsformål

Areal	9.48 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Veg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Areal

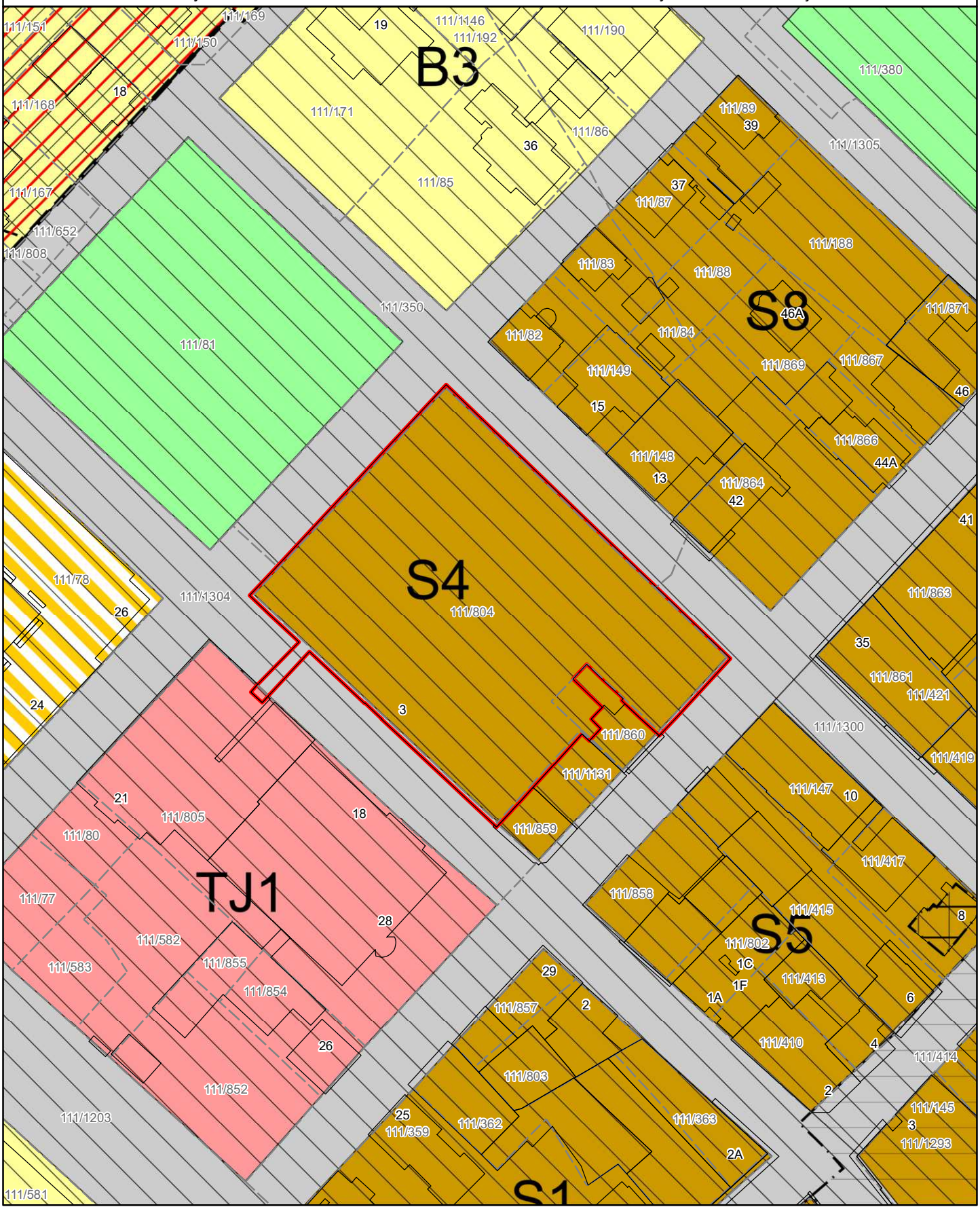
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Solaveien 3, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/804/0/45
Dato: 2026-02-12 Planident: 201712
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019

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



Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Solaveien 3, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/804/0/45
Dato: 2026-02-12
Målestokk: 1:1,000

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



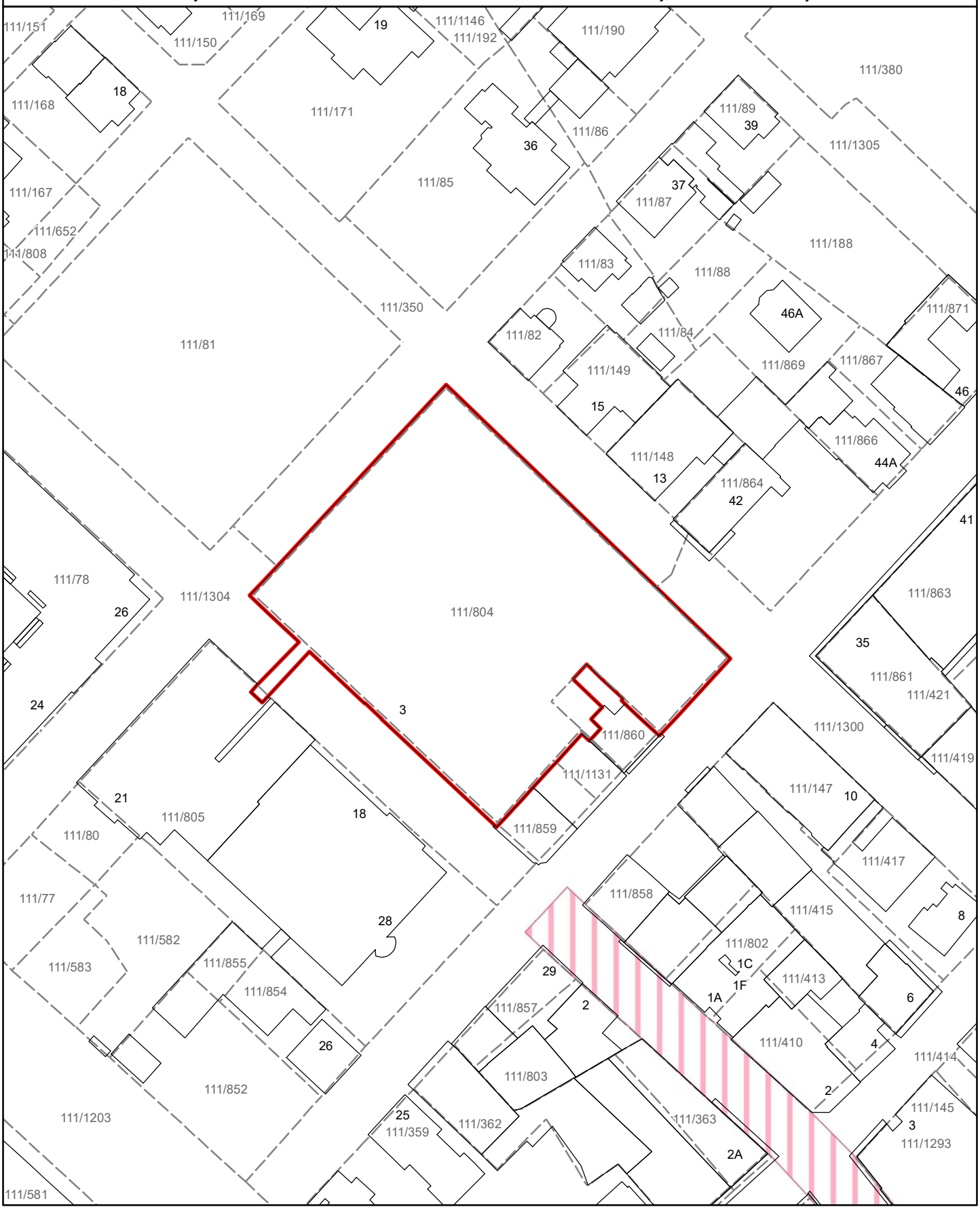
Reguleringsplan under behandling

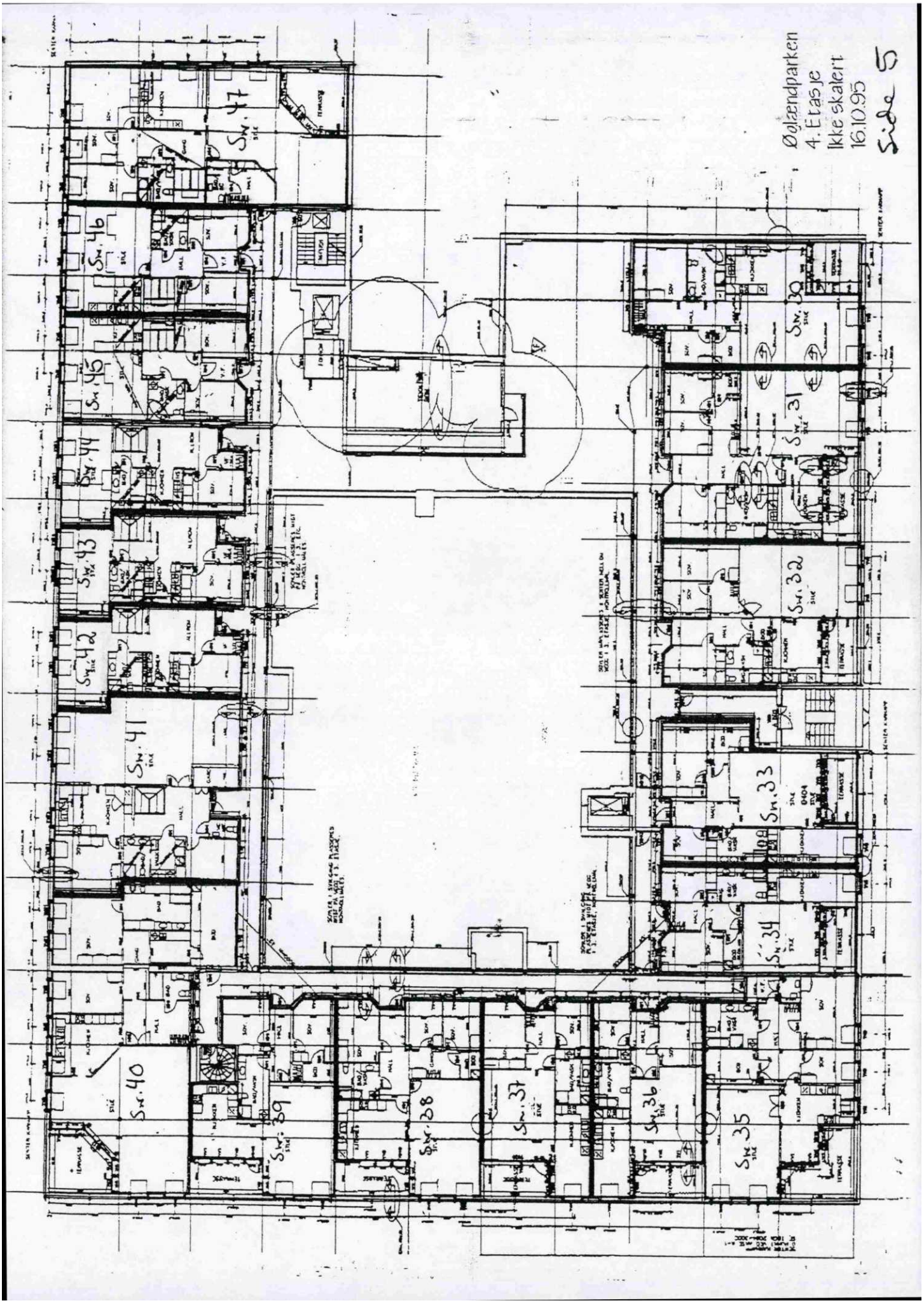
SANDNES KOMMUNE

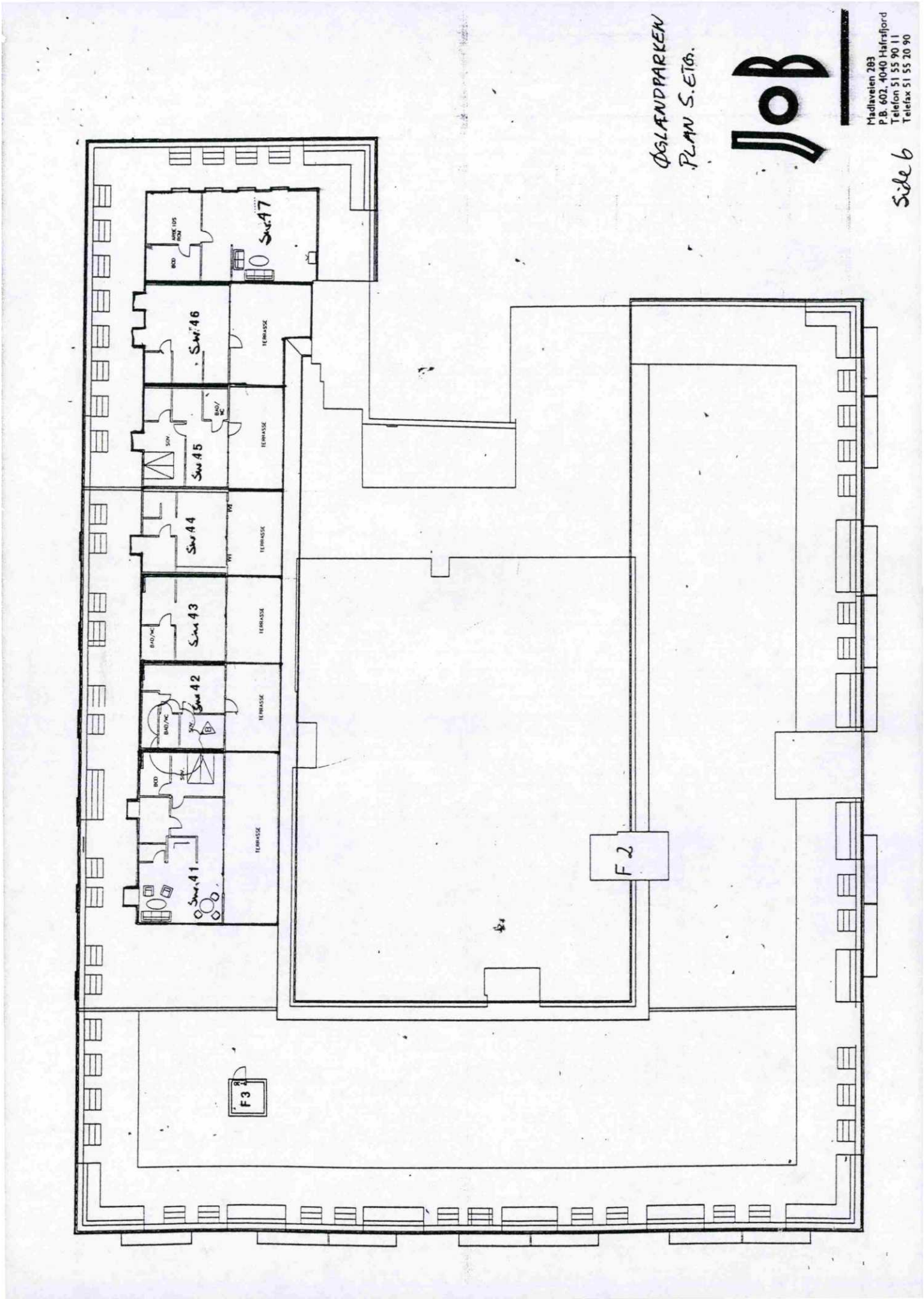
N

Adresse: Solaveien 3, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/804/0/45
Dato: 2026-02-12 Planident: 202414
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

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




Øglendparken
4. Etasje
Ikke skalert
16.10.95
Side 5
Sv. 47
Sv. 46
Sv. 45
Sv. 44
Sv. 43
Sv. 42
Sv. 41
Sv. 40
Sv. 39
Sv. 38
Sv. 37
Sv. 36
Sv. 35
Sv. 34
Sv. 33
Sv. 32
Sv. 31
Sv. 30


ØGLANDPARKEN
PLAN 5.ETG.
JOB
Madlaveien 283
P.B. 602, 4040 Hafrsfjord
Telefon 51 55 90 11
Telefax 51 55 20 90
Side 6
Sw.47
Sw.46
Sw.45
Sw.44
Sw.43
Sw.42
Sw.41
TERRASSE
BAD/WC
BOD
F 2
F 3

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 111, Bruksnr 804, Seksjonsnr 45	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Solaveien 3, gatenr 27300	**Grunnkrets:**	114	Eidsvollsgate 2
(fra bruksenhet)	4307 Sandnes	**Valgkrets:**	10	Trones og sentrum
Oppdatert:	29.10.2019	**Kirkesogn:**	6080101	Sandnes
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	31.10.1995	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	124/12 574
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 667,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/111/804	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/111/804/0/1	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/2	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/3	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/4	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/5	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/6	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/7	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/8	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/9	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/10	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/11	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/12	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/13	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/14	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/15	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/16	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/17	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/18	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/19	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/20	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/21	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/22	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/23	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/24	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/25	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/26	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/27	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/28	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/29	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/30	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/31	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/32	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/33	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/34	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/35	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/36	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/37	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/38	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/39	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/40	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/41	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/42	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/43	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/44	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/45	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/46	0,0
			Mottaker	1108/111/804/0/47	0,0
Seksjonering	Forretning:	31.10.1995	Avgiver	1108/111/804	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/111/804/0/45	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Butikk/forretningsbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Solaveien 3	H0416	Bolig	139,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	9 316,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	11 706,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	21 022,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	72
Bygningsnr:	170066219			Antall etasjer:	6

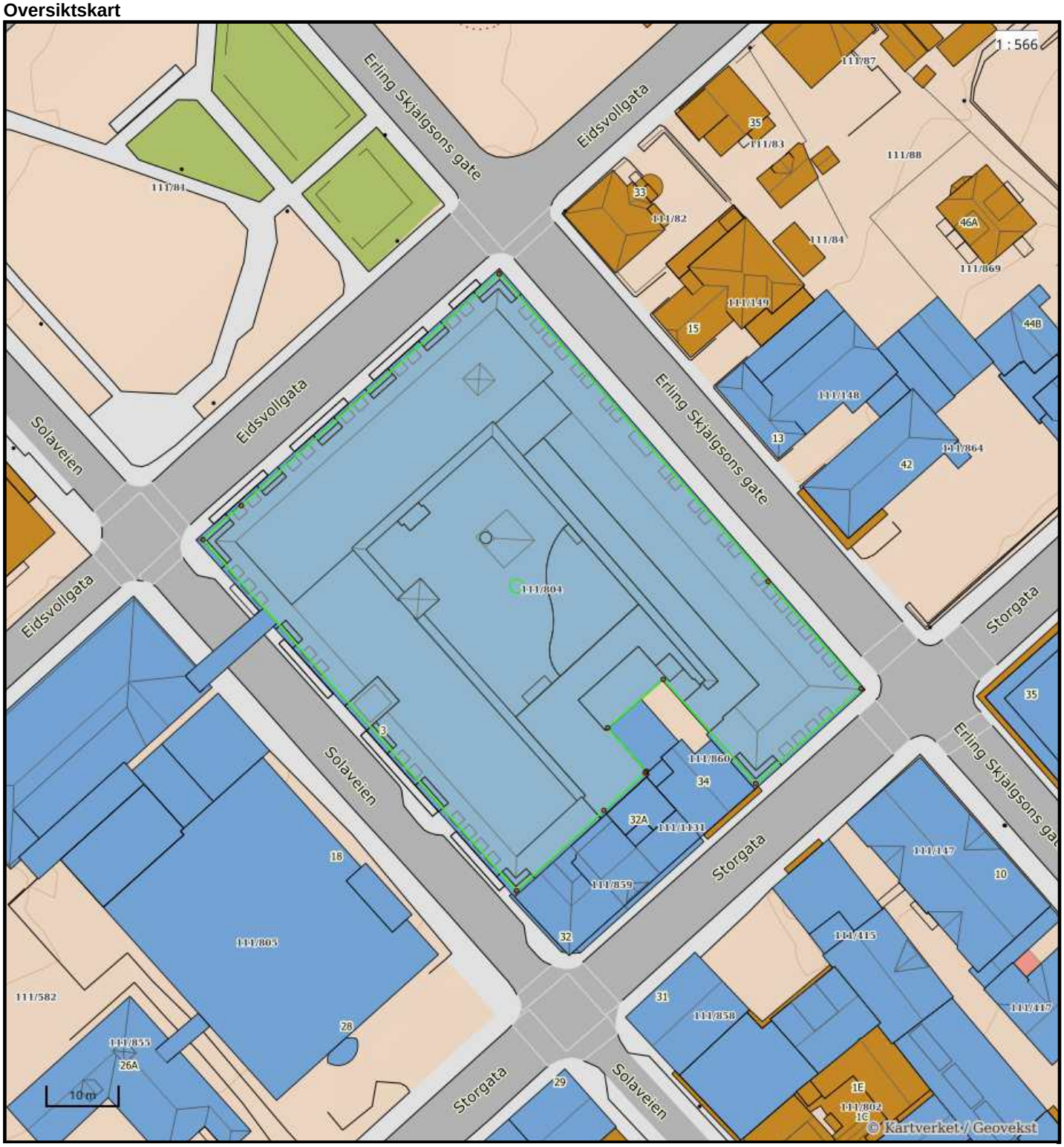
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

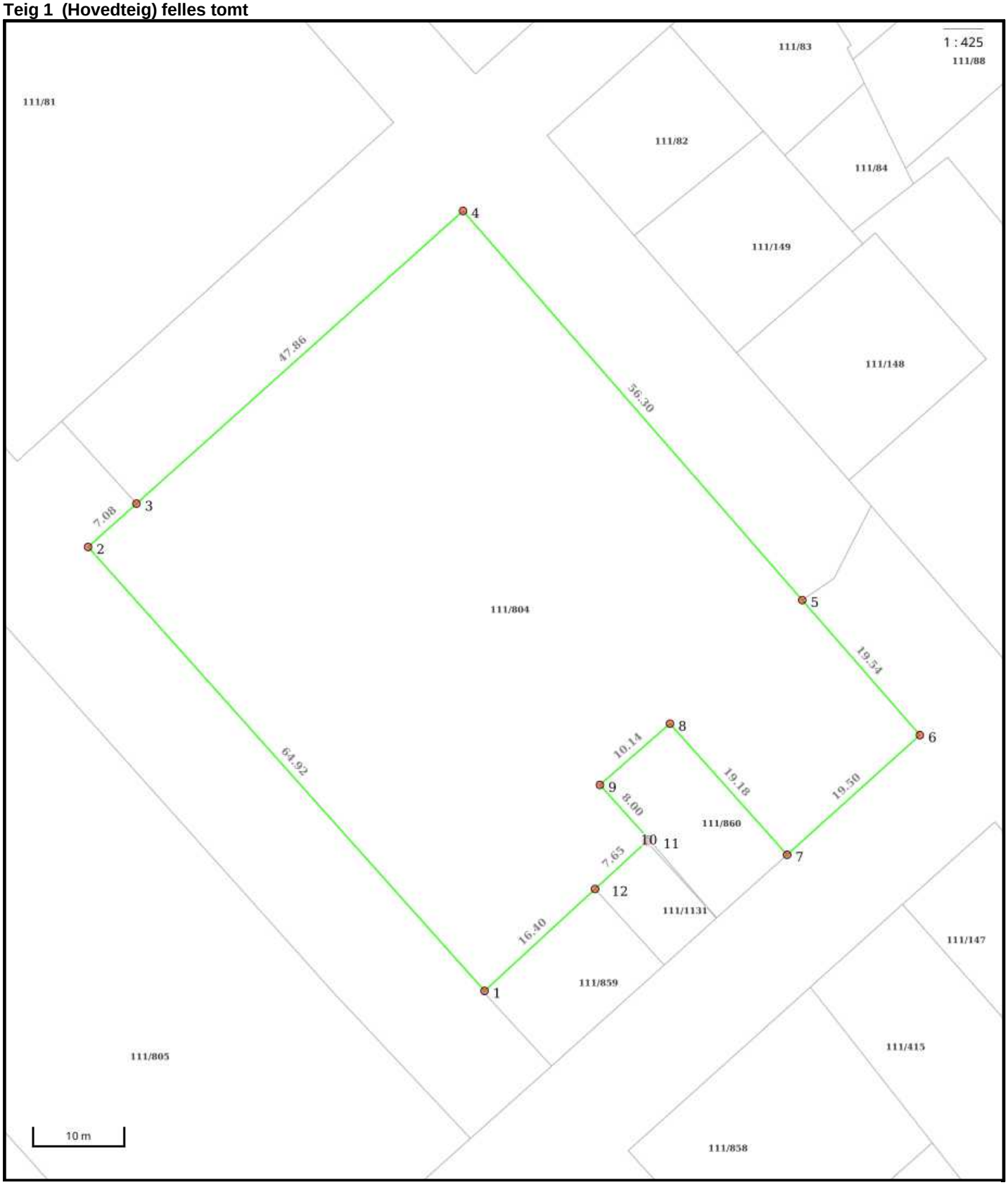
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 667,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 528 116,19	311 462,78	64,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 528 160,48	311 415,31	7,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 528 165,66	311 420,14	47,86m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 528 200,63	311 452,81	56,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 528 161,73	311 493,51	19,54m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 528 148,23	311 507,63	19,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 528 133,94	311 494,36	19,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 528 147,02	311 480,33	10,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 528 139,69	311 473,32	8,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 528 134,25	311 479,18	0,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 528 134,00	311 478,95	7,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 528 128,34	311 473,80	16,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Solaveien 3

Nabolaget Sandnes kirke/Øglændsparken - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	10 min 0.7 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	13 min 1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	18 min 1.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	13 min 1 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	16 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	2 min 0.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Spar Byhagen	1 min
Coop Extra Bystasjonen	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bystasjonen Sandnes	5 min
Boots apotek Samarit	5 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	9 min

SPORT

Skeianeparken balløkke	8 min
Trones skole	9 min
EVO Sandnes	3 min
SATS Sandnes	5 min

«Fredelig og god plass å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

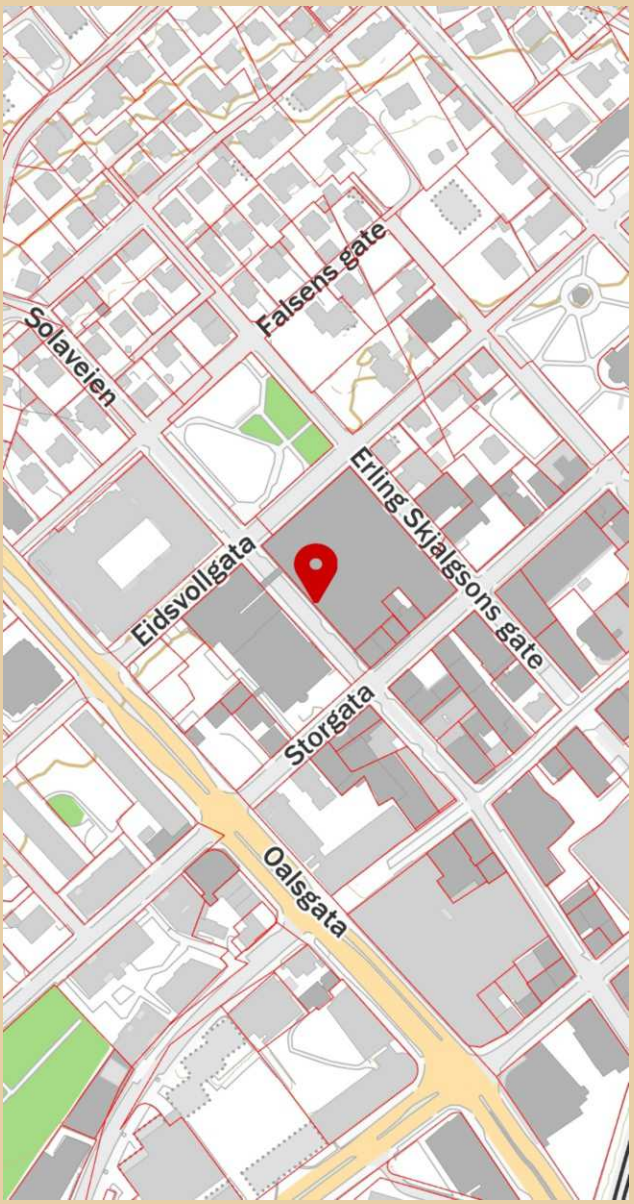
Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solaveien 3, 4307 Sandnes
Gnr. 111, Bnr. 804, Snr. 45, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Jørn Seldal

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 483 19 991

E-post: jorn.seldal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. 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.

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

4. 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.

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

6. 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.

7. 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.

8. 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

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

2. 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 om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

5. Husk at 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.
