

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Haakon 7.s gate 19
4306 SANDNES
Gnr./Bnr.: 111/297
Sandnes kommune

Rapportdato: 14.05.2026
Befaringsdato: 08.05.2026
Referansenummer: 15081981

Areal

Leilighet
Bruksareal: 43 m² (BRA-i: 32 m²)

Totalt bruksareal: 43 m² (BRA-i: 32 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Eirik Sævareid
90018847

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.05.2026
Referansenummer	15081981
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-26-0070
Hjemmelshaver/selger	Bergthora Johannsdottir
Bygningssakkyndig inspektør	Eirik Sævareid
Tilstede på befaringen	Bergthora Johannsdottir
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	14.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Haakon 7.s gate 19
Postnummer/sted	4306 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	111/297
Andelsnr.	2
Borettslag / Sameie	HAAKON 7SGT 4 BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1961		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1961.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre.Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/fjernvarme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder
Gang, bad, stue, kjøkken, sovealkove, terrasse og 2 boder.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		5		5	
		Bod.			
1. Etasje	32			32	18
					Terrasse.
Loftsetasje		6		6	
		Bod			
SUM	32	11		43	18
	Total bruksareal: 43 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 07.05.26
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 13.10.61
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Det er ikke kjent om det er utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2020.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom oppgradert ca 2011. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjnisje med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig. Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at det er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk.

Kjøkken

Innredning fra 2012. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 116L (fra ukjenteksaktårstall) plassert under kjøkkenbenk. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje

TG 1 1. Etasje I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2020). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2020).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på 18 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 10.04.26.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2022.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90018847

Egenerklæring

Haakon 7.s gate 19, 4306 SANDNES

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haakon 7.s gate 19	Haakon 7.s gate 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Boligen var utleid i 2 perioder mellom 01.11.2022-30.06.2025. Ellers har eier bebodd eiendommen selv.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP562427

Informasjon om selger

Selger

Johannsdottir, Bergthora

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Skyvedør i dusj

2.1.2 **Årstall**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skyvedør i glass, montert i dusj i 2014.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bøcon

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Ny baderomsinnredning

2.2.2 **Årstall**

2015

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet innredning og servant/armatur.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger gjennom Megaflis

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nye vinduer, terrassedør og terrasse

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vinduer og terrassedører ble byttet ut i hele borettslaget. Montert lufteventil i hjørnet av stua i min enhet. I tillegg bygget ny, større terrasse og levegger på begge sider av terrasse. Borettslagets styre/forretningsfører skal ha dokumentasjon på dette.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Før drenering i 2019 var det noe tilsig av fukt i kjeller, spesielt i de ytterste bodene. Etter drenering er problemet med tilsig av vann vekke. Fortsatt noe rått/resterende fukt i yttervegger. Styret har planer om å få vifter inn og få vekk siste rest av fukt.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Drenering

8.1.2 **Årstall**

2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenering rundt hele blokka. Styret i borettslaget/forretningsfører skal ha ytterligere info og dokumentasjon.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Elektrisk markise

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert utvendig elektrisk markise.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Time elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Oppdatert elektrisk anlegg

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele røropplegget i leiligheten ble gjennomgått. Ledninger trukket om. Sikringer og sikringsskap oppdatert. I tillegg montert flere stikk bak tv og yttervegg ved sofa.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Unik Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Overvannsrør på kjøkken var ikke koblet til vannlås på ved kjøp av leiligheten i 2013. Feilen ble utbedret av Sig.Halvorsen i 2018.
Rant over ved ett tilfelle (i 2015) som førte til overfladiske vannskader på sponplate inne i kjøkkenskap.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nye rør i borettslaget

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele røropplegget i hele blokken ble renovert. Borettslagets styre/forretningsfører skal ha dokumentasjon på dette

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sig. Halvorsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Ny benkeplate, vask, armatur og montert benkoppvaskmaskin

13.2.2 **Årstall**

2020

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert benkoppvaskmaskin og koblet til ny servant og armatur på kjøkken. Byttet også benkeplate.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sig. Halvorsen

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Fjernvarme

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Blitt lagt inn fjernvarme, som nå er hovedvarmekilde i blokka. Borettslagets styre skal ha dokumentasjon på dette.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lyse

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre. Rundt 2022.
Fant ved et tilfelle et par skjeggkre, etter Anticimex la ut limfeller i hele borettslaget. Hadde limfeller i lang tid i etterkant uten flere funn.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ble oppdaget skjeggkre i 2022. Anticimex la ut feller i alle leiligheter, gang, trappeoppgang og loft. Effektivt og fikk bukt med problemet. Styret har i ettertid oppfordret alle til å ikke legge papp/papir på gulv utenfor pappdunkene for å forhindre at problemet oppstår på ny.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- Alle malte vegger og tak malt i 2020 (unntatt på baderom)
- Skade i parkett i stue, pusset og beiset. Nå lite synlig.
- Lys i kjøkkenvifte er defekt. Selve viften fungerer bra.
- Ikke fungerende waterstop på varmtvannsbereder. Bereder antatt installert i kjøpsår (2012-2013).
-Måltilpasset Luxaflex up/down persienner i alle vindu+ terrassedør.
- Byttet fra vanlig dør til skyvedør på sovealkove i 2018.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23950599

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bergthora Johannsdottir	**2026-05-05**

Identification

Bergthora Johannsdottir

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bergthora Johannsdottir	05/05-2026 17:38:02	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse	
Haakon 7.s gate 19, 4306 SANDNES	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287480**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **170058321**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **297**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **32,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
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
210,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
190,28 kWh/m²	**11 751 kWh**



Haakon 7.s gate 19, 4306 SANDNES

Detaljering

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

Haakon 7.s gate 19, 4306 SANDNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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

Boligopplysninger:

Haakon 7s gt 4 Borettslag		**Vår ref.:**	308/2
Haakon 7's gate 19		**Type:**	Borettslag
4306 SANDNES		**Eiere:**	Bergthora Beggi Johannsdottir
Organisasjonsnr:	950 931 671	**Andelsnr:**	2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 496**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 730
Tilleggsytelser:	TV og internett	616
Objekt:	Vaskerom (60 - 1)	150

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	278 119	Gjeld siste årsoppg.:	288 535
Klient ajourf. lån:	28 373 020,83	Klient gj. s. årsoppg.:	27 841 216

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 82105603289, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 4.92% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 06.05.2026: 24 491 993
Andel av saldo: 240 076
Første termin: 30.03.2018Første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.03.2048)
3mnd Nibor + margin

Lånenummer: 15161702983, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 06.05.2026: 3 881 028
Andel av saldo: 38 043
Første termin/første avdrag: 28.03.2026 (siste termin 28.12.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Atle Torstensen
Adresse:	Haakon 7's gate 19
Postnr/-sted:	4306 SANDNES
Telefon:	Mob.: 90502246
E-post:	haakon7sgate4@gmail.com
Webside:	Styretelefon: 483 95 103

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	288 535	Andre inntekter:	327
Annen formue:	825	Utgifter:	15 207		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 250
Andelsnr: 2		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1961

Boligopplysninger:

Haakon 7s gt 4 Borettslag
Haakon 7's gate 19
4306 SANDNES

Vår ref.: 308/2
Type: Borettslag
Eiere: Bergthora Beggi Johannsdottir

Organisasjonsnr: 950 931 671

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 111/297

Bygningstype: Høyblokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562427

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1961	SSBnr:	H0102
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja	BRA	31		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 31		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 55 andeler.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Borettslaget har avtale vedr. vaktmestertjenester.
- Borettslaget har felles vannbåren oppvarming om vinteren, som betales via felleskostnaden.
- Borettslaget har rehabilitert avløpsrør og utvendig fasade. Arbeidene ble ferdigstilt i 2020.
- Borettslaget har noen få garasjer til utleie, kontakt styret for mer info.
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Borettslaget har koblet seg på fjernvarme fra Lyse. I den forbindelse jobber styret med videre planer for nytt felles varmt tappevann. Kostnadsramme på dette foreligger ikke per nå, men dette vil medføre låneopptak, økt fellesgjeld og økte felleskostnader.

Informasjon om Haakon 7’s gate 4



I dette heftet finner du viktig informasjon om borettslaget vårt.

Velkommen som ny beboer!

2022

Innhold:

Del 1

Generell informasjon

Del 2

Husregler

Del 1

Generell informasjon

Oppussing av andelsleiligheter

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

Opprettholde orden

Fellesområder

- Det er viktig at vi som bor her er med på å holde orden i fellesområdene. Da blir det triveligere for oss alle.
- Hvis noe er ødelagt eller ikke fungerer i fellesområdene, er det viktig at dette blir rapportert til styret. Kontaktinfo finner du på informasjonsskjermen i underetasjen.

- Vaskerom:
    - Alle må forlate vaskerommet slik som de ønsker å finne det. Hvert vaskerom er utstyrt med feiekost og brett som en kan børste gulvet med. Det er også en søppelbøtte hvor all lo fra tørketrommel og annet søppel kan kastes i.

- Sykkelrom:

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

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

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

Del 2.

Ordensregler for Haakon 7's gate 4

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

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

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

Røyking

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

3. Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

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

4. Fellesarealer

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

Parkering

Biler parkeres kun på oppmålte plasser.

5. Dyrehold

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

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

6. Andre bestemmelser

Vaskerommet:

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

Bodene:

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

7. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter

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

tilknyttet Bate boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Haakon 7sgt. 4 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

Signatur møteleder_____

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

Signatur møteleder_____

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Signatur møteleder_____

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Signatur møteleder_____

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Kostnader til tv/internett fordeles med lik andel per enhet.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

Signatur møteleder_____

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Signatur møteleder_____

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Signatur møteleder_____

Haakon 7s gt 4

Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Haakon 7s gt 4 Borettslag.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Torsdag 09.04.2026, kl. 17:00

Kafe Både og

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlem for to år
- 5.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Haakon 7s gt 4 Borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 145.000.-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

5.3 Valg av valgkomité

5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		4 421 040	3 953 520	4 566 080
Leieinntekt garasje		100 695	110 256	115 560
Tillegg felleskostnader		57 028	54 884	61 200
Leieinntekter fra antenner		88 730	87 338	88 500
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		317 460	317 460	317 460
Sum Inntekter		**4 984 953**	**4 523 458**	**5 148 800**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	154 035	154 035	171 150
Avskrivninger	5	5 399	5 399	900
Forretningsførerhonorar		96 468	91 704	101 000
Tilleggstjenester forretningsfører		26 425	1 375	1 375
Revisjonshonorar	2	12 013	11 365	10 500
Vaktmestertjenester		270 203	255 654	280 600
Drift og vedlikehold	3	2 614 633	340 363	436 300
TV og/eller internett		358 754	313 214	358 754
Forsikringer		292 545	244 359	364 400
Kommunale avgifter		607 128	599 409	698 200
Energi/strøm		359 933	366 197	360 000
Kontingent Boligbyggelag		19 250	16 500	19 250
Administrasjonskostnader		16 313	9 671	16 100
Sum kostnader		**4 833 098**	**2 409 244**	**2 818 529**
Driftsresultat		**151 855**	**2 114 213**	**2 330 271**
Finansielle poster				
Renteinntekter		31 588	18 561	17 000
Rentekostnader		1 467 383	1 554 925	1 373 373
Netto finanskostnader		**1 435 795**	**1 536 364**	**1 356 373**
Resultat	4	**-1 283 940**	**577 849**	**973 898**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	58 849	58 849
Bygninger	5	2 819 420	2 819 420
Andre driftsmidler	5	900	6 299
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 879 169**	**2 884 567**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 897	0
Forskuddsbetalte kostnader		278 734	225 622
Andre fordringer		150	5 364
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		65 427	419 611
Sum omløpsmidler		**347 208**	**650 598**
SUM EIENDELER		**3 226 376**	**3 535 165**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		5 500	5 500
Opptjent egenkapital		-25 517 643	-24 233 703
Sum egenkapital	**6**	**-25 512 143**	**-24 228 203**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	27 841 217	26 895 147
Borettsinnskudd		620 280	620 280
Sum langsiktig gjeld		**28 461 497**	**27 515 427**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 047	17 565
Leverandørgjeld		216 305	173 453
Påløpne renter		8 485	8 296
Annen kortsiktig gjeld		49 185	48 626
Sum kortsiktig gjeld		**277 022**	**247 940**
Sum gjeld		**28 738 519**	**27 763 368**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 226 376**	**3 535 165**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Atle Torstensen	Åse Henryette Heskja	Line Larsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	135 000	135 000
Arbeidsgiveravgift	19 035	19 035
Sum personalkostnader	**154 035**	**154 035**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	14 923	13 917
6390 Andre driftskostnader	0	3 000
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 426 234	178 806
6630 Vedlikehold uteområde	19 970	40 427
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	30 313	32 414
6730 Teknisk rådgivning	57 808	8 800
6780 Drifts- og serviceavtaler	58 711	58 611
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 676	4 389
Sum	**2 614 633**	**340 363**

Kostnader til reparasjon og vedlikehold bygninger inneholder blant annet ny energiløsning til varmeanlegg og felles varmtvann til kr 2 180 431

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-1 283 940**	**577 849**
Opptak av lån	3 223 230	0
Avdrag på lån	-2 277 161	-765 208
Tilbakeføring av avskrivning	5 399	5 399
Endring disponible midler	**-332 472**	**-181 960**
Omløpsmidler	**347 208**	**650 598**
Kortsiktig gjeld	**277 022**	**247 940**
Disponible midler	**70 185**	**402 657**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Infoskjerm	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 994	2 878 269
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 994	2 878 269
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 094	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	900	2 878 269
Årets avskrivninger :	5 399	0
Anskaffelsesår :	2021	1961
Antatt levetid i år :	5	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	5 500	0	5 500
Egenkapital	-25 517 643	-1 283 940	-24 233 703
Sum Egenkapital	**-25 512 143**	**-1 283 940**	**-24 228 203**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1961. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomistyring for å sikre videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Dnb Bank ASA**	**Handelsbanken Sandnes**	**DNB Boligkreditt AS**
Formål:		Ny heis, mindre tilleggsarbeider i etterkant av fasaderenovering	
Lånenummer:	**15160843222**	**96887219688**	**82105603289**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2021	2018
Rentesats:	4.99 %	5.84 %	4.92 %
Beregnet innfridd:	29.01.2026	06.08.2025	30.03.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 900 000	2 000 000	29 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 658 559	25 236 588
Avdrag i perioden:	23 273	1 658 559	595 329
Opptak i perioden:	3 223 230	0	0
Lånesaldo 31.12:	**3 199 957**	**0**	**24 641 259**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	21 177 953

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 28 461 497 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 2 879 169.

Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi.

Resultat og balanse med noter for Haakon 7s gt 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Haakon 7s gt 4 Borettslag

Styreleder	Atle Torstensen (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Åse Henryette Heskja (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Line Larsen (sign.)	05.03.2026

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

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

Til generalforsamlingen i Haakon 7sgt 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haakon 7sgt 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2Y4XS-GWQA4-PB5MV-C0OWT-3F30W-AXJHW

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2Y4XS-GWQA4-PB5MV-C0OWT-3F30W-AXJHW

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-13 11:03:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2Y4XS-GWQA4-PB5MV-C0OWT-3F30W-AXJHW

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Haakon 7s gt 4 Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Atle Torstensen
Styremedlem, Line Larsen
Styremedlem, Åse Henryette Heskja
Varamedlem, Madeleine Haraldsdatter
Varamedlem, Silje Hodne

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 12 styremøter og behandlet 56 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

1. Fjernvarme

- Gjennomført to ekstra generalforsamlinger, 23. april og 11. august angående fjernvarme
- Organisert overgang fra elektrisk oppvarming til fjernvarme

2. Omregulering av tidligere kommunal parkeringsplass til miljøgate

- Kartlagt parkeringsbehov
- Organisert parkeringsbevis
- Organisert parkeringsdrift
- Kommunisert med beboere, kommunen og entreprenør
- Tilrettelegging for riving av garasjer kortsiden mot jernbanen

3. Annet:

- Ringeklokkesystem/porttelefon
  - Overgang fra 2G til 3G-system
  - Organisere nøkkelbrikker til nye og gamle beboere

- Sikre informasjonsflyt nye beboere
- Utbedring av skader på balkonger
- Fjerning av søppel i ganger
- Drift av vaskerom (innkjøp vaskemaskin, oppdatering av lister)
- Fjerne garasjer på kortveggen mot jernbanen
- Forhandling og inngåelse avtale om arealoverføring mellom borettslag og Sandnes kommune
- Rydde hobbyrommet
- Rydde i nøkler
- Ny lås for hjemmetjenesten
- Møte med Lyse ang pris fjernvarme
- Vedlikehold av garasjebygget
- Stenge søppelsjakten
- Kartlegging elbil-lading

- årlig test av brannanlegg
- diverse vedlikehold
- organisering miljøhyllen
- bestilling av avfallscontainer hvert halvår

Styrets planer fremover

- Male garasjene og alle garasjeporter (industriblå)
- Se på løsning(er) for internett/TV
- Hobbyrom som beredskapsrom
- Erstatte levegg mot jernbanen
- Vurdere strømstøtte versus Norgespris etter oppnådd vurderingsgrunnlag

Forsikringsavtale

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Haakon 7s gt 4 Borettslag torsdag 09.04.2026 kl. 17:00 - Kafe Både og.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Leder Atle Torsteinsen ble valgt til møteleder og styremedlem Line Larsen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Oluf Nilsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 19 andelseiere og 3 godkjente fullmakter representert. Totalt 22 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Alle stemte for godkjenning av innkalling og saksliste.

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Alle stemte for at årsregnskapet ble godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Kort presentasjon av hva som er gjort i året som er gått, og planer fremover.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 145.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteen presenterte Siril Åsheim som kandidat. Alle stemte for.

Vedtak:
Siril Åsheim ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Åse Henriette Heskja og Thorgeir Tayko Taksdal ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Elisebeth Stokland og Lisa Barø ble valgt til valgkomité.

5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:
Styreleder Atle Torsteinsen ble valgt som delegert.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Atle Torsteinsen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Line Larsen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Siril Åsheim valgt for 2 år i 2026

Varamedlem: Åse Henriette Heskja valgt for 1 år i 2026

Varamedlem: Thorgeir Tayko Taksdal valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

Protokoll for Haakon 7s gt 4 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Atle Torstensen (sign.)	10.04.2026
Sekretær	Line Larsen (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Oluf Sigurd Nielsen (sign.)	13.04.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Haakon 7Sgt 4 Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 19:00 - "Både Og" i Oalsgata 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Kristine Edvardsen (Bate boligbyggelag) ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Madeleine Haraldsdatter ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det møtte 16 andelseiere og innlevert 1 godkjent fullmakt.
Totalt 17 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Kristine Edvardsen fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 135.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Garasje og parkeringsplass

Når garasjene på kortsiden rives er det mulighet for at de som hadde garasje får en av blokkens parkeringsplasser istedenfor?

Styrets innstilling:
Vi får totalt 25 plasser til parkering - 12 i garasje og 13 utenfor.
De 13 plassene er reservert for beboere men ingen kan ha fast plass siden det ikke er plasser nok til alle beboere.

Vedtak:
Forslag til vedtak om å reservere et par av blokkens parkeringsplasser til de som mister sin garasje ble ikke vedtatt.

Generalforsamlingen var enstemmig for styrets innstilling om ikke å reservere/gi faste plasser til noen.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Atle Torstensen ble valgt til leder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Line Larsen ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Silje Hodne og Madeleine Haraldsdatter ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Elisabeth Stokalens utgjør boligselskapets valgkomité.

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:
Åse Henryette Heskja ble valgt

6.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Atle Torstensen - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem : Line Larsen - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem : Åse Henryette Heskja - valgt for 2 år i 2024
Varamedlem : Silje Hodne - valgt for 1 år i 2025
Varamedlem : Madeleine Haraldsdatter - valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Haakon 7Sgt 4 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristine Edvardsen (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Kristine Edvardsen (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Madeleine Haraldsdatter (sign.)	06.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Haakon 7Sgt 4 Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Første etasje i blokken.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Atle Torstensen ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Line Larsen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Elisabeth Stokland ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Det møtte 24 andelseiere - innlevert 2 godkjente fullmakter.

Totalt 26 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Håvard Tjessem fra Sig.Halvorsen.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Varmt vann til leiligheter og fjerning av beredere

På ekstraordinær generalforsamlingen som ble avholdt 26.03.25 ble det ikke fattet noe vedtak i denne saken, da representanten fra Sig.Halvorsen var forhindret fra å møte og svare på alle spørsmålene.

I forbindelse med fjernvarme fra Lyse får vi og mulighet til å få varmt vann direkte inn til bad og kjøkken i hver enkelt leilighet. Dette betyr at alle varmtvannsberedere kan fjernes. Dette er sterkt anbefalt, men regnes ikke som nødvendig vedlikehold av bygg.

Derfor må vi ha 2/3 flertall av de fremmøtte på denne ekstraordinære generalforsamlingen før vi eventuelt sier JA til dette.

Grunnen til at vi tar en ekstra generalforsamling før den vanlige (05.mai 2025) er at det blir enklere og billigere om vi setter dette i gang nå samtidig med det som er nødvendig og påkrevd.

Kostnadene vil bli totalt på ca kr 1.600.000 (det vil bli behov låneopptak) som fordeles på alle leilighetene etter brøk. Dette vil medføre ytterligere økning i andel fellesgjeld og nødvendig med en økning i månedlige felleskostnader (drift).
Antatt økning pr måned felleskostnad drift vil være ca 5%.

Representant fra Sig. Halvorsen vil være tilstede på møtet for å kunne svare på spørsmål.

Fordeler:
Redusert strømforbruk til varmtvannsbereder i den enkelte leilighet (dvs redusert strømregning)
Stabil varme fra et nytt og trygt system
Ingen risiko for lekkasje fra varmtvannsbereder
Ingen uforutsette utgifter om varmtvannsberederen må skiften (ca levetid 15-20 år)
Ny stoppekran i hver leilighet.
Energi-måler/forbruksvann i den enkelte leilighet - betaler etter eget forbruk
Lyse har alt ansvar for vedlikehold 24/7.

Ulemper:
Noe økte felleskostnader og fellesgjeld

Antall stemmer som må oppnås for 2/3 flertall: 18

Vedtak:
Vedtatt med 2/3 flertall av de fremmøtte. 21 stemmer FOR og 5 stemmer MOT.

Styret setter i gang arbeidet med å lede varmt vann fra fjernvarme ut til bad og kjøkken i alle leiligheter, samt fjerning av varmtvannsberedere, samt får fullmakt til å ta opp lån for å utføre denne jobben.

Protokoll ekstraordinært møte for Haakon 7Sgt 4 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Atle Torstensen (sign.)	28.04.2025
Sekretær	Line Larsen (sign.)	27.04.2025
Protokollvitne	Elisebeth Stokland (sign.)	13.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Haakon 7s gt 4 Borettslag mandag 11.08.2025 kl. 18:00 - 2. etasje i blokken.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Atle Torstensen ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Line Larsen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Lisa Barø ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Det møtte 20 andelseiere og innlevert 2 godkjente fullmakter.

Totalt 22 stemmeberettigede.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Prosjekt varmt vann til leiligheter og fjerning av beredere – godkjenne revidert budsjett.

De totale kostnadene for prosjektet med å føre varmt vann ut til leilighetene er blitt noe høyere enn det som ble lagt frem på generalforsamlingen 23.04.25.
Vi velger derfor å ta en avstemming på om styret skal gå videre med prosjektet.

Dette gjelder ikke installering av fjernvarme og renovering av radiatorene, dette går som planlagt.

Vedtak:

Forslag til vedtak om at styret setter i gang arbeidet med å lede varmt vann fra fjernvarme ut til bad og kjøkken i alle leilighetene, samt fjerning av varmtvannsberedere. Styret får fullmakt til å ta opp lån stort nok til å gjennomføre/utføre denne jobben ble IKKE vedtatt.
15 stemmer MOT og 7 stemmer FOR.

Protokoll ekstraordinært møte for Haakon 7s gt 4 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Atle Torstensen (sign.)	20.08.2025
Sekretær	Line Larsen (sign.)	19.08.2025
Protokollvitne	Lisa Barø (sign.)	19.08.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Haakon 7Sgt 4 Borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - "Både Og" i Oalsgata 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Atle Torsteinsen ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Line Larsen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Elisabeth Stokland ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Det møtte 22 andelseiere og innlevert 4 godkjente fullmakter.

Totalt 26 stemmeberettigede.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Installering av fjernvarme til alle radiatorene i alle leiligheter

Bakgrunn:
Vi har i høst og vinter jobbet med rørsystemet som gir varme til radiatorene i leilighetene. Systemet har fungert bra i vinter, men som mange vet har det de siste årene vært for lite varme til en del leiligheter.
Systemet er gammelt og ustabilt, og vi har derfor aldri vært helt sikre på hvordan det vil fungere neste vinter. I verste fall bryter det helt sammen og vi får ikke varme i det hele tatt.
Derfor er vi nå i gang med følgende:
1) Legge inn fjernvarme (varmt vann i rør) fra Lyse.
2) Fullstendig rens av alle rør, pumper og radiatorer i leilighetene (Sig.Halvorsen).

Kostnadene for dette er ca kr 2.100.000. Dette er høyst nødvendig vedlikehold som styret er forpliktet til å gjøre for å holde bygningen i god teknisk stand.

Styret har vært i kontakt med DnB om refinansiering. Flytte lån fra Handelsbanken til DnB + låne opp kr 1.500.000 = totalt lån vil da bli ca kr 3.100.000 i DnB - DnB har akseptert dette og er klar til utbetaling så snart styret gir beskjed.

Dette vil medføre at fellesgjeld vil øke med ca kr 9.000 til ca kr 35.000 - fordelt etter brøk. Det vil ikke bli nødvendig å foreta noen økning i månedlige felleskostnader i denne forbindelse.

Denne saken er kun til orientering - da dette er arbeid som ligger innenfor styrets mandat å utføre (nødvendig vedlikehold).

Vedtak:
Til orientering - saken sendes tilbake til styret for videre arbeid.

3. Varmt vann til leiligheter og fjerning av beredere

I forbindelse med fjernvarme fra Lyse får vi og mulighet til å få varmt vann direkte inn til bad og kjøkken i hver enkelt leilighet. Dette betyr at alle varmtvannsberedere kan fjernes. Dette er sterkt anbefalt, men regnes ikke som nødvendig vedlikehold av bygg.

Derfor må vi ha 2/3 flertall av de fremmøtte på denne ekstraordinære generalforsamlingen før vi eventuelt sier ja til dette.

Grunnen til at vi tar en ekstra generalforsamling før den vanlige (05.mai 2025) er at det blir enklere og billigere om vi setter dette i gang nå samtidig med det som er nødvendig og påkrevd.

Kostnadene vil bli totalt ca. kr 1.600.000, - (det vil da bli behov for nytt låneopptak) som fordeles på alle leilighetene. Dette vil medføre ytterligere økning i andel fellesgjeld og da vil det nok bli nødvendig med en økning i månedlige felleskostnader.

Representant fra Sig.Halvorsen vil være tilstede på møtet for å kunne svare på spørsmål.

Fordeler:
Redusert strømforbruk til varmtvannsbereder i den enkelte leilighet
Stabil varme fra at nytt og trygt system
Ingen risiko for lekkasje fra varmtvannsbereder
Ingen uforutsette utgifter om varmtvannsberederen må skiftes (ca levetid 15-20 år)
Ny stoppekran i hver leilighet.
Energi-måler/forbruksvann i den enkelte leilighet – betale etter forbruk
Lyse har alt ansvar for vedlikehold 24/7.

Ulemper:
Noe økte felleskostnader og fellesgjeld.

Vedtak i saken krever 2/3 flertall av de fremmøtte.
Representanten fra Sig.Halvorsen var forhindret fra å møte.

Vedtak:

Vedtak krever 2/3 flertall for å sende saken tilbake til styret som får fullmakt til å sette i gang arbeidet.
18 andelseiere stemte for å utsette avgjørelsen om varmtvannsberedere pga mangelfull informasjon. Ny ekstraordinær generalforsamling vil bli avholdt rett over påske.

Protokoll ekstraordinært møte for Haakon 7s gt 4 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Atle Torstensen (sign.)	28.04.2025
Sekretær	Line Larsen (sign.)	27.04.2025
Protokollvitne	Elisebeth Stokland (sign.)	20.05.2025

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.04.2026 09:37

Eiendom 1108-111/297 Håkon 7's gate 4

Bruksnavn	Håkon 7's gate 4				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.11.1959	Andel	
Kommunenr	1108	Oppgitt areal	3009 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	111	Beregnet areal	2276,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	297	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Haakon 7.s gate 19	4306 Sandnes	Jernbanen	Trones Og Sentrum	Sandnes

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.11.1959	Kart- og delingsforretning	1108-111/31	Avgiver	-3009
		1108-111/297	Mottaker	3009
01.01.2020	Omnummerering	1108-111/297	Mottaker	0
29.07.2025	Oppmålingsforretning	1108-40/200	Berørt	0
		1108-40/59	Berørt	0
		1108-40/152	Berørt	0
		1108-111/31	Berørt	0
		1108-111/297	Berørt	0
		1108-111/295	Berørt	0
29.07.2025	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	1108-111/31	Avgiver	-207
		1108-111/297	Mottaker	207
29.07.2025	Oppmålingsforretning/ grensejustering	1108-111/297	Avgiver	-188,9
		1108-40/59	Berørt	0
		1108-111/297	Avgiver	-145,4
		1108-111/31	Mottaker	188,9
		1108-111/31	Mottaker	145,2

Bygninger (4)

Bygg 1 av 4: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	170058321			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	6033/6373	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	13.10.1961	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Sentralvarme
Boliger	55	Areal, totalt (bruk/brutto)	6033/6373	Energikilde	Elektrisitet, Fjernvarme
Etasjer	10	Areal, (bebygd/ubebygd)	673/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	35	2	0	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	31	1	0	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken

H0104	Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken
H0105	Hovedetasje	31	1	0	1	Kjøkken
H0106	Hovedetasje	35	2	0	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	20	1	0	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0206	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0207	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	20	1	0	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	20	1	0	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	20	1	0	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0506	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0507	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	20	1	0	1	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0604	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0605	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0606	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0607	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	20	1	0	1	Kjøkken
H0702	Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken
H0703	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0704	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0705	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0706	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0707	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken
H0801	Hovedetasje	20	1	0	1	Kjøkken
H0802	Hovedetasje	87	4	1	1	Kjøkken
H0803	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0804	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0805	Hovedetasje	68	3	1	1	Kjøkken
H0806	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0807	Hovedetasje	88	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)

H01	Hovedetasje	6	604/640	0/0	604/640
H02	Hovedetasje	7	596/631	0/0	596/631
H03	Hovedetasje	7	596/631	0/0	596/631
H04	Hovedetasje	7	596/631	0/0	596/631
H05	Hovedetasje	7	596/631	0/0	596/631
H06	Hovedetasje	7	596/631	0/0	596/631
H07	Hovedetasje	7	596/631	0/0	596/631
H08	Hovedetasje	7	596/631	0/0	596/631
H09	Hovedetasje	0	650/673	0/0	650/673
K01	Kjelleretasje	0	607/643	0/0	607/643

Bygg 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300750875			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.06.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	23.04.2025	Areal, annet (bruk/brutto)	62/68	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	62/68	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	68/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	62/68	62/68

Bygg 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	170058348			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.11.1984	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	28.11.1985	Areal, annet (bruk/brutto)	97/102	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/102	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	102/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	97/102	97/102

Bygg 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	170058356			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	

Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

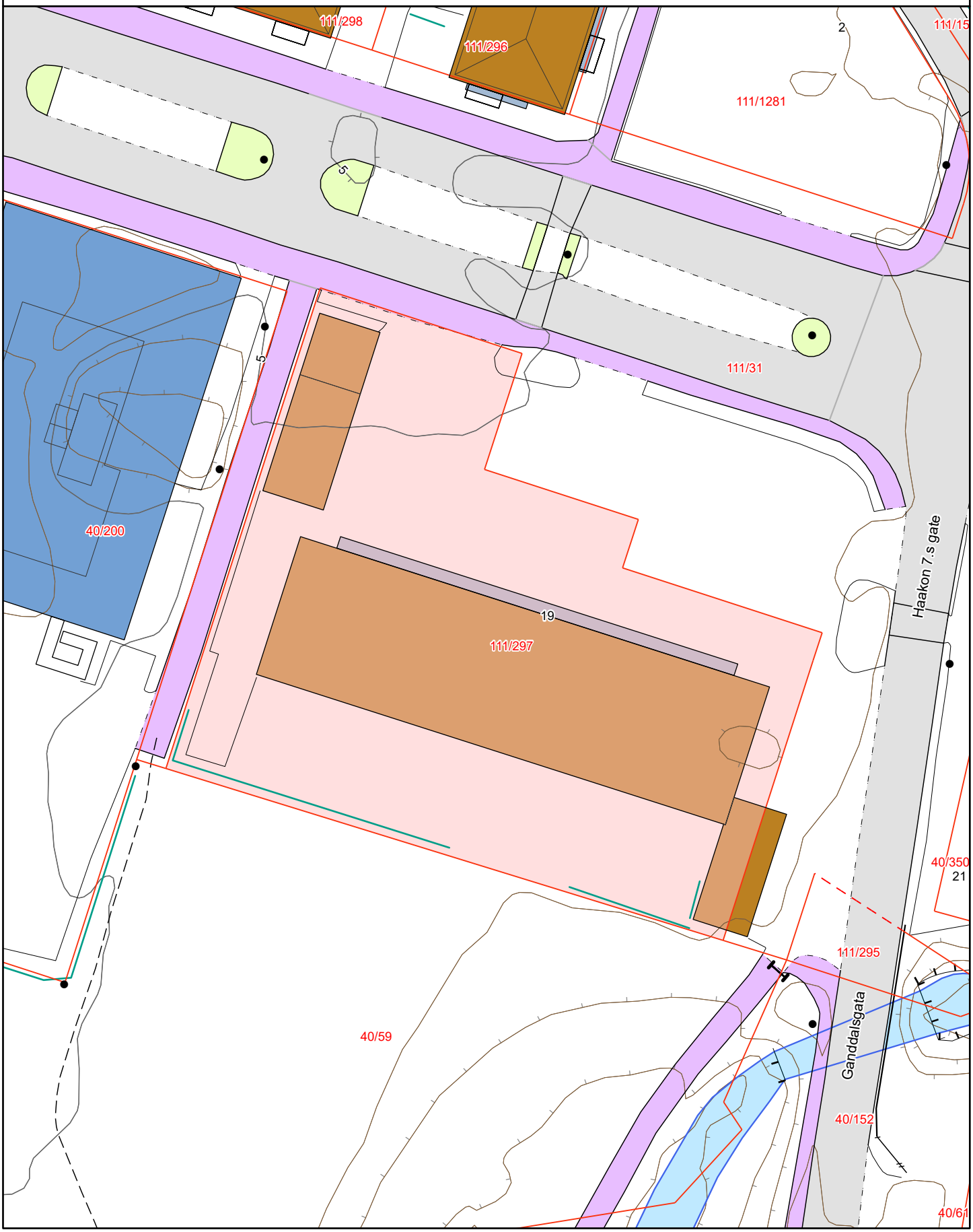
Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Oversiktskart

Adresse: **Haakon 7.s gate 19, 4306 Sandnes**
Gnr/Bnr: **1108/111/297/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2277 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.04.2026



Matrikkelkart

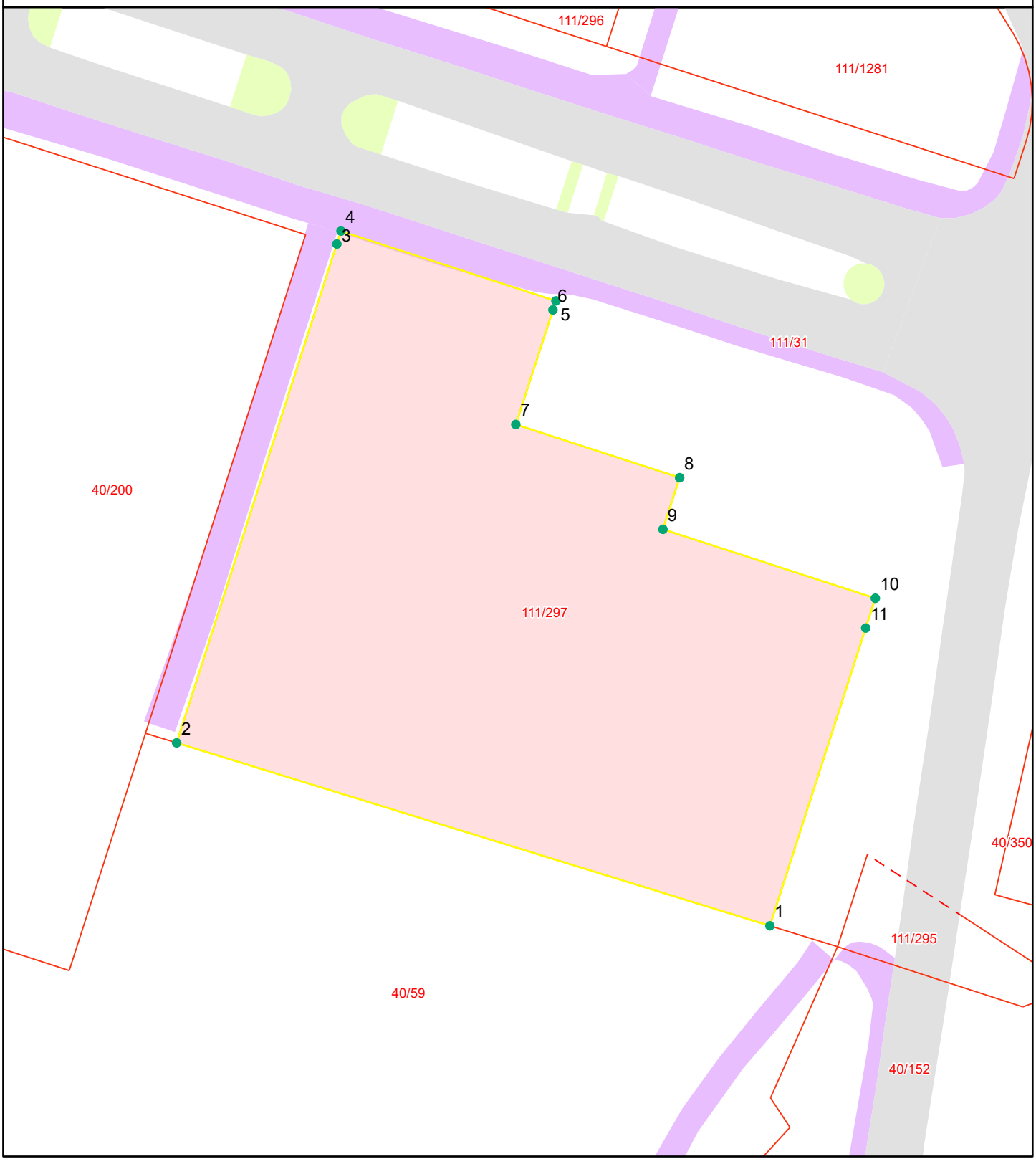
Adresse: **Haakon 7.s gate 19, 4306 Sandnes**
Gnr/bnr: **1108/111/297/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2277 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2277 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6527640.82	311496.95	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	57.47	0
2	6527657.7	311442.2	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	48.48	0
3	6527703.71	311456.98	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.26	0
4	6527704.91	311457.37	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	20.91	0
5	6527698.47	311477.2	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.88	0
6	6527697.63	311476.93	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.14	0
7	6527687.07	311473.5	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.95	0
8	6527682.16	311488.62	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.02	0
9	6527677.4	311487.08	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	20.67	0
10	6527671.04	311506.68	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.9	0
11	6527668.29	311505.79	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	28.94	0

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**	297	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner under bakken
Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner over bakken
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner bunn
Kommunedelplaner under arbeid
Midlertidige forbud
Reguleringsplaner i vannsøylen
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	2276.7 kvm
Bestemmelseomrnavn	#4
Kpbestemmelsehjemmel	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Areal	2276.7 kvm
Hensynsonenavn	H410
Kpinfrastruktur	410 - Krav vedr. infrastr.

Areal	1950.77 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	2126.25 kvm
Omrnavn	B10
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	8.55 kvm
Omrnavn	P2
Kparealformal	Grønnstruktur

Areal	141.9 kvm
Omrnavn	T9
Kparealformal	Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013105
Navn	Områdeplan for Skeiane, gnr.40, bnr.101 mfl.
Plantype	34 - Områderegulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/29/2017 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_2013105.pdf

Delarealer

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	o_P1
Rparealformal	3050 - Park

Areal	0 kvm
Feltnavn	o_GS6
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Areal	0.09 kvm
Feltnavn	o_P3
Rparealformal	3050 - Park

Id	2013105
Navn	Områdeplan for Skeiane, gnr.40, bnr.101 mfl.
Plantype	34 - Områderegulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/29/2017 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_2013105.pdf

Delarealer

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	o_P1
Rparealformal	3050 - Park

Areal	0 kvm
Feltnavn	o_GS6
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Areal	0.09 kvm
Feltnavn	o_P3
Rparealformal	3050 - Park

Id	201720
Navn	Detaljregulering for Haakon 7's gate, Skeiane
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/20/2020 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_201720.pdf

Delarealer

Areal	2276.62 kvm
Feltnavn	BB4
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Areal	0 kvm
Feltnavn	o_P1
Rparealformal	3050 - Park

Areal	0 kvm
Feltnavn	o_GT3
Rparealformal	2014 - Gatetun

Areal	0 kvm
Feltnavn	o_GT4
Rparealformal	2014 - Gatetun

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016120
Navn	Detaljregulering for gnr 40 bnr 61 og 161, gnr 111 bnr 31 og gnr 39 bnr 508, Brueland øst
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Areal

Id	202001
Navn	Detaljregulering for gnr 41 bnr 119 og 125 mfl, Brueland vest
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	

Bestemmelser

Areal

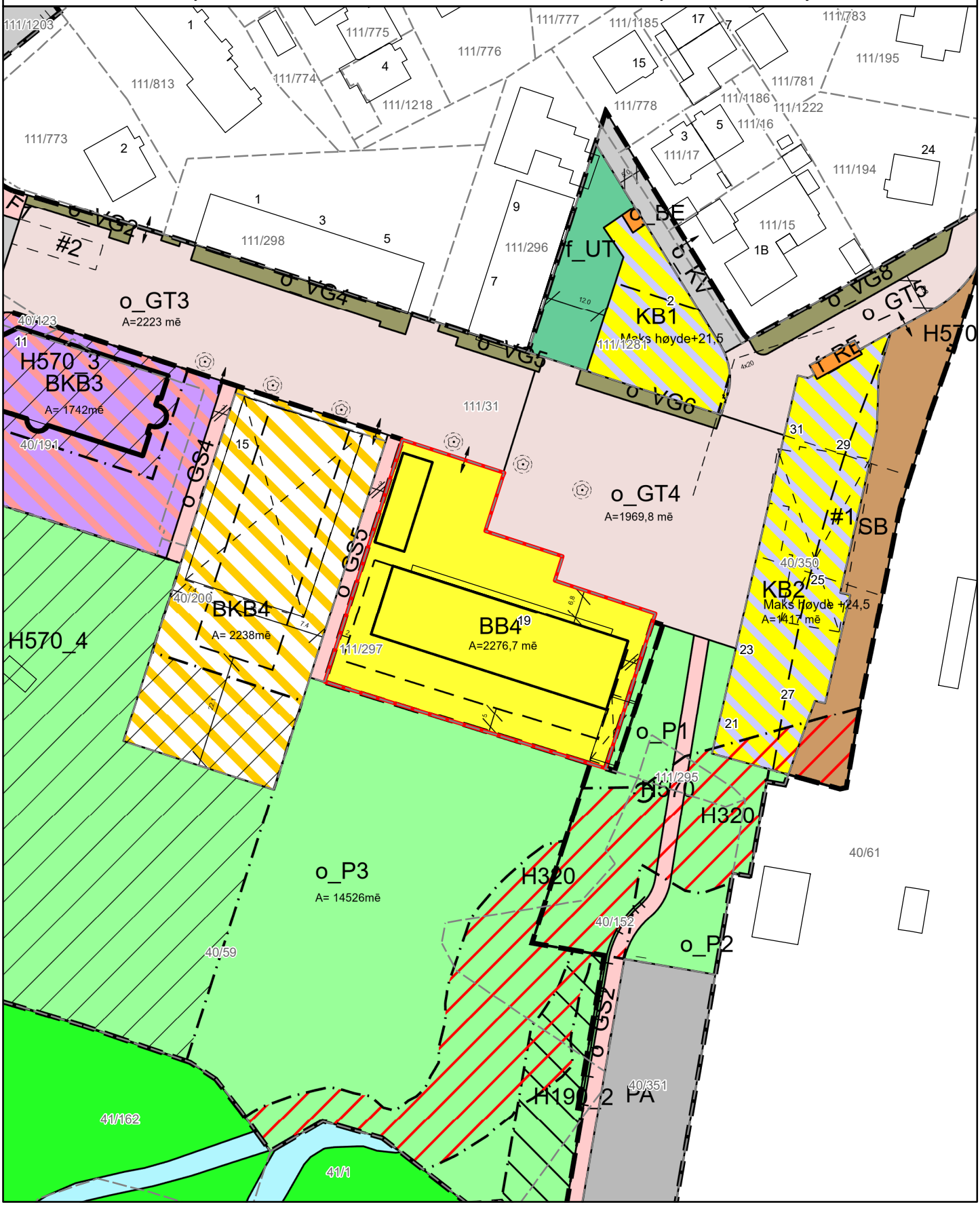
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 111/297/0/0
Dato: 2026-04-30
Målestokk: 1:1,000
Planident: 201720
Ikrafttredelsesdato: 20.4.2020

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



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

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

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

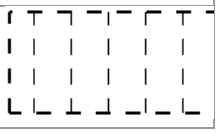
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål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

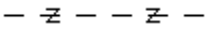
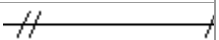
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater **Objekttype**	**Flatesignatur, nåværende**
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

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

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

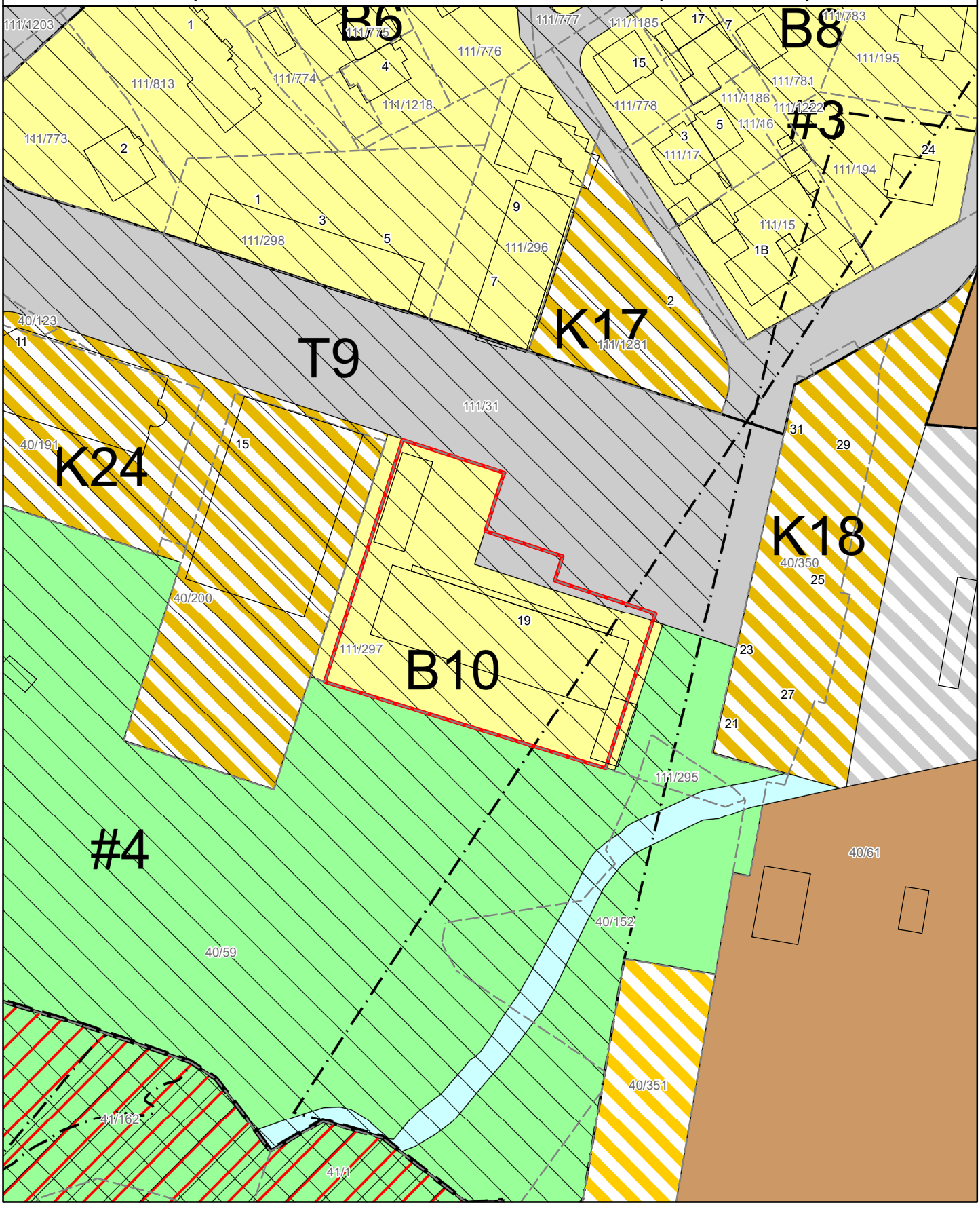
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 111/297/0/0
Dato: 2026-04-30 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.



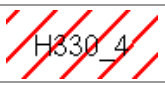
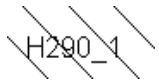
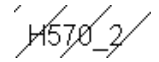
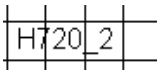
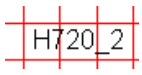
Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

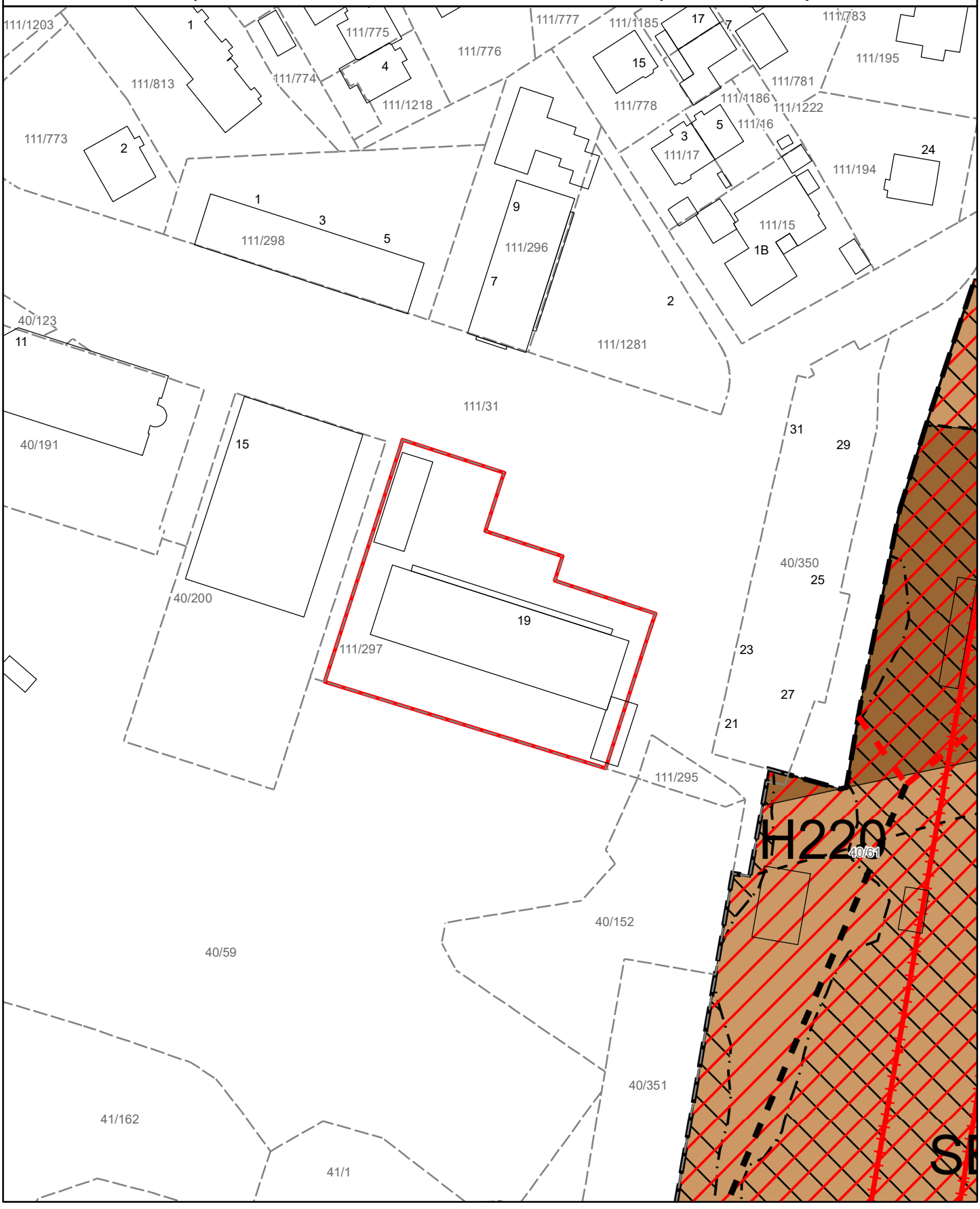
Kommuneplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 111/297/0/0
Dato: 2026-04-30 Planident: 202010
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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Haakon 7.s gate 19

Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Oalsgata Linje 22, 52, N94	3 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	3 min 0.3 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 16.7 km

Skoler

Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	17 min 1.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	12 min 0.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 0.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 0.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

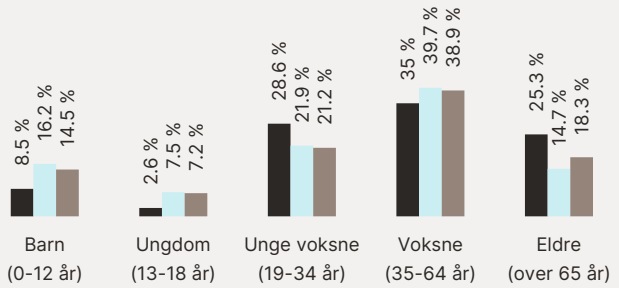
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Brueland barnehage (0-5 år) 147 barn	11 min 0.9 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	12 min 1 km
Stangeland barnehage (0-5 år) 61 barn	13 min 1 km

Dagligvare

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

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Sport

Skeianeparken balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
4- sandvolleyballbaner Sandvolleyball	6 min 0.5 km
EVO Sandnes	5 min
SATS Sandnes	7 min

Boligmasse

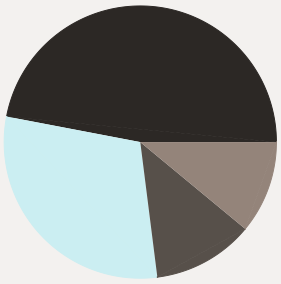


- 8% enebolig
- 60% blokk
- 31% annet

Varer/Tjenester

Bruelandsenteret	4 min
Apotek 1 Brueland	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning



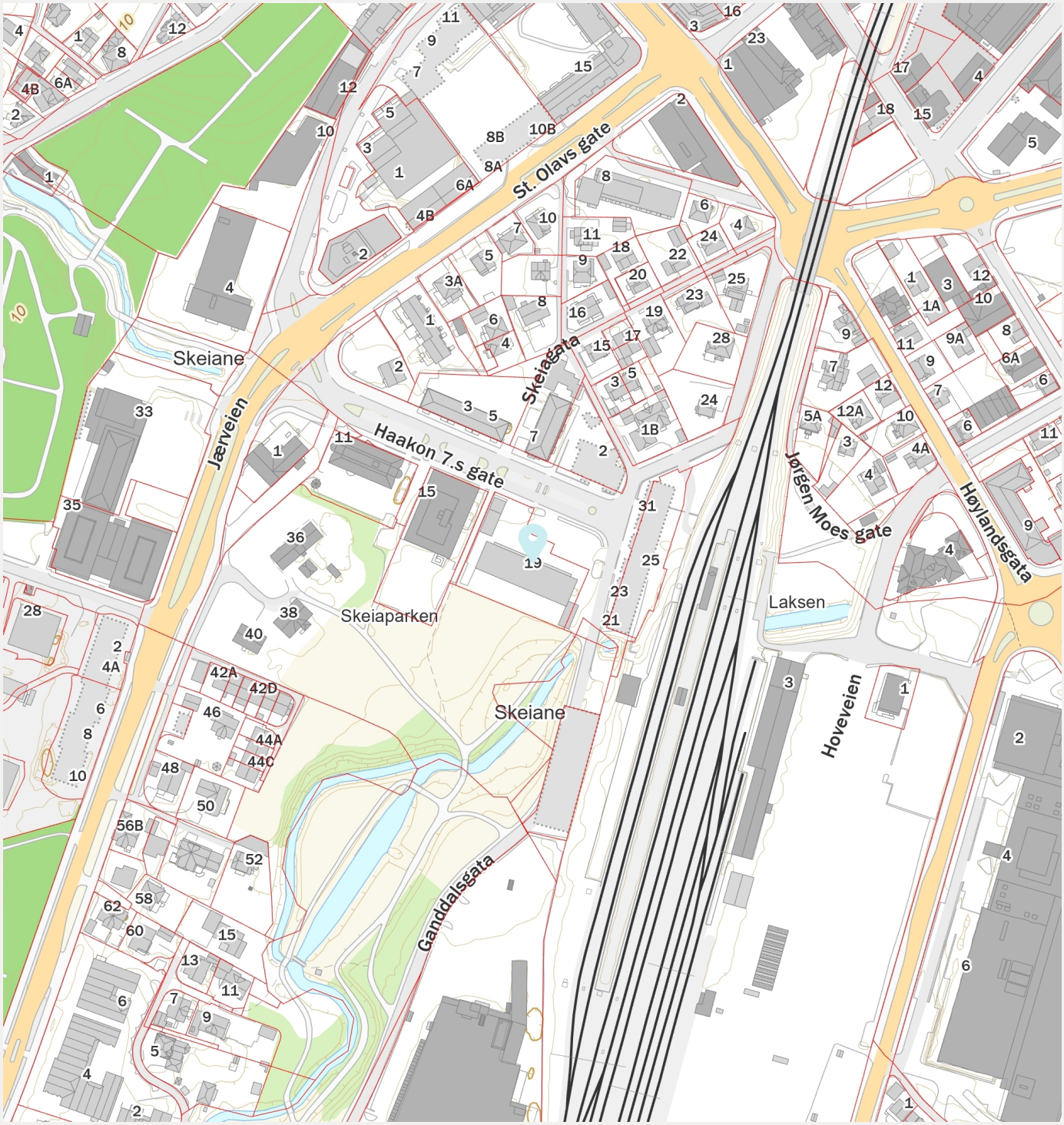
- Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

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

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





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