PROAKTIV



HAVNEGATA 13



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

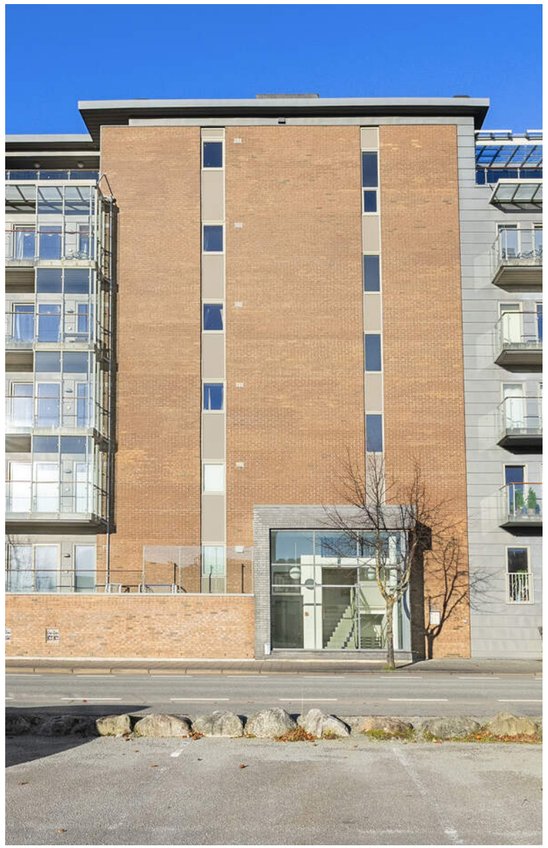
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SANDNES SENTRUM

En sjeldenhet - Leilighet med spektakulær og vidstrakt sjøutsikt over Gandsfjorden - Sentral beliggenhet - Garasje og heis

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Havnegata 13, 4306 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 38, bnr. 1815, snr. 4 i Sameiet Indre Vågen

Prisantydning: 3.890.000,-

Omkostninger: 111.900,-

Totalpris: 4.001.900,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 3/2

BRA: 51 m²

BRA-i: 51 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Leiligheten har andel i pool-parkering. Sameiet har 12 parkeringsplasser som disponeres i «pool ordning» for 22 seksjoner.

Tomt: 1947.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.357,-

Felleskostnader inkl.: Diverse honorarer, TV pakke, renovasjon, energi, renhold, vaktmester, drift og vedlikehold, vedlikeholdsavsetninger, forsikringer, administrasjonskostnader

Hvorav:
Altiboks: 379,-
Felleskostnader: 1 641,-
Renovasjon: 337

Energimerke: Energiklasse: [!*!**Energimerke farge**!*!] B.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

30 Plantegninger

32 Kjerneinformasjon

38 Vedlegg

138 Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



SANDNES SENTRUM

Kommune: *Sandnes /* ***Område:*** *Sandnes Sentrum*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i en høy 1. etasje i en boligblokk ved havnepromenaden i Sandnes sentrum, med kort gangavstand til Langgata og sentrums utvalg av butikker, kafeer og restauranter. Ruten kollektivterminal og Sandnes stasjon ligger i gangavstand, med buss- og togforbindelser mot blant annet Stavanger og Jæren. Fellesområdet har opparbeidet tun og lekeplass, og havnepromenaden gir turmuligheter rett utenfor døren.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av leiligheter, kontorer, restaurant og kulturhus.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket



OFFENTLIG TRANSPORT

Høgevollsveien Linje 21, 26, 29, 46, 47, N96	4 min 0.3 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	7 min 0.6 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 15.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Elvegata	6 min
Coop Extra Sandnes Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

VAREER/TJENESTER

AMFI Vågen	6 min
Vitusapotek Symra	6 min

SPORT

Vågen videregående Aktivitetshall, turnhall	4 min 0.3 km
Gravarslia balløkke Ballspill	10 min 0.8 km
City Gym Sandnes	5 min
Robust Trening Sandnes	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Amfi Vågen - Normallading	4 min
Vågsgata, Sandnes	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



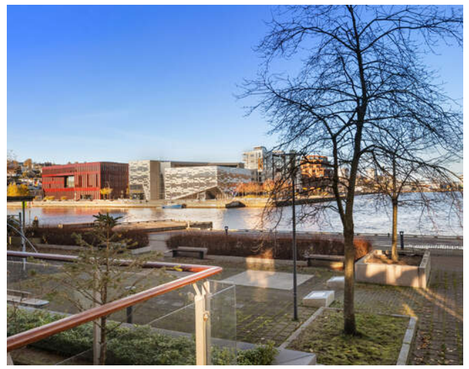
Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



BOLIGMASSE

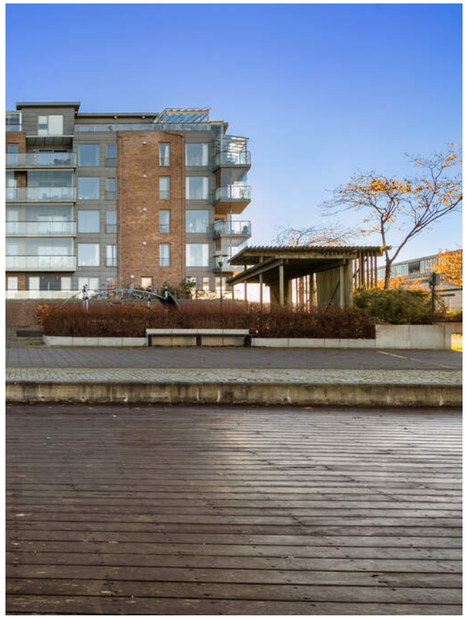
100% blokk

SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	14 min 1 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	18 min 1.4 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	20 min 1.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	3 min 0.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	11 min 0.9 km

BARNEHAGER

Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.8 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.9 km
Trones barnehage (1-5 år) 51 barn	14 min 1 km





VELKOMMEN TIL HAVNEGATA 13

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering
Leiligheten har andel i pool-parkering. Sameiet har 12 parkeringsplasser som disponeres i «pool ordning» for 22 seksjoner.

Tomtestørrelse
1 947,70 m²

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Midtleilighet i 1. etasje, oppført i 2005 i Sandnes kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med fasadeplater og tegl. Etasjeskiller i betong. Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling - 1
- Vurdering av avvik: Det er eldre skruehull i våtsonen til dusjen, etter gammel dusjgarnityr. Hullene er fuget.
- Konsekvens/tiltak: Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Vurdering av avvik: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

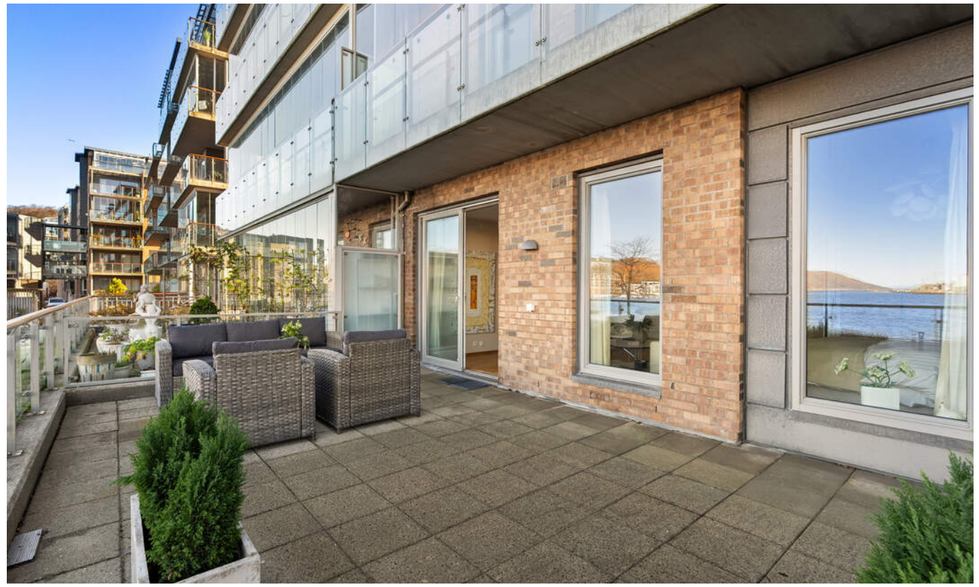
Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.











VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Leiligheten går over et plan og inneholder gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom
Ekstern bod på ca. 3 kvm.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 30 kvm

Utvendig bod på ca. 3 kvm BRA-e.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet via vannbåren varme

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Standard
Velkommen til Havnegata 13, en arealeffektiv og innbydende leilighet med en svært attraktiv beliggenhet på bryggekanten, like ved Sandnes kulturhus. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt Sandnes sentrum har å by på, samtidig som du kan nyte en fantastisk og vidstrakt utsikt over Gandsfjorden fra din egen terrasse.

Leiligheten har en god planløsning og en gjennomgående bra standard. Stuen og kjøkkenet utgjør et hyggelig oppholdsrom med utgang til en stor terrasse som vender mot bryggen. Kvalitetskjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer benkeplate i Italiensk stein. Her ligger alt til rette for å nyte rolige morgener, solrike dager og fine kvelder med fjorden som nærmeste nabo. Det er gitt rammetillatelse for innglassing av terrasser i sameiet, men de venter på ferdig ferdig attest. Konferer med megler.

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, soverom og bad med opplegg for vaskemaskin. I tillegg medfølger en praktisk bod ved inngangsdøren, som gir gode oppbevaringsmuligheter. Utsikten kan nytes både fra stuen, sengekanten og fra terrassen.



Innvendig er det parkett på gulvene, med unntak av badet som har fliser. Malte vegger i moderne farger og listefritt mot himling. Leiligheten har vannbåren varme, og bygget har heis.

Beliggenheten er et stort pluss. Her bor du midt i Sandnes sentrum, med restauranter, butikker, kulturtilbud og øvrige servicetilbud like utenfor døren. Det er kun få minutters gange til både tog og buss, noe som gjør hverdagen enkel og tilgjengelig.

Dette er en unik mulighet for deg som ønsker en lettstelt og arealeffektiv leilighet med attraktiv beliggenhet, gode kvaliteter og nydelig fjordutsikt.

Parkering i felles carpool ordning i garasjeanlegg.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen.

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

PLANTEGNINGER

Plantegning 1.etg



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.







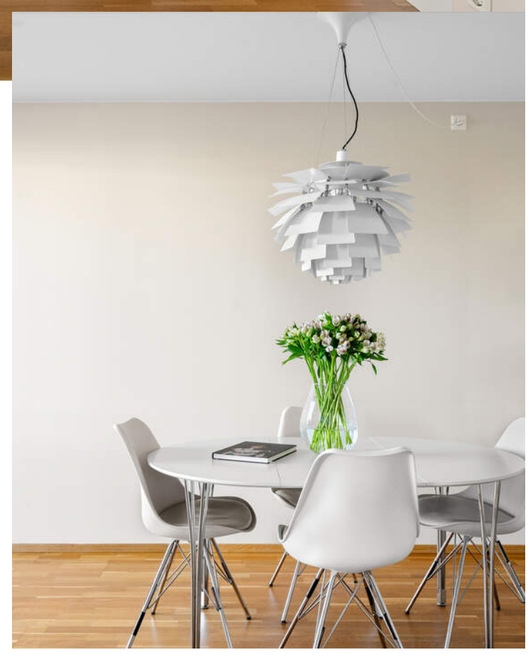






SJØ- OG SENTRUMSNÆR
BELIGGENHET





MALTE VEGGER I
MODERNE FARGER OG
LISTEFRITT MOT HIMLING.



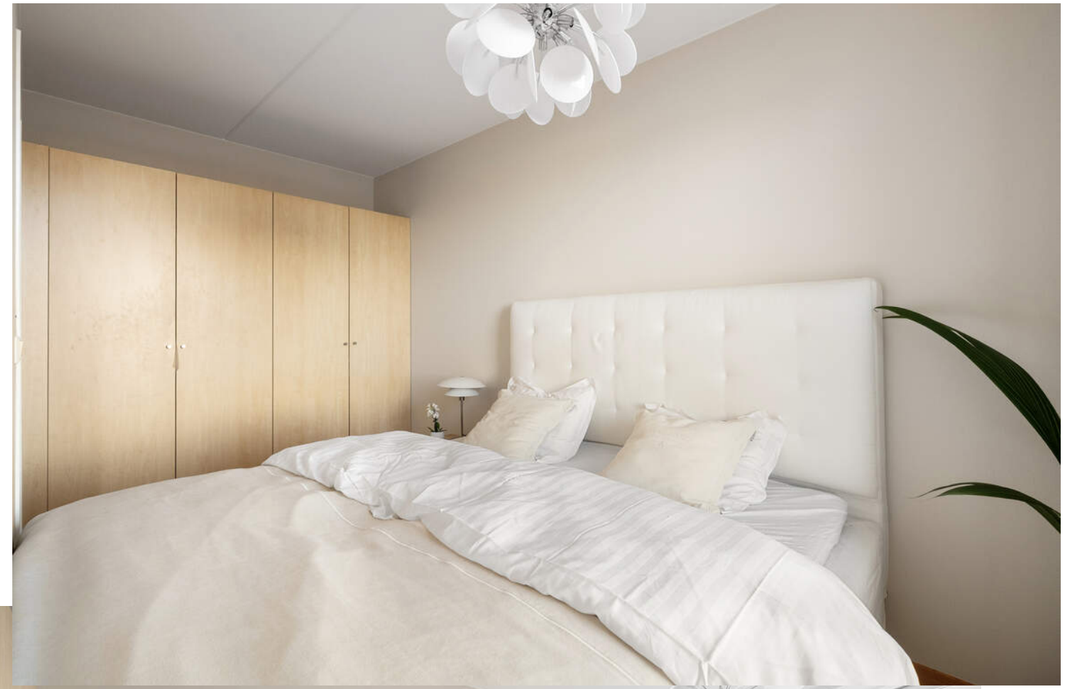






FLOTT SJØUTSIKT FRA
SENGEKANTEN











PLANTEGNINGER



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 947,70 m²

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Viden Forvaltning AS

Om sameiet
Eiendommen, gnr. 38, bnr. 1815 i Sandnes kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 58 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner (parkering og boder).

Sameiet består av blokk med heis, parkering i lukket anlegg. Avklar om seksjonen har fast p-plass, pool parkering evt. ikke parkering. sameiet har kollektiv avtale med Altibox. Det er Energiservice som har avregning av strøm - hver mnd.

Felleskostn. er inkl. utvendig forsikring og vedlikehold. renovasjon, Altibox, styrehonorar, forretningsfører og revisor. Felleskostn. blir sendt ut den 6 i hver mnd. og med tilhørende innbetaling den 20 i samme måned.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for Sameiets rettigheter. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve Sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Felleskostnader pr. mnd
2.357,-

Felleskostnader inkluderer
Diverse honorarer, TV pakke, renovasjon, energi, renhold, vaktmester, drift og vedlikehold, vedlikeholdsavsetninger, forsikringer, administrasjonskostnader

Hvorav:
Altiboks: 379,-
Felleskostnader: 1 641,-
Renovasjon: 337

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 2.987.366,-
Driftsutgifter til sammen kr. 3.067.811,-.
Resultat kr. -23.876,-
Disponible midler pr. 31.12: kr. 1.730.686,-
Det er budsjettert driftsresultat for 2026 på kr. -4.760,-

Styrets kommentarer til regnskapet:
Styret fikk inngått en avtale om 3 mnd. gratis Tv/Internett. Det er årsaken for differansen mellom TV/internett inntekter kontra utgifter.
Lensepumpe i garasjen ble skiftet.
Konsulentbistand/juridisk bistand. Kr 175 000 er i forbindelse med prosjektet "innglassing".
Den enkelte beboer i dette prosjektet er ansvarlig for alle kostnader som påløper.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Hunde- og kattehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Forsikring
Forsikringsselskap KLP
Polisenummer 5099184

Formuesverdi primær
671.776,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.687.105,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt
Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 23.06.2006

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

1108/38/1815/4:
24.11.2005 - Dokumentnr: 179494 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/4428

01.01.2020 - Dokumentnr: 1842149 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:38 Bnr:1815 Snr:4

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til blokkbebyggelse og boligformål. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger innenfor hensynssoner for flomfare og andre sikringssoner, jf. kommuneplan og gjeldende reguleringsplan. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner
Id 201712
Navn kommunedelplan for Sandnes sentrum

Id 201712
Navn kommunedelplan for Sandnes sentrum

Reguleringsplaner
Id 201918
Navn Detaljregulering del av Elveparken

Id 97322
Navn Bebyggelsesplan for Indre Vågen

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 890 000,00 (Prisantydning)

_____
3 890 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger
13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
97 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
98 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
111 900,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
3 988 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 001 900,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Erle Caroline Øglænd

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp, eller at oppdraget utløper uten at salg er kommet i stand, har Megler krav på vederlag kr. 15.000,- / kr. 25.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger, diverse utlegg og markedsføringstnader (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt.

Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 23. juni 2006

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Dato salgsoppgave
5.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 05.11.2027

Havnegata 13, 4306 SANDNES

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Sola	Leilighet	1220260118
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Erle Caroline Øglænd	2015	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, deler av eiertiden.
Når og hvor lenge har du bodd i boligen?	Jeg bodde i leiligheten fra overtakelse i 2015 til 2016. Fra ca. 2016 til sommeren 2019 var hele leiligheten leid ut mens jeg studerte i Oslo. Jeg har bodd i leiligheten selv sammenhengende siden sommeren 2019.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	KLP

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Sommer 2026: lekkasje i veggen bak vegghengt toalett, vann rant ned til kjelleren. Styret lokaliserte lekkasjen til overgangsslangen, som ble byttet. Utbedret, godkjent og dekket av sameiet. Okt. 2026: dusjarmatur byttet av rørlegger Osv. Sivertsen AS. Eldre skruehull etter gammelt armatur og overgang vegg/gulv i dusjen fuget med ny våtromssilikon (hull påpekt i tilstandsrapport 2026). Tilstandsrapport 2014 nevnte vanlig fugemasse i ytterhjørner. Ellers ingen kjente fuktskader eller lukt.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad

Gjensidige

Hva ble gjort og når?	Osv. Sivertsen AS (rørlegger): dusjarmatur og våtromssilikon, oktober 2026. Overgangsslange i toalett, sommer 2026: utført av sameiets rørlegger, bestilt og godkjent av styret. Baderomsinnredning 2015: levert av Studio Sigdal Stavanger, trolig montert av deres montørfirma Næring og boligtjenester AS.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Osv. Sivertsen AS (rørlegger): dusjarmatur og våtromssilikon, oktober 2026. Overgangsslange i toalett, sommer 2026: utført av sameiets rørlegger, bestilt og godkjent av styret. Baderomsinnredning 2015: levert av Studio Sigdal Stavanger, trolig montert av deres montørfirma Næring og boligtjenester AS.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Pristilbud og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Pristilbud fra Studio Sigdal Stavanger (januar og mai 2015) på baderomsinnredning med Corian benkeplate/vask, blandebatteri og vannlås. E-postkorrespondanse med Studio Sigdal Stavanger (2015) om leveranse, kontrollmåling og montører. SMS fra styret i Sameiet Indre Vågen (sommer 2026) om lokalisering og utbedring av lekkasje i overgangsslangen til toalettet. Faktura fra Osv. Sivertsen AS for dusjarmatur (oktober 2026) er ventet.

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Ca. 2025: lekkasje fra en utslitt pakning i fordelerskapet for vannrør på gangen. Vannet holdt seg inne i skapet, og det oppsto ingen vannskade. Pakningen ble byttet av sameiets rørleggerfirma, etter det jeg husker Osv. Sivertsen AS. Sommer 2026: lekkasje fra overgangsslangen til vegghengt toalett, se punkt 1.1. Utbedret og dekket av sameiet. Jeg kjenner ellers ikke til feil på vann- eller avløpsrør, tilbakeslag eller tregt avløp.

Gjensidige

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Ca. 2025: utslitt pakning i fordelerskapet på gangen byttet av sameiets rørleggerfirma, etter det jeg husker Osv. Sivertsen AS. Sommer 2026: overgangsslangen til vegghengt toalett byttet etter lekkasje, i regi av sameiet (se 1.1 og 1.2). Sameiet har også installert ny automatisk måler for varmtvann i fordelerskapet (2026). Rør for vann og avløp er ellers fra byggeår (2005).
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Sameiets rørleggerfirma, etter det jeg husker Osv. Sivertsen AS: byttet pakning i fordelerskapet (ca. 2025). Overgangsslange til toalett (sommer 2026): utført av sameiets rørlegger, bestilt og godkjent av styret. Automatisk varmtvannsmåler i fordelerskapet: installert i regi av sameiet.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Sameiet har faktura.

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Service og vedlikehold på ventilasjon i leilighet(ca. år 2024/2025)
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Faglært i regi av Sameiet
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Sameiet har faktura/dokumentasjon på dette.
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Forrige eier har i ca.2011 skiftet /oppgradert sikringer.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Skifte/oppgradering av sikringer i 2011 av forrige eier. Det er dokumentert i forrige takst hvem som utførte.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Ligger i forrige takstrapport.
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	2015 ble det skiftet kjøkken og innredning på bad.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Alt ble utført av faglært og det gikk gjennom firmaet Sigdal i 2015.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Jeg vet at det er skiftet membra mellom terrasse på første plan og garasjeanlegg.
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Ja
Hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?	Faktureres for nettleie(ca.332kr) og fjernvarme(ca.399kr) fra Lyse.

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	Takstrapport og egenerklæring fra forrige eier i 2014
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Erle Caroline Øglænd

Date
2026-11-05

Identification

bankID Erle Caroline Øglænd

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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Havnegata 13, 4306 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 38, bnr. 1815, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3186 **Eiendomsverdi ref nr:** DO3330

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

MESTER MESTER

ROGATAKST

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 1. etasje, oppført i 2005 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med fasadeplater og tegl.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

Enheten disponerer også en bod rett utenfor boligen og felles p-plass i lukket anlegg.

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med uteområde/inngangsparti og blokk.

Det er parkering på felles p-plass.

Boligen er oppvarmet via vannbåren varme.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Vegger mot naboer er av betong.
Utvendig fasade består av fasadeplater og tegl.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2004.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre, fra 2004.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør).
Terrassedøren har 2-lags glass, og det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Det er en terrase utenfor stue/soverom, på 30m2. 9m2 er under halvtak.
Terrassen har betongheller som gulv.
Det er et rekkverk i front, av stål, tre og glass, med en høyde på 88 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkett på gulvene. Gulvene er slipt i 2015.
Leiligheten har like overflater: Det er malt gips på veggene. I taket er det malt gips og malte betongelementer. Det er listefri utførelse mellom vegg/tak.
Takhøyden på gang, stue/kjøkken og soverom er på 2,51 meter.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er fra byggeår.

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegger og dusjkant. Det er også opplegg til vaskemaskin. Baderomsmøbelet er fra 2015. Dusjarmaturet er fra oktober 2026.
Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2015, og er fra Sigdal.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av italiensk stein (Travertin).
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet sammen med ventilatoren i taket på badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på gangen.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via veggventiler.
Det er et villaventanlegg fra byggeår, i taket på badet, som er koblet til kjøkkenventilatoren og badet.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg. Det er en vannmåler i fordelerskapet.

Boligen har vannbåren varme på badet samt stuen.
Fordelerskapet er plassert på gangen.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer, jordfeilautomat og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger dokumentasjon for etablering av jordfeilautomat og stikkontakt, fra 2011.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Vedlegg

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Leilighet

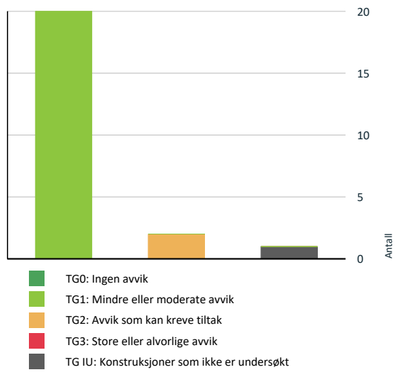
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling - 1 Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2005

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for normalt fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Vegger mot naboer er av betong.
Utvendig fasade består av fasadeplater og tegl.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2004.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, fra 2004.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør).
Terrassedøren har 2-lags glass, og det er montert utvendige beslag for økt levetid.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en terrase utenfor stue/soverom, på 30m2. 9m2 er under halvtak.
Terrassen har betongheller som gulv.
Det er et rekkverk i front, av stål, tre og glass, med en høyde på 88 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulvene. Gulvene er slipt i 2015.

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har like overflater: Det er malt gips på veggene. I taket er det malt gips og malte betongelementer. Det er listefri utførelse mellom vegg/tak.
Takhøyden på gang, stue/kjøkken og soverom er på 2,51 meter.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
0,6 cm.
Det er målt på stue/kjøkken og soverommet.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:

• Det er eldre skruehull i våtsonen til dusjen, etter gammel dusjgarnityr. Hullene er fuget.

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen/membranoppbretten er 1,6 cm over flis.
Det er 1:100-fall på gulvet, mot sluket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegger og dusjkant. Det er også opplegg til vaskemaskin.
Baderomsmøbelet er fra 2015. Dusjarmaturet er fra oktober 2026.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er sjekket for fukt via fordelerskapet på gangen inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger.
Badet er bygget opp av stålstendere og gips, slik at normal fuktmåling er ikke utført. Det er sjekket for luftfuktighet, uten å registrere avvik.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

• Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2015, og er fra Sigdal.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av italiensk stein (Travertin).
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Avtrekket er koblet sammen med ventilatoren i taket på badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på gangen.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via veggventiler.
Det er et villaventanlegg fra byggeår, i taket på badet, som er koblet til kjøkkenventilatoren og badet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg. Det er en vannmåler i fordelerskapet.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme på badet samt stuen.
Fordelerskapet er plassert på gangen.



Elektrisk anlegg

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer, jordfeilautomat og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger dokumentasjon for etablering av jordfeilautomat og stikkontakt, fra 2011.



Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

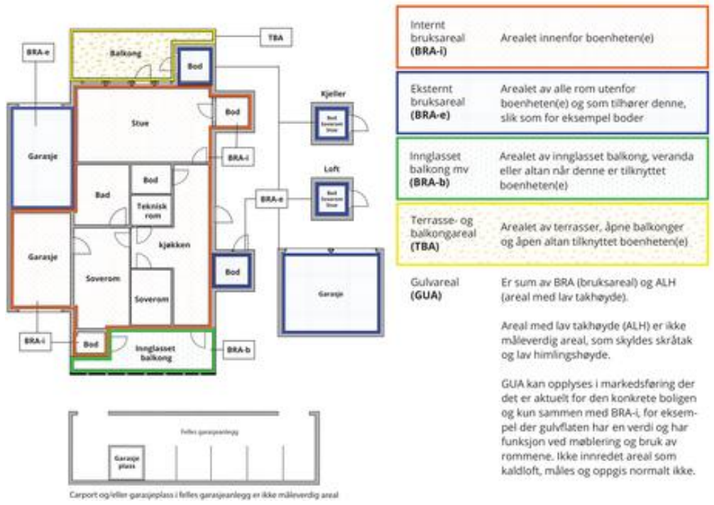
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	48	3		51	30
SUM	**48**	**3**			**30**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Erle Caroline Øglænd	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	1815		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havnegata 13

Hjemmelshaver
Øglænd Erle Caroline

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med uteområde/inngangsparti og blokk

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 48/4428.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

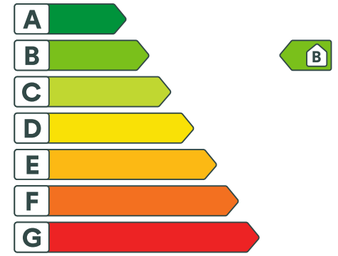
kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

enova

Energiattest

B

Adresse **Havnegata 13, 4306 SANDNES**	
Dato for energimerking **02.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378370**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22622617**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **1815**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **93,15**

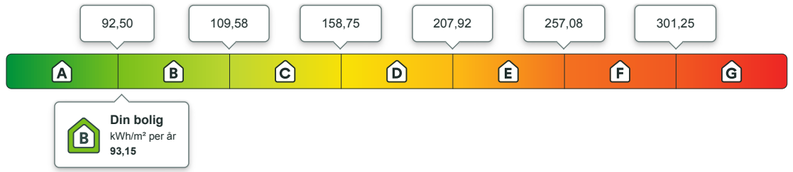
Havnegata 13, 4306 SANDNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 146,09	**87,19**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg

Havnegata 13, 4306 SANDNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Havnegata 13, 4306 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

VEDTEKTER FOR SAMEIET INDRE VÅGEN

§ 1. Eierandelene

Eiendommen, gnr. 38, bnr. 1815 i Sandnes kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 58 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner (parkering og boder). Næringsseksjonene (seksjon 59 til 64) betaler ikke felleskostnader.

Selveierandelen og deltagerinteressen i Sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av Sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindende for Sameiet og de enkelte sameiedeltagere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

§ 2. Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, med tillegg av disse vedtekter.

§ 3. Området

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for Sameiets rettigheter. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve Sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

§ 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den leilighet med boder og eventuell uteplass som er beskrevet i hans/- hennes kjøpekontrakt. Leiligheten som han/hun således har eksklusiv bruksrett til er senere kalt seksjonen.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv, bortleie mv. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameiernes samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte eier forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.

Sameiet disponerer 38 parkeringsplasser som er tillagt respektive seksjoner som tilleggsdel. I tillegg har seksjon 15 seksjonsnummer 62 som parkeringsplass og seksjon 42 har seksjon 64 som sin parkering.

Sameiet omfatter 12 parkeringsplasser som disponeres i «pool ordning» for 22 seksjoner. Disse «pool» plassene kan kun benyttes av disse etter nærmere regler fastsatt av sameiet. Disse plassene er organisert i seksjonsnummer 60 og utgjør en tilleggsdel med lik andel for disse 22 seksjonene:

3,4,6,17,28,38,48 (havnegata 13)
7,9,12,18,20,23,29,31,34,39,41,43,49,51,54 (havnegata 11)

Seksjonene 3,4,6,9,12,17,18,23,28,29,34,35,39,41,43, 48,49,54 har også bod som tilleggsdel i oppgangene.

I garasjekjeller er det tre fellesboder, som er samlet i seksjonsnummer 59. Disse bodene disponeres i fellesskap som tilleggsdel av følgende seksjoner:

Fellesbod i Havnegata 11 (B2) sør/øst: 23,29,34,39,41,43,51,54
Fellesbod i Havnegata 13 (B1) vest: 9, 12, 17, 18, 28, 48
Fellesbod i Havnegata 13 (B2) i nord/vest: 3, 4, 6

Seksjonene 61 og 63 er fellesareal for sykkelparkering.
Biloppstillingsplass kan kun leies ut til medlemmer av Sameiet Indre Vågen Trinn 1.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

§ 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

Sameiets utgifter (fellesutgiftene), så som forsikringspremie, kommunale avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, skal fordeles på sameierne i henhold til den sameiebrøk sameierne har ifølge oppdelingsbegjæringen. Fastsettelse av sameiebrøkene baseres på tinglyst seksjoneringsbegjæring fra opprettelsen av sameiet.

Det ytre vedlikehold besørges og bekostes av eierne av seksjonene og fordeles etter andelenes størrelse i henhold til sameiebrøken. Vedlikehold og drift av bodanlegget, besørges og bekostes av Sameiet.

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong, eksempelvis, men ikke begrenset til innglassing som er montert ut over opprinnelig innglassing fra utbygger.

Enkelte seksjoner har installert gass (til varme eller kjøkken). Den felles infrastrukturen for gassanlegget er et felles ansvar, mens de enkelte seksjoner betaler for vedlikehold av anlegg til egen seksjon, forbruk og administrasjon av forbruket enten som direkte kostnad fra leverandør eller gjennom tillegg til fellesutgiftene.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter.. På grunnlag av dette betaler sameierne inn et à konto forskuddsbeløp som innbetales månedlig av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold.

§ 6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor Sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andreseksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

§ 7. Sameiernes rett til forandring av egen fasade mv.

Sameierne må ikke uten godkjennelse av Styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan Styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning og lignende.

Styret kan pålegge ekstra felleskostnader for tiltak på fellesfasade i den grad det påvirker sameiets økonomi, som økt forsikringssum, økte kommunale avgifter eller lignende. Vedlikehold, av tilførte forandringer eller tiltak, påhviler alltid den respektive seksjonseier.

§ 8. Organisering av Sameiet

Sameiet ledes av et Styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under Sameiets formål. Utad forplikter Styret Sameiet ved underskrift av Styrets leder og ett Styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av Styret. Styret fastsetter forretningsførerens godtgjørelse og betingelser forøvrig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Styret skal ha minimum 3 og maksimum 5 medlemmer som velges på Sameiets årsmøte. Styret ledes av en Styreleder som velges særskilt på Årsmøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære Årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt Styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte Styremedlemmer.

§ 9. Sameiets øverste organ

Årsmøte er Sameiets øverste organ. Medlemmer av Årsmøte er samtlige seksjonseiere. I årsmøte har seksjonseierne en stemmerett for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst

8, høyst 20 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også følge revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På årsmøtet behandles:

1. Det reviderte årsregnskap.
2. Valg av Styremedlemmer og fastsettelse avgodtgjørelser
3. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
4. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 10. Valg

Valg av Styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Styrets leder velges særskilt.

§ 11. Mislighold av fellesomkostninger

Hvis en sameier ikke betaler de i Årsmøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir Sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentagelsestilfelle og forøvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan Sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon. Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under tingretten.

§ 12. Overvåking

Sameiet felles areal overvåkes av kamera og Styret har anledning til å vurdere/justere overvåking slik at den til enhver tid gir den nødvendige trygghet og forebygger kriminalitet. All overvåking som iverksettes skal være i samsvar med Datatilsynets krav/retningslinjer.

§ 13. EL Bil Lading

Lading av el-bil i sameiets garasje tillates bare via felles infrastruktur for lading. Den enkelte seksjonseier betaler for ladeboks, montering og framtidig vedlikehold. Vedlikehold og eventuell oppgradering av felles infrastruktur betales av sameiet.

Sandnes, den 13.04.2026

Innkalling til ordinært årsmøte 13.04.2026 for Sameiet Indre Vågen.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.
Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Kommentar:

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrets årsrapport
Sak 4: Oppdaterte Vedtekter
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Styrehonorar
Sak 7: Valg av revisor
Sak 8: Ekstra honorar til styreleder

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Bodhild Løberg velges som møteleder. Elin Vølstad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: Kr. 2 987 366 (mot budsjett 2 768 936)
Utgifter: Kr. 3 067 811 (mot budsjett 2 647 033)

Resultat: Kr. -23 876 (mot budsjett Kr. 131 204)
Disponible midler pr 31.12: Kr. 1 730 686

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Styret fikk inngått en avtale om 3 mnd. gratis Tv/Internett. Det er årsaken for differansen mellom TV/internett inntekter kontra utgifter.
Lensepumpe i garasjen ble skiftet.
Konsulentbistand/juridisk bistand. Kr 175 000 er i forbindelse med prosjektet "innglassing". Den enkelte beboer i dette prosjektet er ansvarlig for alle kostnader som påløper .

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Oppdaterte Vedtekter

Styret har hatt en gjennomgang av sameiets vedtekter og fått anbefalt å gjøre en del endringer i §1, 4, 5, 7, 8, 9, 10 og 13.
I korte trekk har det vært nødvendig å foreta en oppdatering i vedtektene fra utbygger, det var blant annet fortsatt bestemmelser om rettigheter knyttet til utbygger, og det har vært en rekke tilfeller av feil eller manglende oppdatering av eierforhold knyttet til parkering i poolordning da det ikke har vært samsvar med seksjoneringen, seksjoneringstegninger, vedtekter og den faktiske bruken.

Dette vil styret klargjøre i vedtektsform, slik at eiere, potensielle kjøpere og meglere har

oversikt og sørger for at hjemmel til poolplasser også endres ved eierskifter.
Videre har styret foreslått en klargjøring av styrets mandat, i samsvar med de plikter som påhviler styret etter eierseksjonsloven.

Innsenders forslag
Forslag til nye vedtekter vedtas

Sak 5: Personvalg

Svein Terje Rasmussen har vært styremedlem i 2 år og ønsker ikke å fortsette
Ole Magnus Stangeland har vært styremedlem i 1 år. Han flytter fra Sameiet i mai

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Bodhild Margareth Løberg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Terje Gjøse
- Geir Egil Abrahamsen

Kandidater til **Valgkomite**:

- Ole Magnus Stangeland
- Svein Terje Rasmussen

Sak 6: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 110.000,- Styret fordeler selv internt.

Sak 7: Valg av revisor

Ved overgang til ny forretningsfører, Viden Forvaltning as, har de samarbeid med Relevant Revisor som revisor. Sameiet følger øvrig portefølje til Viden Forvaltning as.

Innsenders forslag
Sameiet skifter til Relevant Revisor.

Sak 8: Ekstra honorar til styreleder

Styret har valgt ny forretningsfører og vaktmestertjenester fra 1. juni. Styret besluttet å ta i bruk den nye Styreportalen fra 1. januar 2026. Dette for å kvalitet sikre en god overføring av dokumenter både fra Google drive og i fra R24/indrevaagen.no. før 1. juni. Styret besluttet at styreleder var rett person til å utføre denne jobben. Det ville ha vært en

betydelig større kostnad for sameiet om vi hadde engasjert en ekstern person til å foreta denne oppgaven.

Innsenders forslag
Forslag til ekstra honorar Nok 5600 vedtas

Sameiet Indre Vågen

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader		1 693 812	1 693 856	1 693 812	1 813 856
Fjernvarme		523 646	483 000	564 383	483 000
Gass		18 854	27 000	15 847	27 000
Måler avregning		32 562	30 547	22 031	30 547
TVpakke		259 236	259 236	259 236	259 236
Renovasjon		222 720	222 720	222 720	235 000
Diverse		178 398	3 577	9 092	144 732
ELB		50 038	40 000	27 911	40 000
Leieinntekter fast eiendom		8 100	9 000	8 100	9 000
Sum Inntekter		**2 987 366**	**2 768 936**	**2 823 132**	**3 042 371**
Kostnader					
Lønnskostnader	1	126 493	112 845	120 357	115 499
TV pakke		179 070	259 235	259 236	259 236
Renovasjon		512 432	386 834	448 852	535 764
Energi	2	676 855	674 192	724 614	682 000
Renhold		0	0	0	0
Vaktmester		294 319	233 999	250 259	278 000
Drift og vedlikehold	3	467 350	386 234	193 691	478 000
Vedlikeholdsavsetninger	4	200 000	200 000	100 000	200 000
Revisjonshonorar	5	10 125	4 625	11 000	15 000
Honorar regnskapsfører FF		69 101	66 185	69 205	68 000
Honorar FF videre fakturert		4 000	2 167	1 000	3 000
Konsulent/Juridisk bistand mm		193 301	19 893	30 526	78 000
Forsikringer		305 032	278 960	278 960	305 032
Administrasjonskostnader	6	29 733	20 864	19 976	29 600
Sum kostnader		**3 067 811**	**2 646 033**	**2 507 676**	**3 047 131**
Driftsresultat		**-80 444**	**122 903**	**315 456**	**-4 760**
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		56 568	8 301	61 193	8 613
Netto finansposter		**56 568**	**8 301**	**61 193**	**8 613**
Resultat		**-23 876**	**131 204**	**376 649**	**3 853**

Sameiet Indre Vågen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Kundefordinger		68	49 119
Andre kortsiktige fordringer		373 624	342 870
Bankinnskudd,kontanter			
Bankinnskudd		1 713 380	1 937 398
Sum omløpsmidler	8	**2 087 072**	**2 329 387**
SUM EIENDELER		**2 087 072**	**2 329 387**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent Egenkapital	7	780 820	804 697
Sum egenkapital		**780 820**	**804 697**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser	4	949 865	1 068 187
Langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 261	184 875
Skattetrekk		0	0
Påløpt arbeidsgiveravgift		14 702	14 274
Skyldig lønn		104 263	101 226
Påløpte kostn. og forskuddsbet. inskudd		127 160	156 128
Sum kortsiktig gjeld	8	**356 386**	**456 503**
Sum gjeld		**1 306 252**	**1 524 690**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 087 072**	**2 329 387**

Sted: _____ dato: _____

Navn
Leder

Navn

Navn

Navn

Navn

Sameiet Indre Vågen

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt inviduell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskriving foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivinger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi foringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjeneste pensjon, da fortaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Faste lønninger	6 600	0
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	104 263	105 484
Arbeidsgiveravgift	15 630	14 873
Sum personalkostnader	**126 493**	**120 357**

Note 2 Energi

	2025	2024
Fjernvarme	523 646	583 049
Gass	19 803	22 422
EL fellesareal	101 351	99 011
Måleravregning	32 056	20 133
Sum	676 855	724 614

Note 3 Vedlikehold

	2025
Port og Dører	13 751
Heis	115 369
Brannalarm	56 060
Vedl bygning*	282 170
Sum	467 350

* 318 321 er ført mot avsetning til vedlikehold

Note 4 Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Regnskap 31.12.2025	Årets avsetn	Regnskap 31.12.2024
Avsetning til vedlikehold	949 865	-118 322	1 068 187
Sum avsetning til vedlikehold	**949 865**		**1 068 187**

Note 5 Revisjon

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 10 125

Note 6 Administrasjonskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Web drift	4 908	3 658
Små anskaffelser	11 018	3 490
Div admin,	13 807	12 828
Sum	29 733	19 976

Note 7 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2025	Årets resultat	Regnskap 31.12.2024
Egenkapital	780 820	-23 877	804 697
Sum egenkapital	**780 820**		**804 697**

Styret foreslår at underskuddet føres mot opptjent egenkapital.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 8 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2025 kr. 1 730 686

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

RSM Norge AS
Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Indre Vågen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Indre Vågen som viser et underskudd på NOK 23 876. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: H2TRT-BUT77-WTEZY-C4S4C-X3UUR-T8QLI

Revisors beretning 2025 for Sameiet Indre Vågen

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandnes, 12. mars 2026
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H2TR7-WTEZV-CA54C-X3UUR-T8QLI

PENNEO

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

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

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-1106879
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-12 06:29:47 UTC

QES

bankID

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.

Penneo Dokumentnøkkel: H2TR7-WTEZV-CA54C-X3UUR-T8QLI

Årsrapport fra styret for regnskapsåret 2025
Sameiet Indre Vågen

Sameiet Indre Vågen, org. nr. 989120417, holder til i Havnegt. 11 og 13 i Sandnes kommune, og består av i alt 58 boliger.

Styret
Styret har bestått av Bodhild Løberg (leder), Svein Terje Rasmussen, Elin Vølstad og Ole Magnus Stangeland

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har vært gjennomført 12 styremøter i 2025.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i 2025:

1. Prosjekt Prosjekt “Rensing av alle (4 totalt) spillvannsrør i garasjen” startet i november/desember 2024 og avsluttet januar/februar 2025.
2. Prosjekt “Skifte ut lensepumpe i garasjen” - etter denne utskiftningen har det ikke vært oversvømmelse i garasjen
3. Prosjekt Prosjektet *”Maling av parkeringslinjer”
4. Prosjektet “Lufting i fasadekassetter samt gesims”
5. Prosjektet “Rette opp inngangsdørene inn til beboere”
6. Prosjekt: "Justere slusedørene ned til 3 kg/30 Newton”. Fortsatt er det noen dører som er for tunge.
7. Prosjekt “Utlevering av filter til beboere med balansert ventilasjon”
8. Prosjekt “Fjernvarme/tappevann” i teknisk rom ut til beboere”
9. Prosjekt “Rydding i sykkelstativene”
10. Prosjekt “Reparasjon av brostein rundt bygget”
11. Prosjekt “Reparasjon av ødelagte fliser i fellesområdet”
12. Prosjekt “Navneskilt til postkassene”
13. Prosjekt “Rydding i fellesbodene”
14. Prosjekt: “Tilrettelagt for handicap-scootere”
15. Prosjekt “Leie av kajakkplass”
16. Prosjekt “Hvordan parkere på pool-parkeringsplasser”
17. Behandlet henvendelser og informert beboerne via SMS/e-post
18. Årlig kontroll av brannalarm i fellesarealer med automatisk varsling til Rogaland Brann og Redning, herunder test av alarm ved utløsning av sprinkleranlegget
19. Generelt vedlikehold av bygg, f.eks. vindusvask
20. Behandlet lekkasjer/forsikringssaker
21. Organisering og ansvar for administrasjon av billadesystemet (Zaptec).
22. Økonomi og budsjett

HMS-arbeid

Ivaretakelse av Internkontrollforskriftens krav om HMS tiltak i Sameiet for fellesareal og den enkelte seksjonseier ved utsendelse av egenkontrollskjema.

Styret har følgende planer for 2026:

1. Gjennomføre og følge opp eventuelle korrektive tiltak ifbm. periodiske HMS relaterte kontrolltiltak (sprinkleranlegg/brannvarsling/gass-tilsyn)
2. Etablere en langsiktig vedlikeholdsplan med beregning av framtidige vedlikeholdskostnader
3. Service på dører og vinduer i alle leilighetene
4. Skifte alle innfelte lamper i trappeoppgangene samt inne i slusene
5. Prosjektet “Lyse installerer automatiske vannmålere i hver leilighet”. Dette gjelder fjernvarme for gulvvarme og varmt tappevann samt el-billadere.
6. Innstallere “Watergard” på hovedstoppekran samt sensorer i alle leilighetene - for å unngå framtidige lekkasjer inne i leilighetene med store følgeskader.
7. Ny branntavle samt nye varmedetektorer i garasje, trappeoppgang, sluser samt lyd i slusene

Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Det er inngått kontrakt med ny forretningsfører og vaktmestertjenester med Viden. Disse 2 kontraktene vil ha oppstart 1. juni 2026. Sameiets revisor vil bli valgt i samarbeid med ny forretningsfører.

Resultat24 AS vil utføre forretningsførselen i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er RMS Norge AS.

Forsikring

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i KLP Skadeforsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte beboer tegner egen innboforsikring.

Økonomi

Sameiets økonomi framgår av regnskapet for 2025.
Felleskostnadene økes med 7 % fom 01.01.2026

Årsrapporten godkjennes av styret 09.03.2026

VEDTEKTER FOR SAMEIET INDRE VÅGEN

§ 1. Eierandelene

Eiendommen, gnr. 38, bnr. 1815 i Sandnes kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 58 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner (parkering og boder). Næringsseksjonene (seksjon 59 til 64) betaler ikke felleskostnader.

Selveierandelen og deltagerinteressen i Sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av Sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindende for Sameiet og de enkelte sameiedeltagere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

§ 2. Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, med tillegg av disse vedtekter.

§ 3. Området

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for Sameiets rettigheter. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve Sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

§ 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den leilighet med boder og eventuell uteplass som er beskrevet i hans/- hennes kjøpekontrakt. Leiligheten som han/hun således har eksklusiv bruksrett til er senere kalt seksjonen.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv, bortleie mv. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameiernes samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte eier forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.

Sameiet disponerer 38 parkeringsplasser som er tillagt respektive seksjoner som tilleggsdel. I tillegg har seksjon 15 seksjonsnummer 62 som parkeringsplass og seksjon 42 har seksjon 64 som sin parkering.

Sameiet omfatter 12 parkeringsplasser som disponeres i «pool ordning» for 22 seksjoner. Disse «pool» plassene kan kun benyttes av disse etter nærmere regler fastsatt av sameiet. Disse plassene er organisert i seksjonsnummer 60 og utgjør en tilleggsdel med lik andel for disse 22 seksjonene:

3,4,6,17,28,38,48 (havnegata 13)
7,9,12,18,20,23,29,31,34,39,41,43,49,51,54 (havnegata 11)

Seksjonene 3,4,6,9,12,17,18,23,28,29,34,35,39,41,43, 48,49,54 har også bod som tilleggsdel i oppgangene.

I garasjekjeller er det tre fellesboder, som er samlet i seksjonsnummer 59. Disse bodene disponeres i fellesskap som tilleggsdel av følgende seksjoner:

Fellesbod i Havnegata 11 (B2) sør/øst: 23,29,34,39,41,43,51,54
Fellesbod i Havnegata 13 (B1) vest: 9, 12, 17, 18, 28, 48
Fellesbod i Havnegata 13 (B2) i nord/vest: 3, 4, 6

Seksjonene 61 og 63 er fellesareal for sykkelparkering.
Biloppstillingsplass kan kun leies ut til medlemmer av Sameiet Indre Vågen Trinn 1.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

§ 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

Sameiets utgifter (fellesutgiftene), så som forsikringspremie, kommunale avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, skal fordeles på sameierne i henhold til den sameiebrøk sameierne har ifølge oppdelingsbegjæringen. Fastsettelse av sameiebrøkene baseres på tinglyst seksjoneringsbegjæring fra opprettelsen av sameiet.

Det ytre vedlikehold besørges og bekostes av eierne av seksjonene og fordeles etter andelenes størrelse i henhold til sameiebrøken. Vedlikehold og drift av bodanlegget, besørges og bekostes av Sameiet.

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong, eksempelvis, men ikke begrenset til innglassing som er montert ut over opprinnelig innglassing fra utbygger.

Enkelte seksjoner har installert gass (til varme eller kjøkken). Den felles infrastrukturen for gassanlegget er et felles ansvar, mens de enkelte seksjoner betaler for vedlikehold av anlegg til egen seksjon, forbruk og administrasjon av forbruket enten som direkte kostnad fra leverandør eller gjennom tillegg til fellesutgiftene.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter.. På grunnlag av dette betaler sameierne inn et à konto forskuddsbeløp som innbetales månedlig av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold.

§ 6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor Sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andreseksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

§ 7. Sameiernes rett til forandring av egen fasade mv.

Sameierne må ikke uten godkjennelse av Styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan Styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning og lignende.

Styret kan pålegge ekstra felleskostnader for tiltak på fellesfasade i den grad det påvirker sameiets økonomi, som økt forsikringssum, økte kommunale avgifter eller lignende. Vedlikehold, av tilførte forandringer eller tiltak, påhviler alltid den respektive seksjonseier.

§ 8. Organisering av Sameiet

Sameiet ledes av et Styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under Sameiets formål. Utad forplikter Styret Sameiet ved underskrift av Styrets leder og ett Styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av Styret. Styret fastsetter forretningsførerens godtgjørelse og betingelser forøvrig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Styret skal ha minimum 3 og maksimum 5 medlemmer som velges på Sameiets årsmøte. Styret ledes av en Styreleder som velges særskilt på Årsmøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære Årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt Styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte Styremedlemmer.

§ 9. Sameiets øverste organ

Årsmøte er Sameiets øverste organ. Medlemmer av Årsmøte er samtlige seksjonseiere. I årsmøte har seksjonseierne en stemmerett for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst

8, høyst 20 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også følge revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På årsmøtet behandles:

1. Det reviderte årsregnskap.
2. Valg av Styremedlemmer og fastsettelse avgodtgjørelser
3. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
4. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 10. Valg

Valg av Styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Styrets leder velges særskilt.

§ 11. Mislighold av fellesomkostninger

Hvis en sameier ikke betaler de i Årsmøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir Sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentagelsestilfelle og forøvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan Sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon. Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under tingretten.

§ 12. Overvåking

Sameiet felles areal overvåkes av kamera og Styret har anledning til å vurdere/justere overvåking slik at den til enhver tid gir den nødvendige trygghet og forebygger kriminalitet. All overvåking som iverksettes skal være i samsvar med Datatilsynets krav/retningslinjer.

§ 13. EL Bil Lading

Lading av el-bil i sameiets garasje tillates bare via felles infrastruktur for lading. Den enkelte seksjonseier betaler for ladeboks, montering og framtidig vedlikehold. Vedlikehold og eventuell oppgradering av felles infrastruktur betales av sameiet.

Sandnes, den 13.04.2026

Sameie Indre Vågen

Ordensregler

Generelt vises til vedtekter som er vedtatt av sameierne på stiftelsesmøtet for Sameiet.

For å skape og opprettholde et best mulig bomiljø, henstilles til samtlige beboere å følge etterfølgende ordensregler:

1. Generelle plikter
Sameierne plikter å holde sin seksjon med terrasse/balkong og bod, i ryddig stand, slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for andre. Sameierne er erstatningsansvarlige for forhold som manglende vedlikehold og renhold måtte forårsake for andre.

2. Støyende aktiviteter
Det skal utvises hensyn i forbindelse med aktiviteter som medfører støy. Dette gjelder spesielt i tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

3. Låsing og lukking av dører. Nøkler
Samtlige beboere skal påse at hovedinngangsdører, og dører og port til parkeringskjeller, holdes avlåst til enhver tid, når det ikke er tilsyn med disse. Innvendige dører i trapperom fungerer som branndører og skal normalt være lukket.
Ved tap av nøkkel kan du kontakte ansvarlig Styremedlem for assistanse til åpning av gatedør og dør til leilighet. Beboeren må da vise identifikasjon med identitet som navn på inngangsdør til leilighet.

4. Avfallshåndtering
Kildesortert avfall (restavfall, papir og organisk avfall) skal plasseres i avfallsmottak som er plassert utenfor østveggen til Havnegata 11 og vestveggen til Havnegata 13. Nedkastsjaktene åpnes med ”brikke” som tildeles den enkelte sameier. Nedkast for glass og metall finner du ved Havnegata 3.
Spesialavfall plasseres i ”rød boks”, plassert i trappeoppgang, eller leveres direkte til IVAR`s gjenvinningsstasjon på Stokka/Forus.

5. Renhold av fellesarealer
Styret i Sameiet organiserer renhold av fellesarealer, som trappeoppganger, mellomgang, parkeringskjeller og utomhusarealer. Tilsvarende gjelder for rengjøring av tilhørende vinduer.

6. Lagring
Lagring av private effekter skal skje innenfor leiligheten eller i bod i parkeringskjeller. I denne forbindelse må en utvise hensyn til ryddighet, sikkerhet og luktavgivelse.

7. Bruk av felles anlegg og arealer
Felles anlegg må ikke benyttes på en slik måte at bruken er til hinder eller ulempe for andre. Dette gjelder f. eks. bruk av heis, hvor heisen ikke kan ”reserveres” for den enkelte bruker.
Felles gang skal ikke nyttes som garderobe, men kan ”møbleres” og nyttes til opphenging av bilder (kunst), dersom samtlige beboere i felles mellomgang er enig om dette.
Røyking i trappeoppgang, heis og parkeringskjeller er ikke tillatt. Videre er det ikke tillatt å parkere egne sykler eller sykler tilhørende gjester i hovedinngang.

8. Bruk av Balkonger
Ved bruk av og opphold på balkonger må en utvise hensyn til naboer. Risting av tepper og mating av fugler tillates således ikke! Grilling tillates såfremt det nyttes elektrisk grill eller gassgrill, og grillingen utføres på en slik måte at den ikke er til sjenanse for andre.

Det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy eller sengklær ut av vinduer eller på rekkverk. Tørking av klær på stativ tillates såfremt stativet er lavere enn rekkverket og plasseringen er lite iøynefallende, sett fra tilstøtende gate eller brygge. Dette gjelder også annet utstyr, møbler etc. som måtte bli plassert på terrassen/balkongen.

I forbindelse med jul er opphenging av girlander med/eller uten blinklys og flere farger ikke tillatt. Det samme gjelder oppstilling av figurer el. over rekkverket. Hvite lys og juletrær med diskret hvit belysning er tillatt.

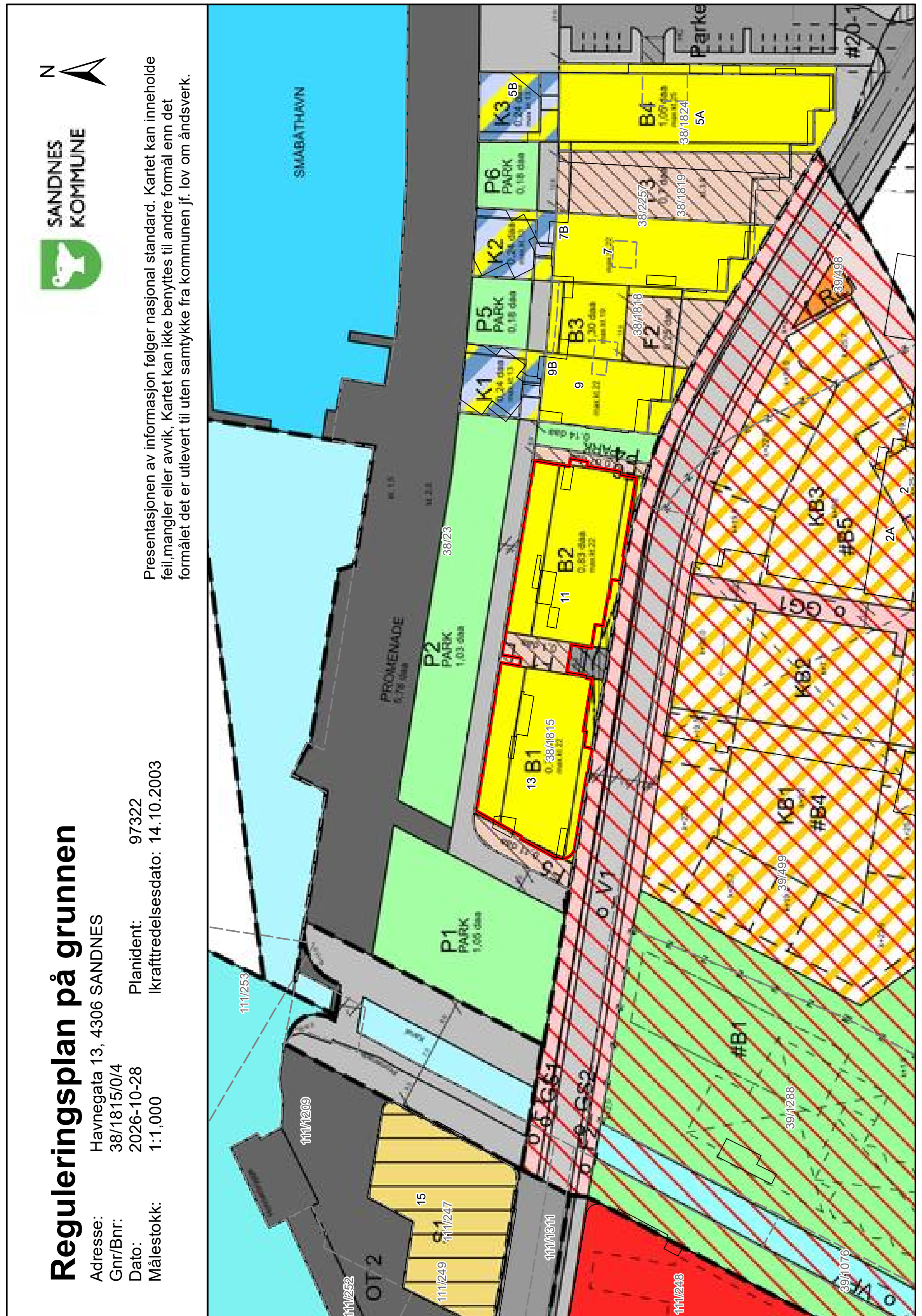
Røyking skal kun skje i tidsrom der det ikke er til sjenanse for andre. Det vil si, det skal ikke røykes i tidsrommet mellom 23.00 – 07.00.

9. Dyrehold
Hunde- og kattehold er tillatt, men kun dersom dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

10. Vedlikehold
Vedlikehold av fellesarealer organiseres av Styret etter forutgående vedtak i Sameiermøte. Den enkelte beboer kan kun foreta vedlikehold og endring av overflater innenfor egen leilighet. Det vises i denne forbindelse til vedtektenes paragraf 5.

11. Sanksjoner
Sameierne plikter å etterkomme Styrets anvisninger i forhold til ordensreglene og vedtektene for øvrig. Dersom slike anvisninger ikke etterkommes har Styret fullmakt til å ilegge et gebyr på kr. 1 000. Dette forutsetter imidlertid et enstemmig Styrevedtak. Denne sanksjonsmulighet kommer i tillegg til andre sanksjoner som Styret måtte ha i henhold til vedtektene og/eller norsk lov og regelverk.

12. Utleie
Seksjonseiere som leier ut sin leilighet plikter å påse at beboerne er kjent med og etterlever ordensreglene og vedtektene for øvrig.



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

2 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	

3 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	
Seteromåde	
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	
RpStøySone	H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(Planid)

4 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

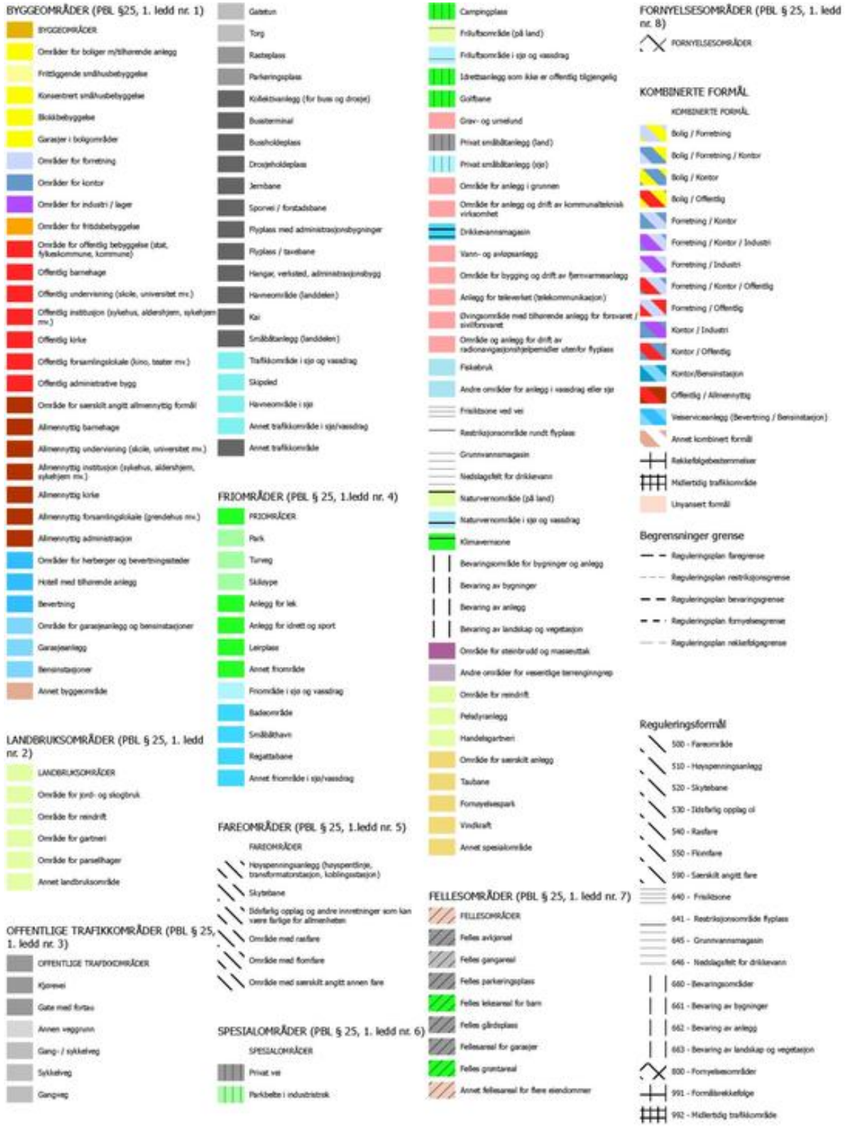
Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater **Objekttype**	**Flatesignatur, nåværende**
PblMidlByggAnleggOmråde	

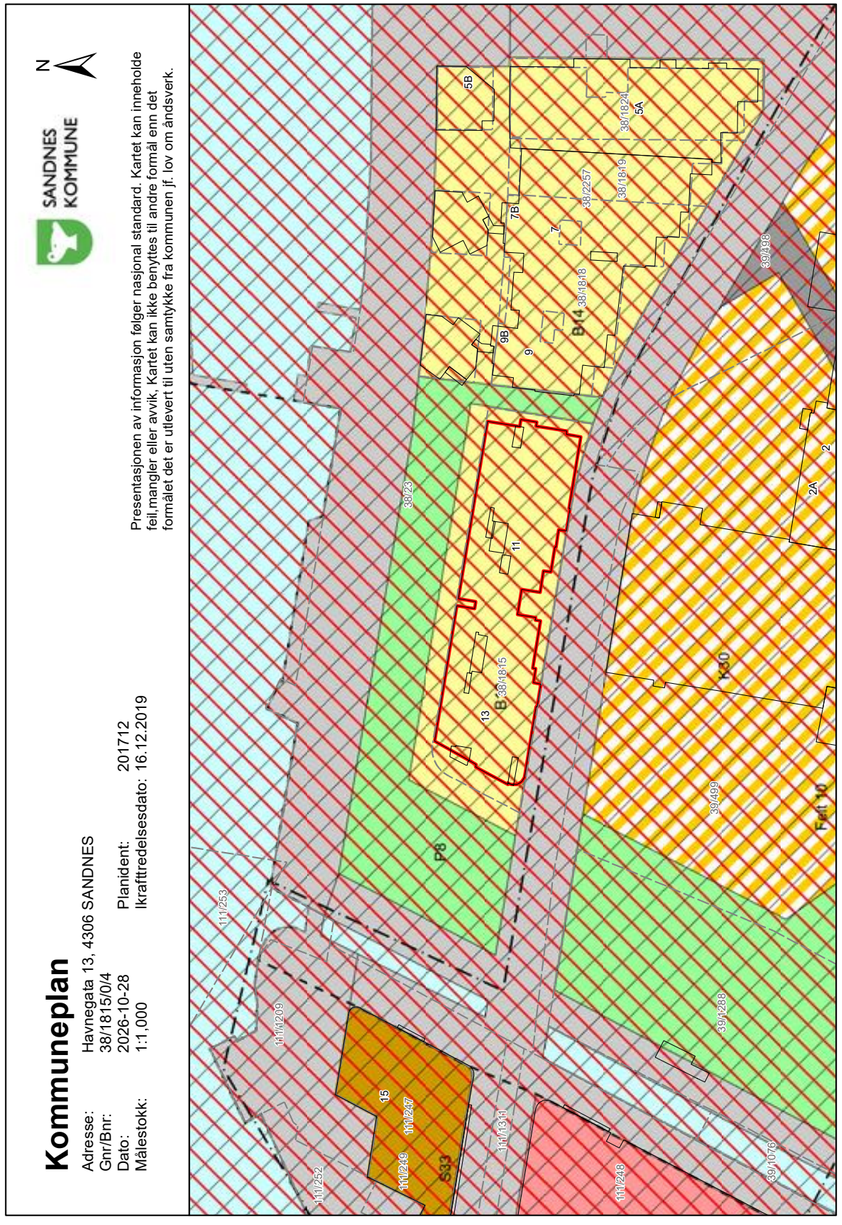
Linjesymbol	**Symbol**
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
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	

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE





1 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		

2 Tegnforklaring kommuneplan

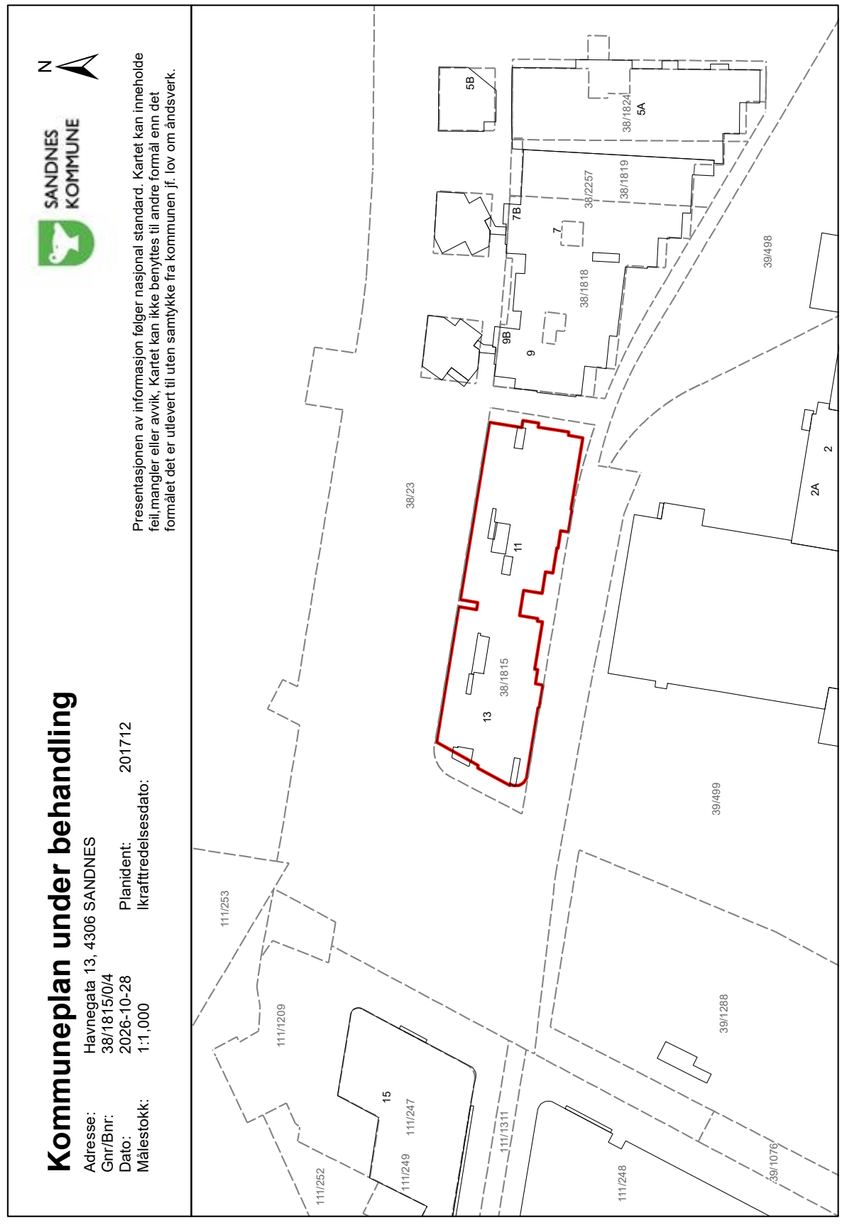
SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

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						



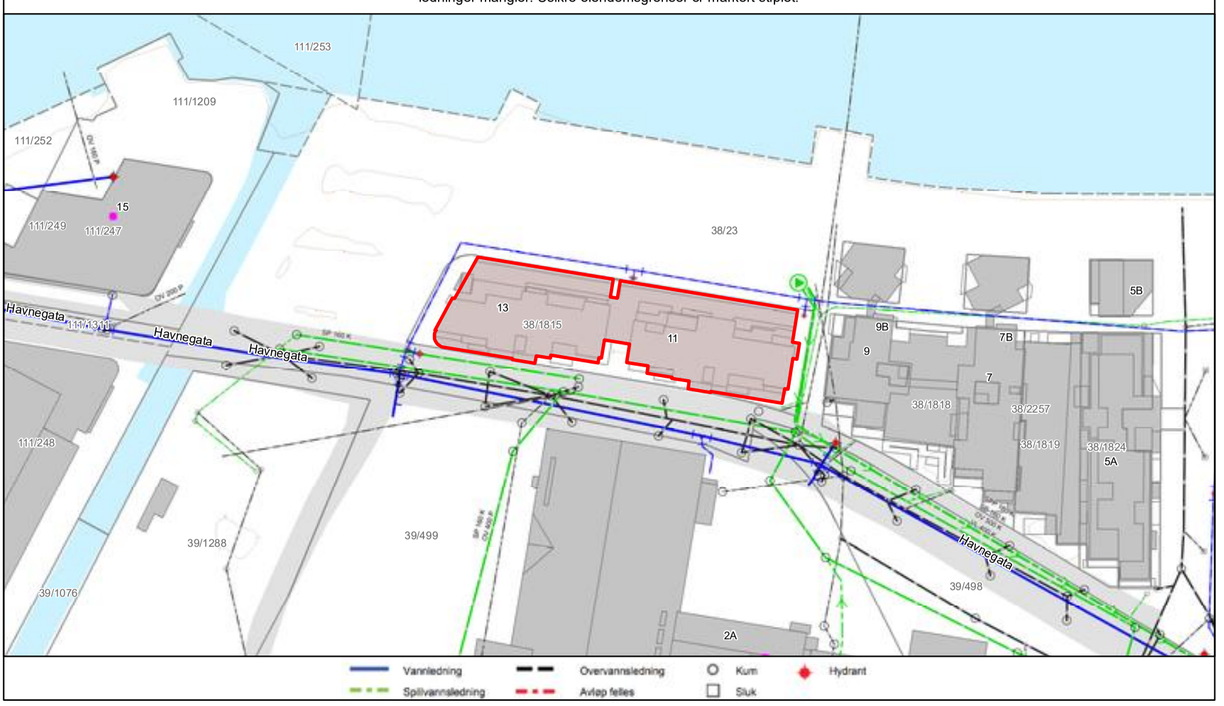
Vann- og avløpskart

Adresse: Havnegata 13, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1815/0/4
Dato: 2026-10-28
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.

SANDNES KOMMUNE

N



ambita

Kommune: 1108 Sandnes
Eiendom: 1108/38/1815/0/4

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

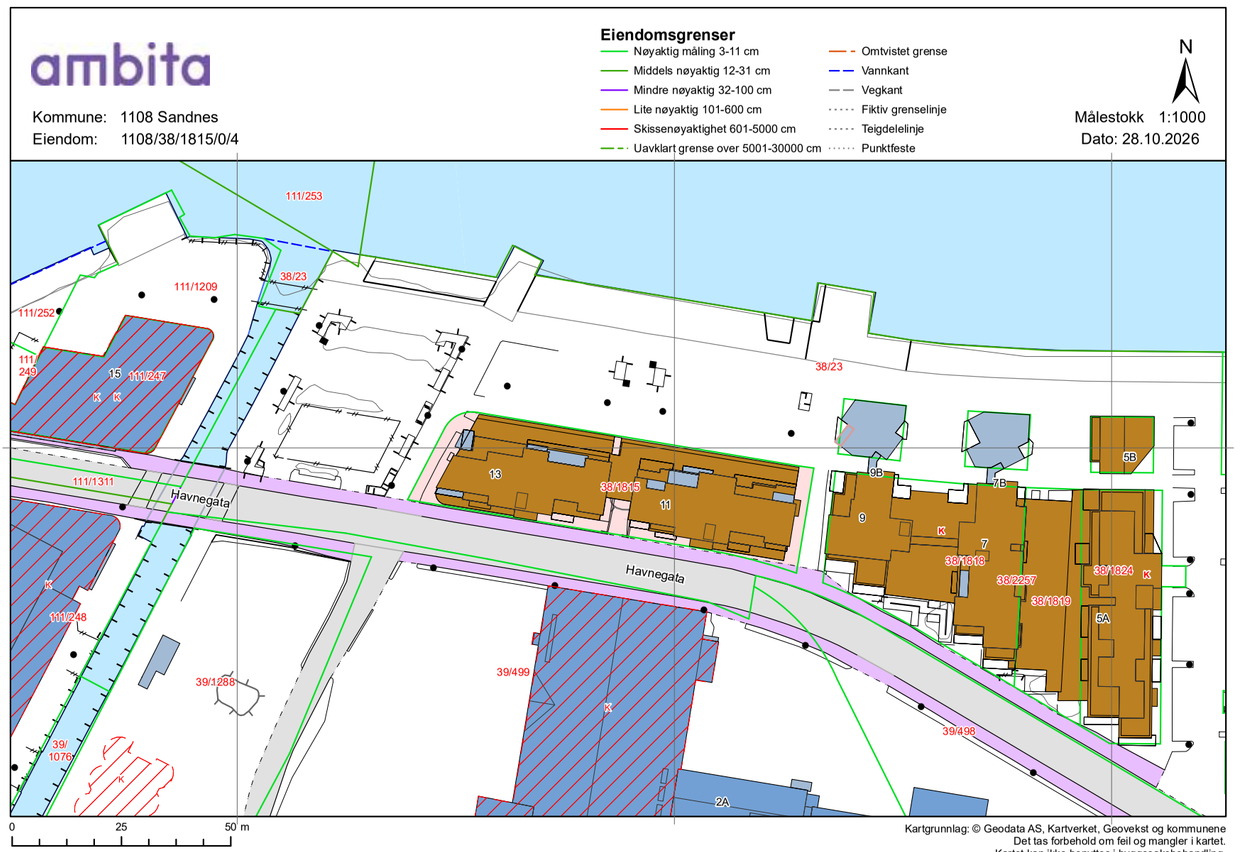
N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

BRANNINSTRUKS
FOR BEBOERE I SAMEIET INDRE VÅGEN

Sameiet Indre Vågen (Havnegt. 11/13) er bygget med følgende felles brannsikringstiltak:

- Brannalarmanlegg i trapperom og parkeringskjeller.
- Ved alarmsignal i trapperom varsler dette røyk i felles parkeringsanlegg eller i mellomgang mellom leilighet og trapp. Ved deteksjon av røyk vil overtrykksventilasjon starte. Dette minimerer risiko for videre røykinntrenging i trapperommet.
- Brannklassifiserte vegger og dører mellom boenhetene og trapperom, samt mellom parkering og trapperom.
- Fasadesprinklingsanlegg for å redusere risiko for brannspredning via fasade.

I tillegg skal hver leilighet være utstyrt med minst en håndslokker og røykvarsler**. Det er beboernes ansvar å sørge for at dette utstyret er tilgjengelig, samt fungerer i egen leilighet.**

Følgende branninstruks skal følges i Sameiet Indre Vågen:

VED BRANN / BRANNTILLØP;

- Varsle personer i umiddelbar fare.
- Mindre branner slokkes med håndslokker. Ved brann i elektriske apparater, dra ut støpsel.
- Ikke utsett deg selv eller andre for unødig risiko.
- Følg rømningsveiene ut av bygget.
- Samlingsplass ved sandvolleyballbane er skiltet
- Varsle brannvesen på **tlf. 110** og møt brannvesenet på gatenivå.

FOREBYGGENDE OPPGAVER
❑ Alle selvlukkende dører til trapperom skal lukkes skikkelig og skal ikke være kilt i åpen stilling. ❑ Rømningsveier skal til enhver tid holdes fri for blokkeringer og brennbart opplag. ❑ Røykvarslere i leilighetene kontrolleres av beboerne minst 1 gang pr. år. Husk å skifte batteri! ❑ Håndslokkeapparat i leilighetene vendes minst 1 gang pr. år og trykkmåler på håndslokkeapparat må visuelt kontrolleres. ❑ Rapportere branntekniske feil og avvik til brannvernleder. ❑ Det anbefales at det benyttes tidsur for elektriske apparater som TV, kaffetraktere, vannkokere og lignende. Trekk ut kontakter ved lengre fravær. ❑ Vær forsiktig med levende lys og åpen flamme. ❑ Vis varsomhet ved lagring av eventuelle brennbare væsker eller gasser.
VED FEIL, MANGLER ELLER OBSERVASJONER VEDRØRENDE BRANNSIKKERHET KONTAKT: ***Brannvernleder: Ole Magnus Stangeland, 992 80 586 leilighet 11304.***

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 14.10.2003
Dato for siste endring: 15.08.2011

Bebyggelsesplan for Indre Vågen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 97322
Saksnummer 200106394

---

§ 1.0 **Formål**
Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse, offentlig park, promenade og torg, småbåthavn og næringsarealer. Følgende formål reguleres:

Byggeområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1):
- Blokkbebyggelse

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3):
- Kjøreveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Kai-promenade

Offentlige friområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 4):
- Park
- Friområde i sjø
- Småbåthavn

Spesialområde (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6):
- Frisiktsone ved veg

Fellesområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7):
- Fellesområder generelt
- Felles avkjørsel

Kombinerte formål (plan- og bygningslovens § 25, 2. ledd):
- Bolig/Forretning/Kontor

FELLESBESTEMMELSER

§ 2.0 **Krav til materiale ved søknader om rammetillatelse og igangsettingstillatelse**

Ved første søknad om rammetillatelse kan det søkes om antatt oppdeling av planområdet i flere byggetrinn. Forutsetningen er at beboernes interesser under byggeperioden er sikret og at det enkelte trinn får en naturlig avslutning, inklusive trebrygge langs sjøen og trafikkarealer langs Gravarsveien og Havnegata.

Illustrasjonsplan til godkjent reguleringsplan legges til grunn for utomhusplan. Planen må redegjøre for arealenes bruk, utforming, materialer og kvalitet. Det kan tillates mindre justeringer mellom offentlige fri- og trafikkarealer og mellom sjø og land.
Miljøvennlige energiløsninger skal vurderes. Minst ett alternativ bør utredes.

For hvert byggetrinn skal det ved søknad om rammetillatelse fremkomme:
- Parkeringsløsning og -oversikt for sykler og biler, inklusive gjester og bevegelseshemmede
- Utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle byggetrinn for offentlige arealer og private felles arealer
- Avfallsteknisk plan
- Sol- og skyggeforhold
- Planer, snitt og fasadeoppriss mål 1:100 av bebyggelsen
- Støyskjermingstiltak.

For hvert byggetrinn skal det ved søknad om igangsetting fremkomme:
- Godkjent utomhusplan
- Godkjente tekniske planer

§ 2.1 **Stabilt underlag i offentlige arealer**
Alle offentlige arealer på innsiden av trebrygge skal ha et stabilt underlag og være kjørbare for biler som driver vedlikehold. Det vises til Mauritz Kartevolds plass som veiledende for utførelse av offentlige områder med fast dekke og med trebrygge.

§ 2.2 **Støyskjerming**

Bebyggelse og uteområder skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy, jfr. Rundskriv T-8/79, og Statens forurensingstilsyns retningslinjer for begrensning av støy fra industri mv, jfr. Rundskriv TA-506.

Refleksjon av vegtrafikkstøy fra ny bebyggelse mot eksisterende bebyggelse i nabolaget skal utredes og nødvendige tiltak iverksettes for å dempe denne.

Bygningsmessige tiltak for å imøtekomme krav skal dokumenteres ved søknad om igangsetting.

§ 2.3 **Byggegrenser og høyder**

Trapp og rampe fra gatenivå til felles område F4 kan tillates plassert utenfor byggegrense, nordøst i felt K7.

Bygninger over kjellernivå plasseres tilnærmet slik de er vist på planen.

Kommunen godkjenner endelige høyder for uteområder og endelige høydeangivelser for bebyggelse innenfor de hovedrammer som er lagt i denne plan.

§ 2.4 **Parkering**
Det skal etableres felles parkeringsanlegg under bebyggelsen, som kan legges i arealer med regulerte byggeområder, kombinerte formål og fellesområder.

Felles krav og retningslinjer
Feltene (B1-2), (B3-4 + K1-3) og (K4-7) skal ha adskilte p-anlegg under bebyggelse og terreng, og skal fortrinnsvis være selvforsynt med p-plasser.

Privat bilparkering
Det kreves minimum 1 parkeringsplass / 100 m^2 BRA, uavhengig av formål, dog minimum 0,9 p-plass / bolig i gjennomsnitt, beregnet ut fra boligenes andel av parkeringen.

Alle leiligheter skal ha en bod på minimum 3 m^2 tilknyttet parkeringsanlegg.

Bilparkering for gjester
Det kreves minimum 0,1 korttidsparkeringsplass / 100 m^2 BRA, uavhengig av formål, i anlegg på terreng.

Sykkelparkering med mer for beboere
Det kreves minimum1 sykkelparkeringsplass / 100 m^2 BRA, lokalisert i låsbar felles bod på 1. etasjes nivå (inngår ikke i beregning av bruksareal BRA). I tillegg kan beboer plassere en sykkel i egen sportsbod.

Det skal avsettes plass til 2 barnevogner i hver hovedinngang.

Sykkelparkering for fri bruk
Det kreves ca. 30 sykkelparkeringsplasser i offentlige areal.

§ 2.5 **Avfall og annen infrastruktur**
Det skal utarbeides avfallsteknisk plan for hvert enkelt byggetrinn. Avfall skal samles i anlegg under terreng, og skal ivareta behovet for funksjonalitet, hygiene, brannsikkerhet og estetikk for beboere, næringsdrivende og publikum.

Alle planer og anlegg skal godkjennes av Sandnes kommune.

BYGGEOMRÅDENE: B1, B2, B3, B4, K1, K2, K3, K4, K5, K6 og K7

§ 3.0 **Formål:**
I byggeområdene B1, B2, B3 og B4 skal det etableres boliger.

I byggeområdene K1, K2, K3 og K4 skal det etableres næringsvirksomhet med forretninger, kontorer og bevertning i 1.etg. og boliger på øvrige etasjer.

I byggeområdene K5, K6 og K7 kan det etableres kontorer, forretninger og/eller boliger i 1.etg. og boliger på øvrige etasjer.

Virksomheter må tilpasse seg naboskapet til boliger og unngå høyt lydnivå.

§ 3.1 **Byggehøyder, volum og tomteutnyttelse for delfelt**

felt	Areal (daa)	maks etasjer / kt høyde	type bebyggelse
B1	0,79	6/ 22,0	blokk
B2	0,83	6 /22,0	blokk
B3	1,30	6 /22,0	blokk
B4	1,05	7 /25,0	blokk
K1	0,24	3 /13,0	småblokk
K2	0,24	3 /13,0	småblokk
K3	0,24	3 /13,0	småblokk
K4	0,25	4 /16,0	småblokk
K5	1,30	7 /25,5	blokk
K6	1,63	8 /28,5	blokk
K7	1,02	6 /22,5	blokk

For bebyggelse i B1, B2, B3, B4, K5 og K7 kan øverste etasje bebygges med maksimum 60 % av brutto grunnflate over parkeringskjeller.

I området K6 kan de to øverste etasjene til sammen bebygges med maksimum 100 % av brutto grunnflate over parkeringskjeller.

K1, K2, K3 og K4 kan bebygges med volumer med maksimum 13x13 meter brutto grunnflate.

§ 3.2 **Materialbruk og volumoppbygging**
Bebyggelsen skal følge opp intensjoner som er vist i illustrasjoner til reguleringsplan.

Det skal legges vekt på variasjoner i materialbruk og volumoppbygging. Hoved-materialene i fasadene skal være sammensatt av tegl, puss, glass, stål og tre. Andre materialer kan tillates dersom det inngår som en del av helheten.

Alle bygg planlegges med flate tak. Det kan tillates slake pulttak i mindre deler av bebyggelsen der det arkitektonisk er med på å gi ønsket variasjon.

Balkonger kan overskride byggegrensen med inntil 1 meter mot offentlig trafikk-område under forutsetning av fri høyde på minimum 5m, og ellers med inntil 2 m ut i byggeområder eller i fellesområder.

Skilt og reklameinnretninger skal samordnes og godkjennes av kommunens skiltmyndighet.

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§ 4.0 **Friområder med park/lek**
Storåna, arealer langs denne, samt gangbro opparbeides etter vedlagt illustrasjonsplan.

I område P1, P2, P3 og P4 skal det etableres park som skal planlegges i sammenheng med offentlige trafikkområder og private felles områder.

Siktlinjer og gangforbindelser til bebyggelse utenfor opplanområdet skal ivaretas. Lekeplasser vurderes i utomhusplan.

Det kan oppføres mindre bygg og installasjoner med felles design, under forutsetning av godkjent utomhusplan.

§ 4.1 **Småbåthavn**
Småbåthavnen er offentlig - inngjerding er ikke tillatt. Utsetting og heving av båter er ikke tillatt.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 5.0 Promenaden skal legges i to plan, med en trebrygge mot sjøen. Den øvre del av promenaden opparbeides med fast dekke.

§ 5.1 Torget skal opparbeides med fast dekke og med et urbant preg. Det kan oppføres mindre bygg og installasjoner med felles design, under forutsetning av godkjent utomhusplan.
Det kan tillates korttidsparkering på torget for et begrenset antall biler for av- og pålessing.

§ 5.2 Alle gang- og sykkelveier og adkomstgate skal opparbeides med fast dekke. Gangvei i front av hovedbebyggelsen mot sjøen skal føres under bebyggelse i felt K1 – K4.

Detaljutforming og dimensjonering skal sikre fremkommelighet for brannbil, renovasjonsbil, varebil og flyttebil. I området mellom F7 og avkjørsel til Havnegata skal det være oppstillingsplass for renovasjonsbil.

FELLESOMRÅDER OG FELLES FUNKSJONER

§ 6.0 Fellesområder skal benyttes til uteoppholds- og lekeplasser for beboere i området.
Fellesområdene skal opparbeides med belegg, beplantning og møblering.
Mot leiligheter på samme plan skal det opparbeides et privat areal.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 14.10.2003
Dato for siste endring: 15.08.2011

§ 6.1 Det kan oppføres mindre bygg og installasjoner med felles design, under forutsetning av godkjent utomhusplan. I fellesområde F7 skal det etableres renovasjonsanlegg.

FRISIKTSONER

§ 7.0 I området mellom frisiktlinjer og veikanter i kryss og adkomster skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

Det er ikke tillatt med parkering mellom frisiktlinje og gatekant.

Planting av busker og trær langs offentlig vei må ikke skje nærmere enn 0,75 m fra fortau.

REKKEFØLGE AV TILTAK

§ 8.0 **Vilkår for utbygging før igangsetting tillates**

- Godkjent utomhusplan og andre tekniske planer for opparbeidelse av alle typer uteareal og deres innredning innenfor det enkelte byggetrinn.
- Godkjent parkeringsregnskap for hvert byggetrinn.
- Utredning av forurensingssituasjonen med forslag til tiltak for å forhindre eventuell spredning av giftstoffer under byggearbeidene, skal forelegges fylkesmannen og godkjennes i samsvar med forurensingsloven.
- Godkjent antatt utbyggingsrekkefølge, med byggetrinn som starter i vest.
- Tilstrekkelig skolekapasitet

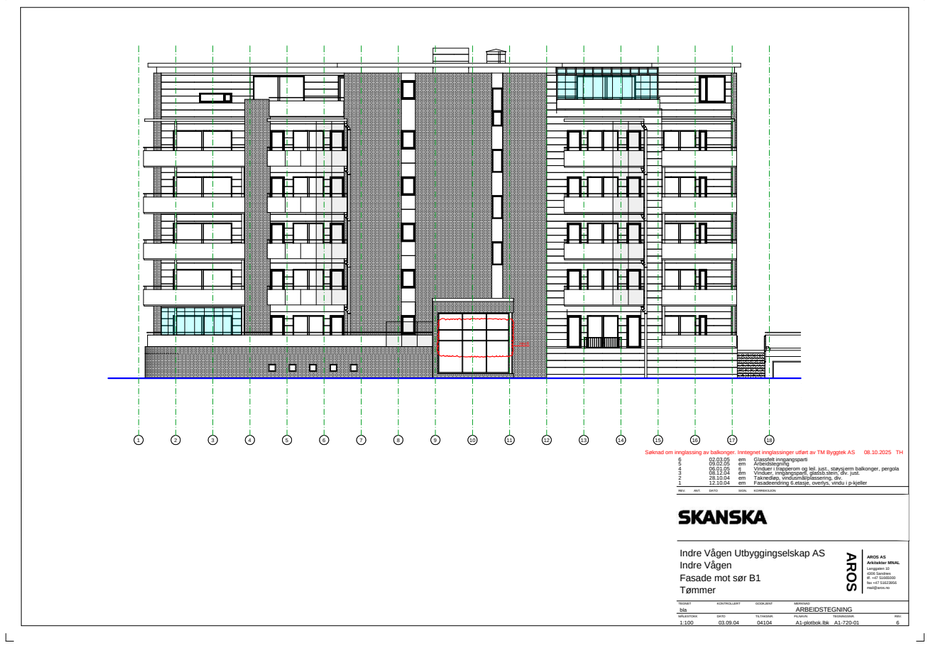
Vilkår for innflytting

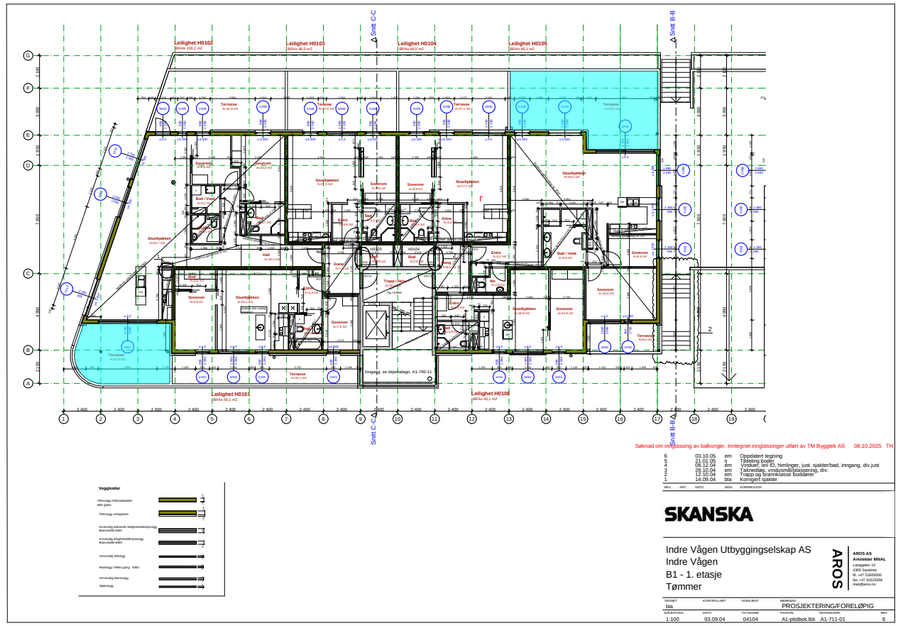
- Opparbeidet alle offentlige og private areal med veier, brygge, parkering, småbåthavn, infrastruktur og fellesfunksjoner for hvert byggetrinn.
- Tilfredsstillende støyforhold i bygninger og på uteareal.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
27.04.2004		
15.08.2011	201102550	Planbestemmelsene § 1.0 suppleres med formålet.







Søknad om innglassing av balkonger. Innregnet innglassinger utført av TM Byggtek AS 08.10.2025 TH

REV	DAT	DATO	SIGN	KORREKSJON
6		03.10.05	erm	Oppdatert tegning
5		21.01.05	s	Tilbilding bodd
4		08.12.04	division	Vindu#, leil ID, himlinger, just. sjalatenbad, inngang, div just
3		19.10.04	erm	Vindu#, leil ID, himlinger, just. sjalatenbad, div
2		15.10.04	erm	Tegn og brannkravse bodd/erm
1		14.09.04	bta	Korrigert sjalater

SKANSKA

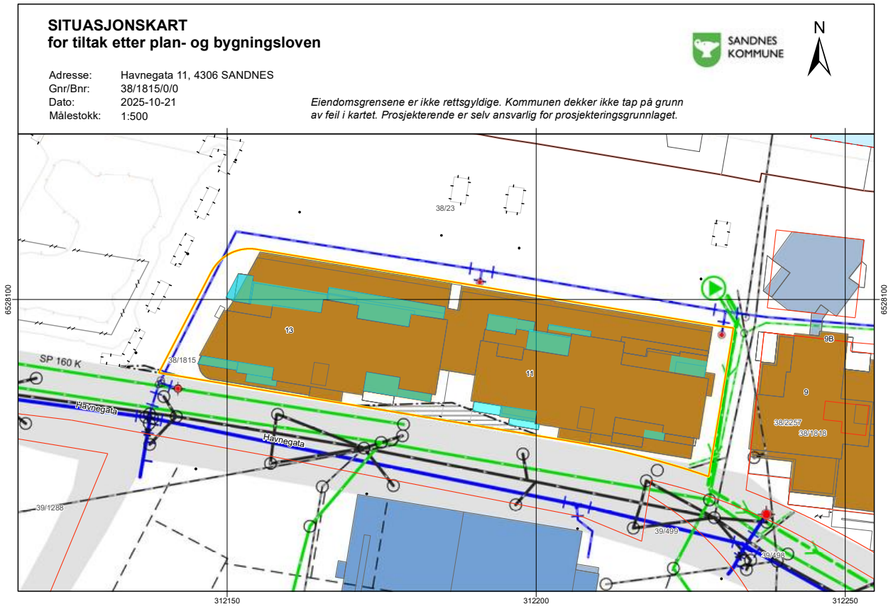
Indre Vågen Utbyggingselskap AS
Indre Vågen
B1 - 1. etasje
Tømmer

AROS

AROS AS
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
4306 Sandnes
Tlf: +47 51609500
fax: +47 51622958
mail@aros.no

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MÅLEENHET
bta			PROSJEKTERING/FORELØPIG

MÅLESTOKK	DATO	FILTEGNING	FILNAVN	TEGNINGSNUMMER	REV.
1:100	03.09.04	041.04	A1-plotbok.bla	A1-711-01	6



Tegnforklaring

Vann og avløp

Beliggenhet og høyder (NN2000) på ledninger og kummer må oppfattes som orienterende

- Avløp felles ledning
- Avløp felles tunnel
- Overvannsledning
- Overvann pumpeledning
- Overvann fordrøyning
- Overvann tunnel
- Spillvannsledning
- Spillvann pumpeledning
- Spillvann tunnel
- Vannledning
- Vann pumpeledning
- Signal kabel
- Beskyttelse ledning
- Varerør
- Kum
- Brannkum
- Kum privat
- Kran
- Overløp
- Stuk
- Hydrant
- Fordrøyningsbasseng
- Slamsvskiller
- Oljeutskiller
- Fettavskiller
- Pumpestasjon spillvann
- Pumpestasjon vann
- Basseng
- Oljetank
- Utslipp

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- 0 - 13
- <14

ByggAnlegg linje

- Andre typer bygg/aneggslinjer
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurLoddrett
- KaiBryggeKant

Byggegrenser (juridisk bindende)

- 1211 - Byggegrense

Byggelinje

- 1212 - Byggelinje

Reguleringsformål

- 640 - Frisiktsone

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Skanska Norge AS
Postboks 8064
4068 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 23.06.2006

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref: 200401178-88
Arkivkode: O:: 38-1815

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 38/1815 Byggeadresse: HAVNEGATA 11 OG13

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr:	Skanska Norge AS, Postboks 8064, 4068 Stavanger.
Tiltakshaver:	Indre Vågen Utbyggingsselskap AS c/o Gann Graveren Eiendom, Verksgaten 62, 4013 Stavanger.

Søknad datert: 01.06.2004, 07.09.2004, 18.10.2004, 08.12.2004 D-sak nr: 750/2004, 1063/2004, 1213/2004, 1464/2004

På grunnlag av brev datert den 09.06.2006 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

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

Ola T Solheim
Bygningssjef

Paul Korsberg
Saksbehandler

Sendes til
[x] tiltakshaver [ ] ansv. utførende
[x] ansv. søker [ ] ansv. kontr.
[x] brannsjef [ ] rørleggerkontr.

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

Bankkonto for skatt 7855 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 137

SANDNES KOMMUNE

TM BYGGTEK AS
Ingunn J. V. Rebnord
Skurvebakkane 68
4330 ÅLGÅRD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Runar Eide	BYGG-25/02789 oppgis ved alle henvendelser	15.01.2026

Unntak fra TEK17 og tillatelse til innglassing av balkonger i Havnegata 11og 13, 38/1815

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	38 / 1815 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TM BYGGTEK AS
Tiltakshaver:	SAMEIET INDRE VÅGEN

Søknad om tillatelse datert:	Søknad om tillatelse mottatt:	Siste dokument mottatt:
07.11.2025	17.11.2025	17.11.2025

Gjeldende plan: Bebyggelsesplan for Indre Vågen

Tiltaket gjelder: Innglassing av balkonger

Vurdert dispensasjon: TEK Fravik fra tekniske krav - Brann

VEDTAK

Du som eier gnr. 38 bnr. 1815 får tillatelse til innglassing av balkonger i Havnegata 11 i henhold til vedlagt tegningsgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3.

Du som eier gnr. 38 bnr. 1815 får godkjent søknad om unntak fra TEK17, jf. plan- og bygningsloven § 31-4.

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Saken gjelder
Det ble i 2010 omsøkt og gitt rammetillatelse for innglassing av balkonger i boligblokkene i Havnegata 11 og 13, det ble imidlertid aldri søkt om igangsettingstillatelse for tiltakene, men innglassing har blitt utført uten nødvendige tillatelser. Det søkes på bakgrunn av dette nå om disse innglassingene i tillegg til noen nye.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for framtiden.**

Dokumentnr.: BYGG-25/02789-4

Balkongene i øverste etasje som skal ha innglassing vil også ha tak. Innglassingen gjøres med løsning der alt glass kan skyves til side slik at balkongen fremdeles kan brukes som leilighetens uteoppholdsareal.

Det søkes om unntak fra krav om brannskjerming vertikalt hvor innglassede balkonger står over hverandre, og horisontalt der hvor innglassete balkonger ikke er plassert vegg i vegg, mens den kompenserende løsningen som presenteres som en sikkerhetsoppgradering i forhold til godkjent løsning påvirker samtlige boenheter i bygget. Det forutsettes at balkonger er innglasset med enkle glass, og at skille mellom balkonger som er plassert inntil hverandre er utført med branncellebegrensende konstruksjoner.

Begrunnelse:
Se Brannteknisk vurdering pkr 2.3.2 og 2.3.3. for fullstendig begrunnelse og beskrivelse av kompenserende løsninger sammenlignet med preakseptert løsning. For å heve sikkerhetsnivået i bygget sammenlignet med godkjent løsning fra byggeår, skal alle leiligheter som har balkonger som er innglasset være utstyrt med detektorer som er koblet opp byggets brannalarmanlegg slik at alle andre boenheter i bygget varsles ved brann. Videre skal det installeres nye alarmgivere slik at hver boenhet i bygget varsles med et nydnivå på minimum 60 db. Alarmgivere må være plassert slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom når mellomliggende dører er lukket.

Kompenserende løsning gir ikke en fysisk barriere mellom boenheter, men kompenserer gjennom økt personsikkerhet ved tidlig varsling til alle beboere slik at evakuering kan på et tidlig stadie.

Brannvarsling i byggverk er å regne som et av de mest effektive tiltakene som kan installeres i et boligbyggverk for å heve sikkerhetsnivået. Tiltaket vurderes å gi høyere sikkerhetsnivå enn den opprinnelige godkjente løsningen fra 2010, selv om det ikke fullt ut tilfredsstiller TEK17.

Nabovarsling
Naboer er varslet, og det har ikke kommet merknader.

Vi legger til grunn at du er kjent med dokumentene i saken, og ser derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Rettslig grunnlag
Ved tiltak etter pbl. § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak for tekniske krav, jf. pbl. § 31-4. Bestemmelsen er en unntakshjemmel som gir kommunen adgang til å gi tillatelse til hensiktsmessig bruksendring, ombygging eller rehabilitering uten at alle tekniske krav er oppfylt. Bestemmelsen gjelder ved arbeider på eksisterende byggverk, for å unngå urimelige og uheldige utslag av et regelverk som i hovedsak er ment for nybygg.

Hvorvidt det kan gis unntak beror på en helhetsvurdering hvor det må vurderes om unntaket fra tekniske krav er forsvarlig. Det avgjørende bør være at det skjer en forbedring av byggverket, og da særlig av sikkerhetsnivået. Følgende momenter kan vektlegges i vurderingen:

- Byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varighet av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- Forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- Fordeler som oppnås ved tiltaket.

Vår vurdering
Brannkonseptet har konkludert med at en løsning i henhold til TEK17 med oppgradering av glassfasader med brannmotstand i praksis er lite gjennomførbart grunnet mangel på tekniske løsninger og svært høye kostnader. Etablering av et utvidet varslingssystem gir tidlig varsling ved brann i de aktuelle boligene og hever sikkerhetsnivået betydelig sammenlignet med eksisterende løsning hvor det kun er lokale røykvarslere

Hvorvidt det kan gis unntak beror på en helhetsvurdering hvor det må vurderes om unntaket fra tekniske krav er forsvarlig. Ut fra redegjørelsen til den fagkyndige heves sikkerhetsnivået betydelig sammenlignet med eksisterende løsning. Den uavhengige kontrollen er enig i denne vurderingen. Det vil si at sikkerheten til bygget er tilstrekkelig.

I vurderingen av om det kan gjøres unntak fra tekniske krav, står også egenskapene ved det eksisterende tiltaket sentralt. I denne saken er det vurdert at ovennevnte løsning vil ivareta kravene i TEK17. Bruken av eksisterende bygningsmasse går ikke på bekostning av sikkerheten.

Det vises også til TEK17 § 1-1 hvor det vektlegges at av hensyn til bærekraftig utvikling og de fordeler det gir å gi en ny bruk av eksisterende bygningsmasse er momenter i vurderingen av hvorfor unntak kan gis.

På denne bakgrunn kan unntak fra TEK17 gis.

Konklusjon
Du har fått godkjent tiltaket slik det er søkt om. Utforming eller plassering av tiltak i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

Veien videre
Du som tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer.

Dersom du har søkt om rammetillatelse må du søke kommunen om igangsettingstillatelse, før arbeidet begynner.

Når prosjektet er ferdig, må du søke kommunen om en ferdigattest. Først når det foreligger ferdigattest, har du lov til å ta i bruk tiltaket. Dersom det er mindre arbeider som gjenstår, kan du søke om midlertidig brukstillatelse.

Arbeidet må settes i gang innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, hvis ikke faller den bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi ber om at du betaler saksbehandlingsgebyret innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyret betales, i påvente av at klagen behandles.

Ta kontakt med saksbehandler på telefon eller postmottak@sandnes.kommune.no hvis du har spørsmål.

Vedran Milic
Ingeniør

Runar Eide
Konsulent
+47 47976406

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Situasjonskart
Fasade øst B1
Fasade nord B2
Fasade nord B1
Fasade øst B2
Fasade sør B1
Fasade vest B2

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-25/02789	15.01.2026

Fasade sør B2
Fasade vest B1
Plan B1 1-etasje
Plan B1 3-etasje
Plan B1 4-etasje
Plan B1 5-etasje
Plan B1 6-etasje
Plan B1 2-etasje
Plan B2 1-etasje
Plan B2 3-etasje
Plan B2 2-etasje
Plan B2 5-etasje
Plan B2 4-etasje
Plan B2 6-etasje
Brannrapport

Kopimottakere: SAMEIET INDRE VÅGEN,
Bodhild Løberg

Mottakere: TM BYGGTEK AS, Ingunn J. V. Rebnord

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-25/02789	15.01.2026

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

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

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

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

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

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

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

Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b.

Returneres etter tinglysing til

AB Center Stavanger v/A. Kvia
Verksgt. 24/26
4013 Stavanger

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 179494
24 NOV. 2005
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1102	SANDNES	38	15		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
~~939 [illegible]~~	~~[illegible]~~	~~4/4~~
911 924 870	ØGREID AS	

Doknr: 179494 Tinglyst: 24.11.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	56	B	13	B	56	B	25	B	116	B	37	B	76	B	49	B	40	B
2	B	106	B	14	B	116	B	26	B	76	B	38	B	139	B	50	B	96	B
3	B	48	B	15	B	75	B	27	B	96	B	39	B	40	B	51	B	44	B
4	B	48	B	16	B	96	B	28	B	40	B	40	B	96	B	52	B	72	B
5	B	96	B	17	B	40	B	29	B	40	B	41	B	48	B	53	B	99	B
6	B	40	B	18	B	40	B	30	B	96	B	42	B	72	B	54	B	40	B
7	B	40	B	19	B	96	B	31	B	48	B	43	B	143	B	55	B	134	B
8	B	96	B	20	B	48	B	32	B	72	B	44	B	56	B	56	B	122	B
9	B	48	B	21	B	72	B	33	B	99	B	45	B	116	B	57	B	132	B
10	B	72	B	22	B	99	B	34	B	40	B	46	B	76	B	58	B	123	B
11	B	99	B	23	B	40	B	35	B	56	B	47	B	96	B	59	N	1	B
12	B	40	B	24	B	56	B	36	B	116	B	48	B	40	B	60	N	1	B
																61	N	1	
																62	N	1	
																63	N	1	
																64	N	1	

Sum tellere: 4428 = nevner: 4428

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

SEKSJONSNUMMER 59, 60, 61, 62, 63 OG 64 SKAL IKKE BELASTES FELLESUTGIFTENE.

STATENS KARTVERK

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stav. 16/11-05	KJETIL BORGERSEN GYSTEIN SØYLAND	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
38	1815		

Sandnes kommune

Dato	Stempel og underskrift
22.11.05	Sandnes Kommune Byutvalgssekretariatet

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemetets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett kopi
21/11-05
SANDNES KOMMUNE
Byutv. & Drift



Rett kopi
21/11-05
Åge E. Djuve



Rett kopi
21/11-05
Åge E. Djuve



Rett kopi
21/11-05 Aage E. Djuve
SANDNES KOMMUNE



Rett kopi
21/11-05 Aage E. Djuve
SANDNES KOMMUNE



Rett kopi
21/11-05 Aage E. Djuve



Rett kopi
21/11-05 Aage E. Djuve



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2005/179494/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-28 19:10



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Havnegata 13, 4306 SANDNES. Gnr. 38, bnr. 1815, snr. 4 i Sameiet Indre Vågen, oppdragsnr.: 1220260118
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola
Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no