

PROAKTIV

Stor og lekker
leilighet på 143 kvm

4. etasje med 3 balkonger
1 fast og 1 pol parkering



HAVNEGATA 11





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

- **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

HAVNEGATA

Attraktivt sameie i flott sentrumsblokk kledd i teglstein.

Godt bomiljø med naboer som blir værende lenge.

Orkesterplass med nydelig utsikt utover Gandsfjorden og fjellene.

En fast parkeringsplass og en andel i pool-parkering samt ekstra god oppbevaringsplass i eksterne boder.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Havnegata 11, 4306 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 38, bnr. 1815, snr. 43 i
Sameiet Indre Vågen

Prisantydning: 10.700.000,-

Omkostninger: 281.750,-

Totalpris: 10.981.750,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 3/2

BRA: 163 m²

BRA-i: 143 m²

Etasje: 4

Tomt: 1947.7 m² Felles

Felleskostnader pr. mnd.: 5.604,-
pr. 08.09.26

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter, utvendig forsikring, renovasjon,
Altibox, styrehonorar, forretningsførsel,
revisjon og drift.

Energimerke: lysegrønn B

INNHold

2	10	14	22
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
44	46	48	54
Skilleside	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
55	70	79	102
Tilstandsrapport	Egenerklæring	Sameiet	Kart
110	115	132	
Bygg.dok	Seksjonering	Budskjema	

GOD MULIGHET I HAVNEGATA 11

En leilighet like perfekt til en rolig, urban hverdag som til sosiale anledninger. Her bor en virkelig godt, like ved fjordkanten.



ALLROMMET I DENNE
LEILIGHETEN ER
FANTASTISK FLOTT.
UTSIKT, LYS OG
ROMFØLELSE GIR EN
GOD ATMOSFÆRE.



LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

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

Lord Philip Chesterfield



SENTRUM

Kommune: Sandnes / Område: 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.

Beliggenhet

Nyt tilværelsen på brygga.

Her kombineres bylivet med det maritime. Fin mulighet til å bo få minutter fra sentrumskjernen samtidig som de umiddelbare omgivelser er luftige og fantastiske. Bryggepromenaden i Vågen er nydelig og vil fortsette å vokse i begge rettinger. Området ved rådhuset og den nye parken i sentrum har blir superflott. Her bor en rett der det skjer, fint tilbaketrukket i 4. etasje.

Sentralt og optimalt. Her har man sentrum for sine føtter med rask tilgang til alle byens fasiliteter som restauranter, skoler, butikker, cafeer, kino, utesteder, tog/buss-stasjon m.m. Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesenter er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud.



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

VARER/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
🏃	Robust Trening Sandnes	7 min
🏃	SATS Sandnes	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Amfi Vågen - Normallading	4 min
🚗	Vågsgata, Sandnes	5 min

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kollektivtilbudet er meget bra, busstopp i Havnegata og gangasvtd til rutebilstasjonen hvor både tog, buss og taxi står klar. Sandnes ligger sentralt i regionen med kort vei til Forus, Sola, Stavanger og Bryne enten du vil ta bilen som står trygt i underetasje eller kollektivt.

For deg som vil holde formen oppe er det en rekke treningssenter i området, bl.a. Evo og Sats. En nydelig og sosial løpetur starter nærmest fra døren langs elva(Ånå) opp



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



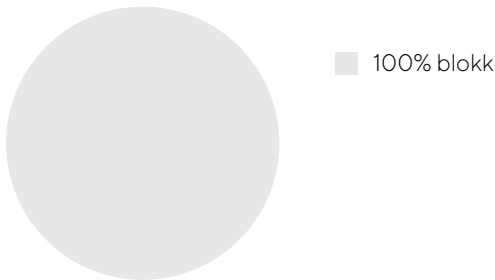
til Sandvedparken og rundt Stokkelandsvatne. Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade. Stokkelandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. Turen langs Åå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av lekeplasser og grønne lunger, her kan en lett tilbringe hele søndagen. 8 minutter i bil tar deg til flotte turområder ved Dalsnuten, Gramstad, Lifjell og Fjogstad. Områdene er velegnet både til skikkelige fysiske utfordringer og til rolige turer. Fra toppen av Dalsnuten (323 moh) har du en fantastisk utsikt, her kan du vise gjestene dine Sandnes, Stavanger og Jæren.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Sentrumsbebyggelse, blokkbebyggelse med blanding av bolig, næring og offentlige formål.

Adkomst

BOLIGMASSE



Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

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 11

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Leilighet i sameie oppført i 2005 som i all hovedsak er som fra byggeåret. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.
Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.
Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 7 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Beskrivelse:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktsvellinger i nedre kant av fast hjørne til vindu i soverom. Dette er i et hjørne som ikke har åpningsvindu og kan da tyde på at fukt har trukket inn gjennom hjørne av vindu. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i de aktuelle materialene på befaringsdagen.
- Skade i toppforing til vindu i soverom. Ukjent årsak.
- Det er påvist betydelige fuktskader i toppforing til vindu i

stue. Dette tyder på at det ved tidligere anledning har trukket inn vann i overkant vinduet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i de aktuelle materialene på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak:
- Foringer med fuktskader bør skiftes.
- Foring med skade bør skiftes.
- Foringer til vindu bør skiftes.

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Beskrivelse:
Gulvet er flislagt.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnisje.
Konsekvens/tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Beskrivelse:
Rommet har plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt.
Vurdering av avvik:
- 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



NYT UTSIKT OVER FJORD OG FJELL

øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Beskrivelse:

Våtrommet har avtrekk ved balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler ventil for luftregulering i tak i dusjnische. Uten ventil er det fri luftstrøm som ikke lar seg regulere. Dette vil igjen kunne påvirke balansen i ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør settes inn ventil i tak over dusj samt regulere denne inn med utgangspunkt i beregninger/inndelingsliste.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater gulv

Beskrivelse:

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnische.

Konsekvens/tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse:

Plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt under fliser.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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.

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket. Men det bør etableres høyere fagmessig fuktsikker oppkant i døråpning.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse:

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

Konsekvens/tiltak:

- Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse:

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har en oppbygning hvor hulltaking ikke er mulig. Våtrommet grenser mot nabo eller toalettrom med innebygget toalett og våtsone fra servant.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er ikke lokalisert i sikringsskap.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

A-Tax AS (befaringsdato: Onsdag, 9. september 2026)

PARKERING

En fast parkeringsplass i lukket anlegg.

Det følger med lader. Beboere fakturert direkte fra Lyse Lading AS. Beboerne må aktivere Lyse-appen for å kunne lade.

I tillegg medfølger andel i pool-parkering:

Sameiet har 12 parkeringsplasser som disponeres i «pool ordning» for 22 seksjoner (mer rettigheter en plasser). 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)



3 BALKONGER

Den innglassede balkongen mot fjorden er perfekt til morgenkaffen.
På balkongene mot sør kan solen virkelig nytes.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leilighet H0405, 4. etasje:
Entre/gang, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken,
2 soverom, garderobe og bad.
Innglasset balkong. Bod i fellesgang.

Kjeller:
Bod på 5 m².

Andel i fellesbod:
I garasjekjeller er det tre fellesboder. 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

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

4. etasje
BRA-i: 143 kvm
BRA-e: 3 kvm (bod i fellesgang)
BRA-b: 12 kvm
Total BRA: 158 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 14 kvm

Arealene er oppmålt på stedet.

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

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.

Standard

Endelig en god mulighet i attraktive Havnegata 11. En leilighet like perfekt til en rolig, urban hverdag som til sosiale anledninger. Her bor en virkelig godt, like ved fjordkanten.

Attraktivt sameie, flott sentrumsblokk i teglstein. Godt bomiljø med naboer som blir værende lenge.
Orkesterplass med nydelig utsikt utover Gandsfjorden og fjellene. Fin plassering i 4. etasje med innglasset balkong mot fjorden og to solrike balkonger mot sør.
En fast parkeringsplass og en andel i pool-parkering samt ekstra god oppbevaringsplass i eksterne boder.

Velkommen inn!
Allrommet i denne leiligheten er fantastisk flott, utsikt, lys og romfølelse gir en god atmosfære. Rikelig med plass til generøse møbler i flere soner og gjennomgående dagslys med store vindusflater mot nord og sør. Her er plass til mange samtidig som det er lunt når en er få.
Den innglassede balkongen mot fjorden er perfekt til morgenkaffen. På balkongene mot sør kan solen virkelig nytes. Innholdsrikt og godt tilrettelagt kjøkken med slette fronter. God arbeidsflyt med kjøkkenøy og bra oppsett på hvitevarer.





Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Fin løsning med suite. Walk-inn garderobe tilknyttet hovedsoverom med to skyvedører. Romslig flislagt badrom utstyrt med dusjnische, servant i seksjon, avlastningsbord med høyskap og veggmontert toalett.

Soverom nummer to med skyvedørsgarderobe. Praktiske funksjoner ved entré. Gang med to store skyvedørsgarderobes, her er det lett å holde orden. Godt tilrettelagt vaskerom med ekstra dusj. Innredning med arbeidsbenk, utslagsvask og nische til hvitevarer. Tilbaketrasket gjestettoalett.

Leiligheten har ekstern bod både ved inngangspartiet, ved parkeringsplassen samt en andel i fellesbod. Alle oppholdsrom er nylig oppmalt i fargen Sand.

Meget flott leilighet med kvalitetene og funksjonene mange drømmer om.

Oppvarming

Vannboren varme og varmt tappevann fra Lyse energiservice (gass). Beboere får månedlig faktura fra Lyse Energiservice AS på sitt forbruk.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Hvitevarer

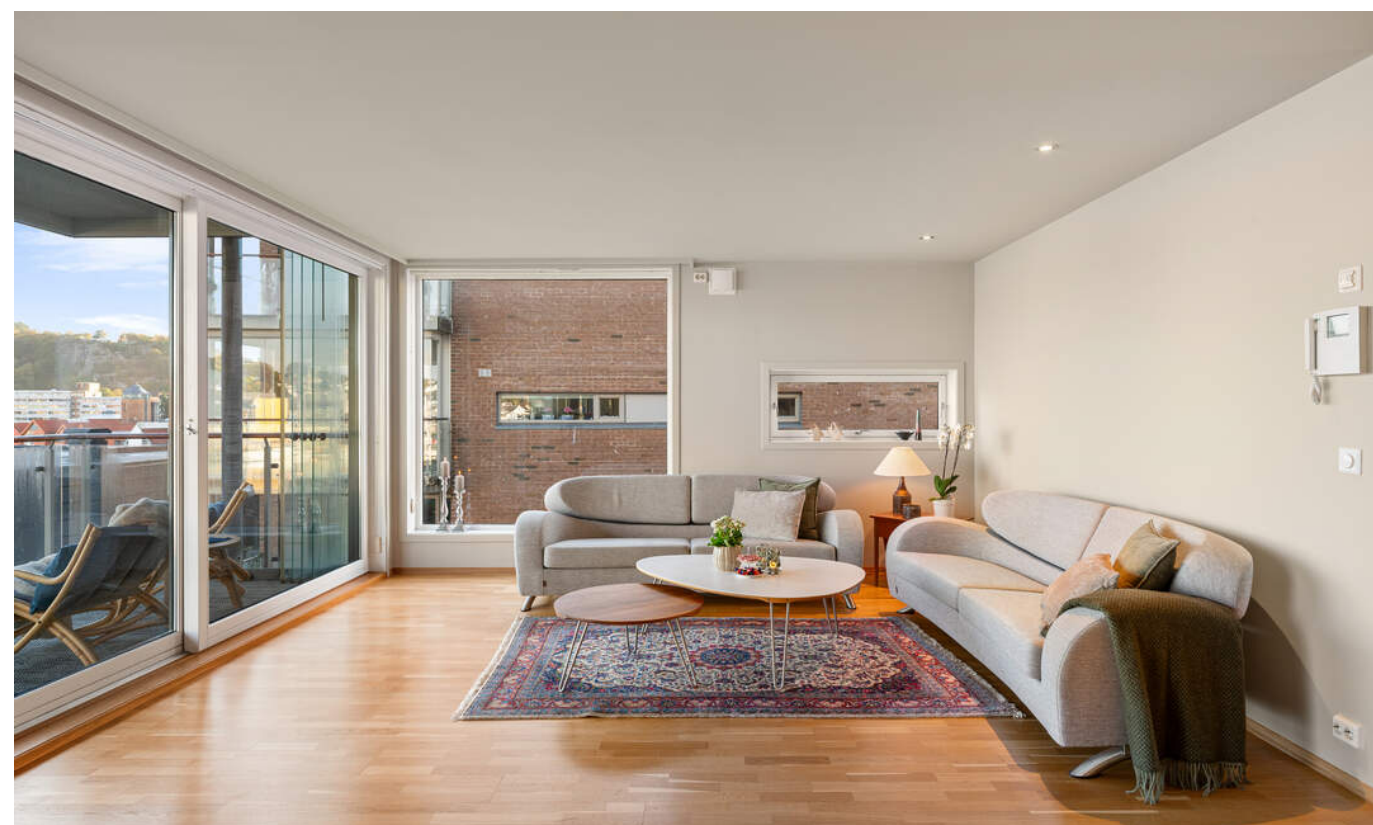
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

ALLROM

Stort allrom delt i to soner. Her er plass til mange samtidig som det er lunt når en er få. Gjennomgående dagslys med store vindusflater mot nord og sør.





KJØKKEN

Innholdsrikt og godt tilrettelagt kjøkken med slette fronter. God arbeidsflyt med kjøkkenøy og bra oppsett på hvitevarer. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.



SUITE

Walk-inn garderobe tilknyttet hovedsoverom med to skyvedører.
Romslig flislagt baderom.



BAD UTSTYRT MED
DUSJNISJE, SERVANT I
SEKSJON,
AVLASTNINGSBORD MED
HØYSKAP OG
VEGGMONTERT TOALET.



2 SOVEROM

Soverom nummer to med skyvedørsgarderobe. Alle oppholdsrom er nylig oppmalt i fargen Sand.

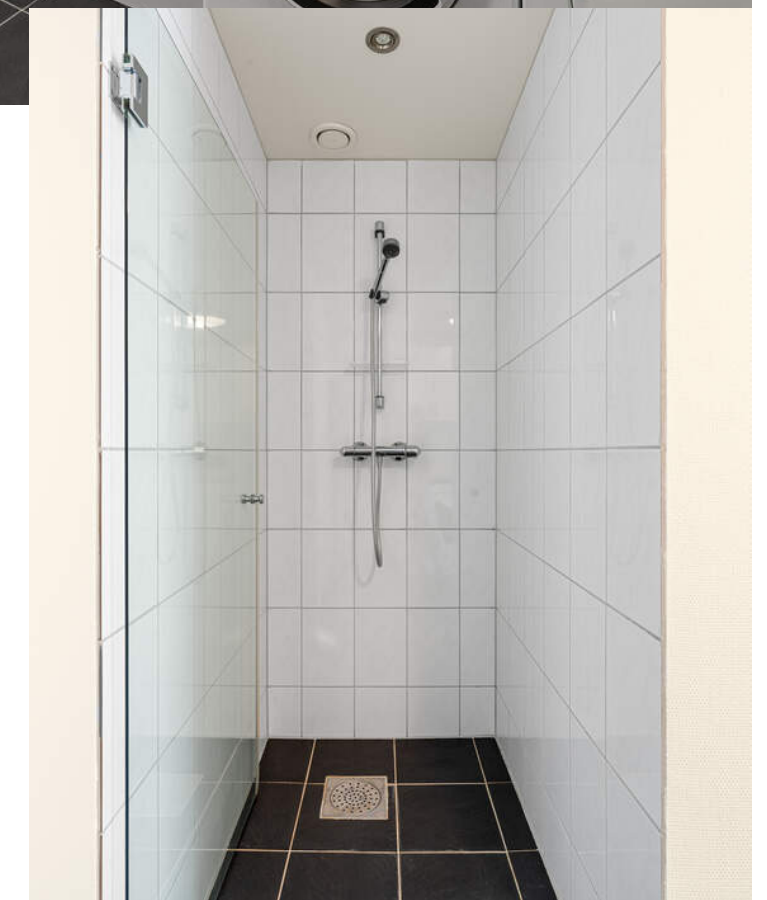


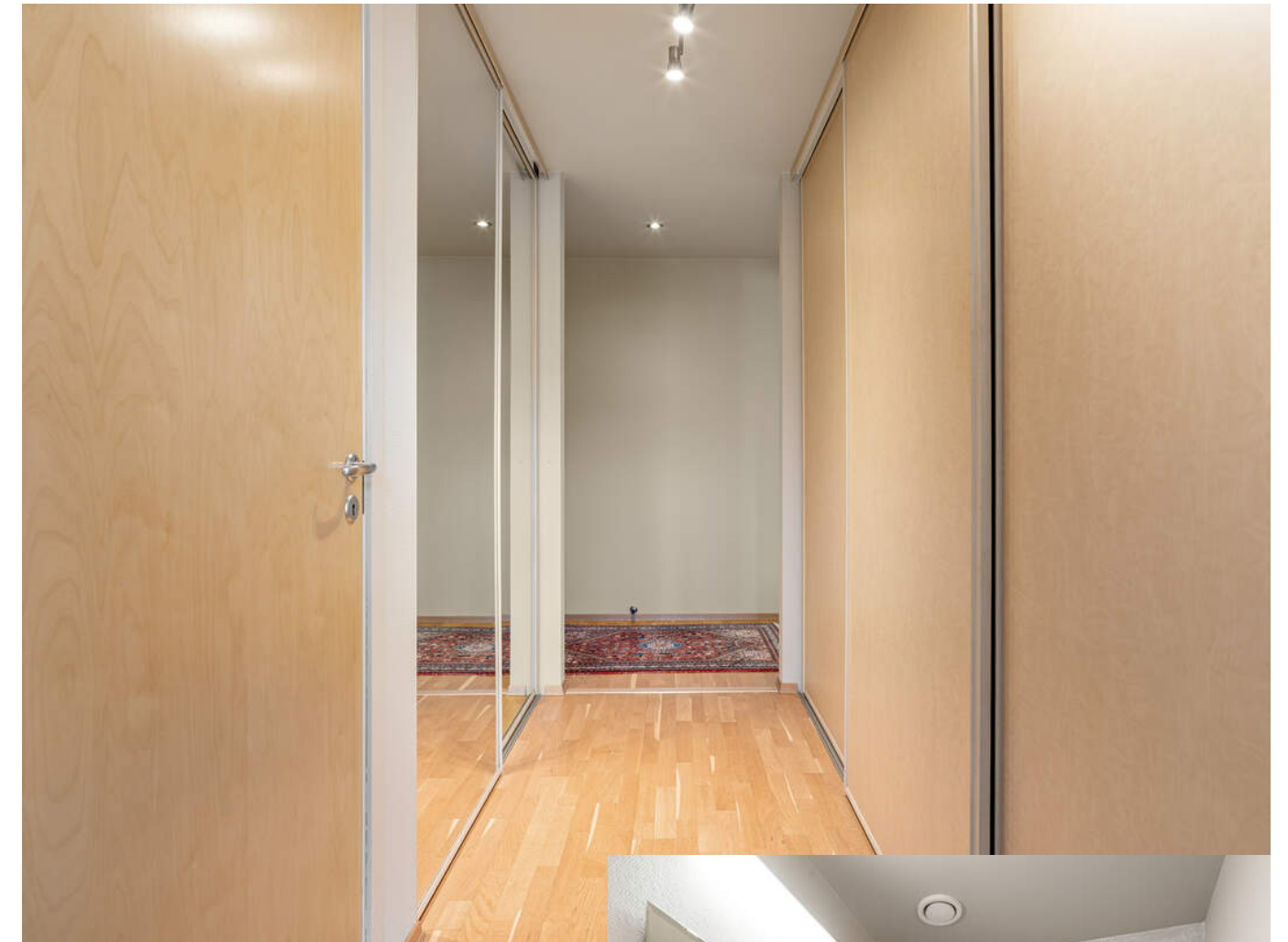
PRAKTISKE FUNKSJONER VED ENTRÉ

Gang med to store skyvedørgarderober, her er det lett å holde orden.
Godt tilrettelagt vaskerom med ekstra dusj. Innredning med arbeidsbenk, utslagsvask og nisje til hvitevarer.

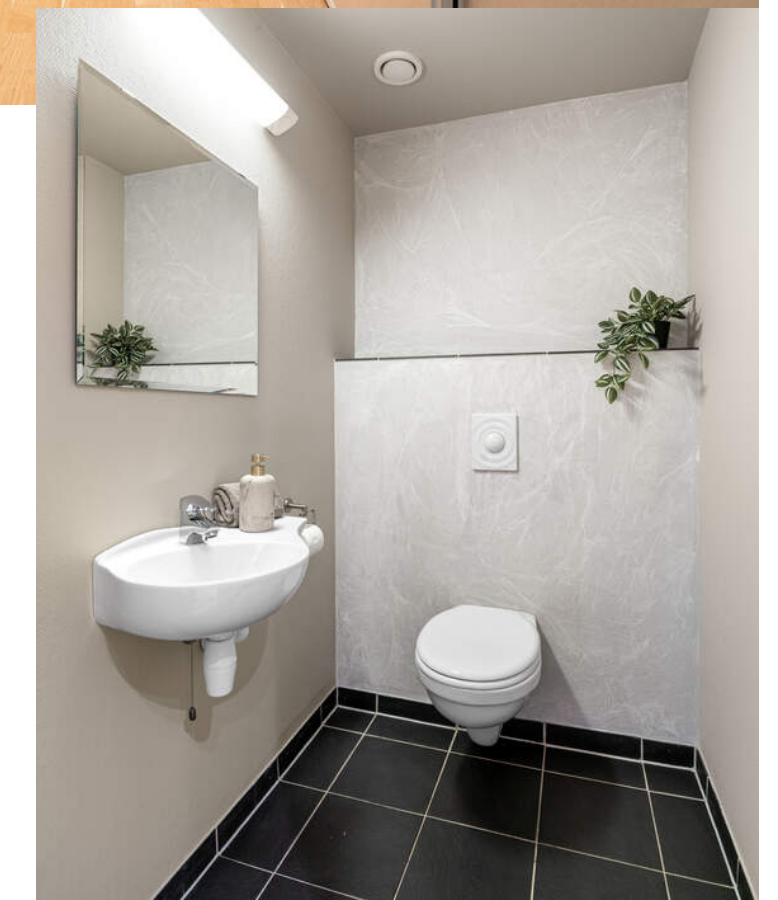


EKSTRA DUSJ TILKNYTTET
VASKEROM



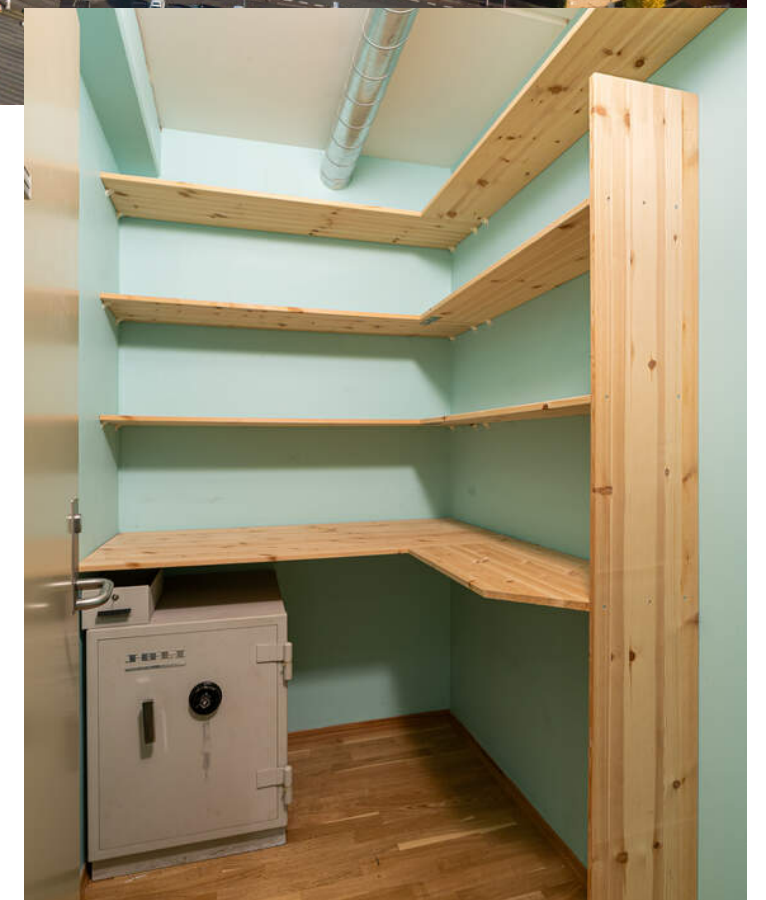


TILBAKETRUKKET
GJESTETOALETT



TILRETTELAGT

Leiligheten har ekstern bod både ved inngangspartiet, ved
parkeringsplassen samt en andel i fellesbod.
Heis rett ned til parkering. El-bil lader medfølger.



FRA BALKONGEN

Fin stemning og atmosfære morgen som kveld på balkongen.

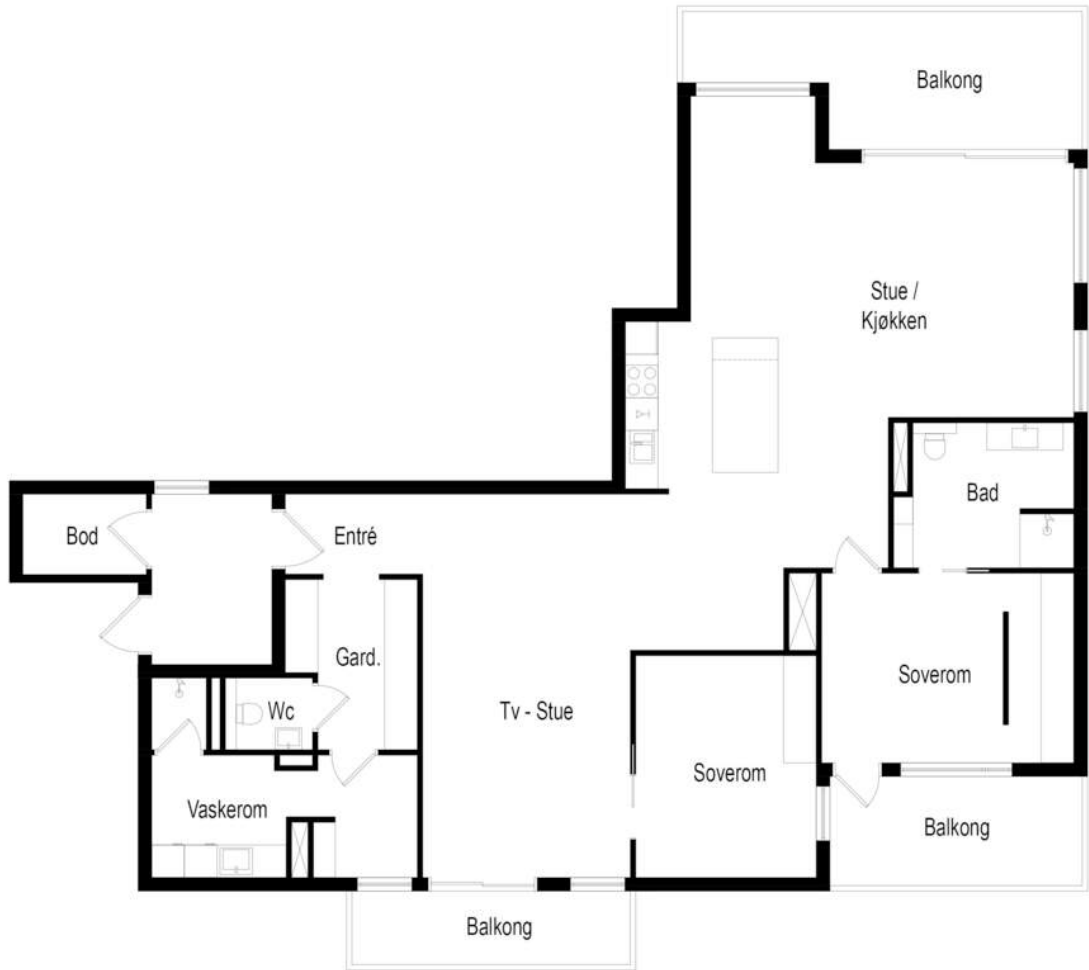
God overblik over innseilingen til gjestehavna.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Kun menst som illustrasjon, ikke målsatt



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 947,70 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

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).

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

5.604,- pr. 08.09.26

Fordeles etter eierbrøk (143/4428)

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, utvendig forsikring, renovasjon, Altibox, styrehonorar, forretningsførsel, revisjon og drift/vedlikehold.

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 budsjettet 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 (innglassing) 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

Info kommunale avgifter

Betales gjennom fellesutgiftene.

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

Ikke beregnet etter ny modell.
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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjerneinformasjon

Andre utgifter

Kjøper må påberegne seg kostnader for montering av brannvarslingsanlegg ifbm. innglasset balkong: detektorer og alarmgivere. Se punkt "Ferdigattest/brukstillatelse".

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, Gass(pliktig abonnement og forbruk fra Lyse Energiservice AS), Lading(Lyse Lading AS) fellesutgifter, innboforsikring 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.

Diverse

Leiligheten blir ikke ytterligere utvasket før overtakelse, overleveres som på visning etter møbler/inventar er tatt ut.

Innglassing på balkong er ikke en tett konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for Havnegata 11 og 13, datert 23.06.2006.

Det foreligger følgende tillatelse/tegninger fra kommunen: "Unntak fra TEK17 og tillatelse til innglassing av balkonger i Havnegata 11 og 13" m/tegninger, datert 15.01.2026.
Bakgrunn: 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. De 22 leilighetene som har innglassing, har dermed altså ikke fått ferdigattest for dette tiltaket. Styreleder opplyser at det ble glemt å søke om ferdigattest når innglassingen ble gjennomført, og når det skulle ettersøkes var det blitt andre krav. Det ble derfor i november 2025 søkt om disse innglassingene i tillegg til noen nye. Tillatelse og unntak fra TEK17 er gitt for tiltaket, med pålegg om installasjon av brannvarsling. Alternativt må innglassing fjernes. Opprinnelig byggemelding for innglassing kan sendes på forespørsel.

Kjøper må derfor påberegne seg kostnader for montering av brannvarslingsanlegg om innglassingen vil beholdes: Utdrag fra tillatelse datert 15.01.2026:

"Alle leiligheter som har balkonger som er innglasset skal 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.". Det er i denne leiligheten ikke installert detektorer/alarmgivere iht. ovennevnte krav fra kommunen.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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:

1108/38/1815/43:
24.11.2005 - Dokumentnr: 179494 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 143/4428

01.01.2020 - Dokumentnr: 1842149 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:38 Bnr:1815 Snr:43

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Regulerings- og arealplaner

Området sør for eiendommen (andre side av Havnegata) skal utvikles og bebygges til et nytt kvartal.

Eiendommen er hovedsakelig regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan Bebyggelsesplan for Indre Vågen, planID 97322. Delarealer av eiendommen er gjennom samme plan regulert til bl.a. frisiktzone, fellesområder, felles avkjørsel og gangvei. Delarealer av eiendommen er regulert til fortau og hensynssone H320_2 flomfare gjennom reguleringsplan Detaljregulering del av Elveparken, planID 201918.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som følgende hensynssoner:
H320 Fare - flomfare
H410 Infrastruktur - krav vedr. infrastruktur
H190_1 Sikring - Andre sikringssoner
I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt. Kommuneplan, tegnforklaring og reguleringsbestemmelser kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

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.

Grunnboksdato

Tirsdag, 29. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

10 700 000,00 (Prisantydning)

10 700 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
267 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

268 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
281 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 968 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 981 750,00 (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. Enkelt saker 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

Leiligheten blir ikke ytterligere utvasket før overtagelse, overleveres som på visning etter møbler/inventar er tatt ut. Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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 budkjema 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.

Boligselgerforsikring

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

Georg Arvid Stangeland

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av salgssum. Estimert provisjon kr. 107 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 55 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger -Fotograf kr 6 500, Kommunale opplysninger kr 3 500, Markedspakke kr 21 900, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 12 000 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg opplysninger forretningsfører -Viden kr 4 600, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr til forretningsfører -Viden kr 6 725 Sum vederlag kr. 161 800 Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 666 Totalt kostnadsoverslag kr. 174 466 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer. Om salget trekkes betales det for markedsføringspakke og faktiske utlegg.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger

får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

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.

Dato salgsoppgave
14.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Havnegata 11, 4306 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 38, bnr. 1815, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 Rapportdato: 28.09.2026 Oppdragsnr.: 11348-2399 Eiendomsverdi ref nr: AU3876
Autorisert foretak: A-TAX AS Sertifisert Takstingenør: Torbjørn Madland Vår ref: 20263361



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862



Havnegata 11, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Havnegata 11, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 som minimum 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 11, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie oppført i 2005 som i all hovedsak er som fra byggeåret. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater. Yttevegger i mur. Balkonger i betong ved rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett på gulv. Veggene er med malt strie, og himlingene er med malte plater. Malte innvendige tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 4. etasje › Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra byggeåret, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Våtrommet har flis på vegger i dusj og malt strie på øvrige vegger. Himlingen har malt innvendig tak. Gulvet er flislagt. Rommet har plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt. Våtrommet har innredning med nedfelt utslagsvask, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Våtrom › 4. etasje › Bad
Bad fra byggeåret, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt. Plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt under fliser. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Rommet har avtrekk ved balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplater i laminert spon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Avløpsrør i plast og støpejern. Det er balansert ventilasjon. Boligen har vannbåren gulvvarme. Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

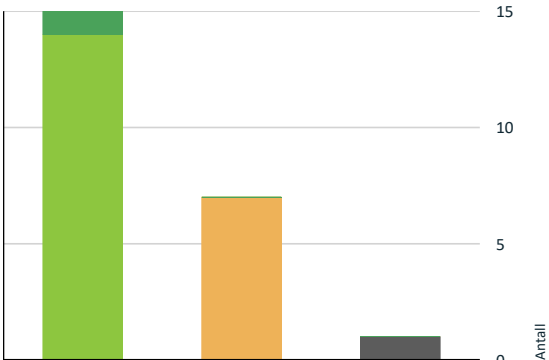
[Gå til side](#)

Havnegata 11, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG4: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

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 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Oppdragsnr.: 11348-2399

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 6 av 15

Havnegata 11, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktsvellinger i nedre kant av fast hjørne til vindu i soverom. Dette er i et hjørne som ikke har åpningsvindu og kan da tyde på at fukt har trukket inn gjennom hjørne av vindu. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i de aktuelle materialene på befaringsdagen.
- Skade i toppforing til vindu i soverom. Ukjent årsak.
- Det er påvist betydelige fuktskader i toppforing til vindu i stue. Dette tyder på at det ved tidligere anledning har trukket inn vann i overkant vinduet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i de aktuelle materialene på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Foringer med fuktskader bør skiftes.
- Foring med skade bør skiftes.
- Foringer til vindu bør skiftes.



Fuktsvelling i nedre kant av foring til vindu i soverom.



Skade i toppforing til vindu i soverom.



Fuktskader i toppforing til vindu i stue.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkonger i betong ved rekkverk i stål og glass.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige overflater med parkett på gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er med malt strie, og himlingene er med malte plater.

Radon

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

Oppdragsnr.: 11348-2399

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 7 av 15

Havnegata 11, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegger i dusj og malt strie på øvrige vegger. Himlingen har malt innvendig tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnisse.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnisse.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

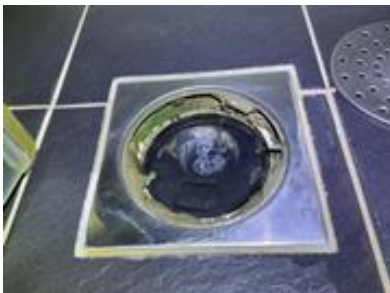
Rommet har plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- 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 fukskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk i gulv.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt utslagsvask, dusjnisse og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk ved balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler ventil for luftregulering i tak i dusjnisse. Uten ventil er det fri luftstrøm som ikke lar seg regulere. Dette vil igjen kunne påvirke balansen i ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør settes inn ventil i tak over dusj samt regulere denne inn med utgangspunkt i beregninger/inndelingsliste.



Det mangler ventilkappe i tak i dusjnisse.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 11348-2399

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 8 av 15

Havnegata 11, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har en oppbygning hvor hulltaking ikke er mulig. Våtrommet grenser mot nabo eller toalettrom med innebygget toalett og våtsone fra servant.

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

4. ETASJE > BAD

TG 1

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

4. ETASJE > BAD

TG 2

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnisse.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnisse.

4. ETASJE > BAD

TG 2

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv og smøremembran som tettesjikt under fliser.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fukskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket. Men det bør etableres høyere fagmessig fuksikker oppkant i døråpning.



Sluk i gulv.

4. ETASJE > BAD

TG 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fukskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4. ETASJE > BAD

TG 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 0

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuksmåling ved hulltaking.

Oppdragsnr.: 11348-2399

Befaringsdato: 09.09.2026

Side: 9 av 15

Havnegata 11, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende garderobe.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplater i laminert spon.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikttet i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme.

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er ikke lokalisert i sikringsskap.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er ikke lokalisert i sikringsskap.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Havnegata 11, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

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

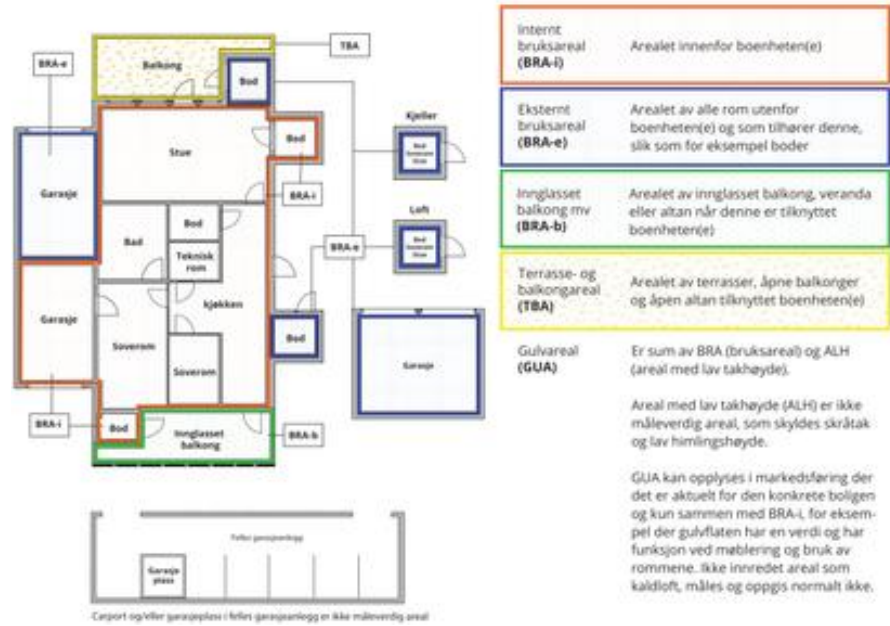
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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 11, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	143	3	12	158	14
Kjeller		5		5	
SUM	143	8	12		14
SUM BRA	163				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet

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

Havnegata 11, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Inger Johanne Kvernstrøm	Eiers samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	1815		43	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Havnegata 11							
Hjemmelshaver Stangeland Georg Arvid							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sameie beliggende i nærheten av Sandnes sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	09.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	19.08.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.08.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Eiers representants opplysninger	09.09.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Havnegata 11, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Havnegata 11, 4306 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1815
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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.

Undersøkelsenivå 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.

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Havnegata 11, 4306 SANDNES

14 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Havnegata 11

Havnegata 11

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2005

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Sommer 2012 - juli 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67, 5099184

Informasjon om selger

Selger

Lunde, Gry Stangeland



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Jeg kjenner ikke til noe spesielle forhold for leiligheten.
Synes det er en fantastisk fin leilighet, med fantastisk fin utsikt

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 30821307

Egenerklæringsskjema

Name

Gry Stangeland Lunde

Date

2026-09-14

Identification

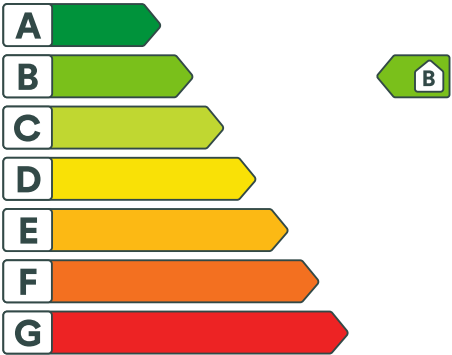
 Gry Stangeland Lunde



Energiattest



Adresse Havnegata 11, 4306 SANDNES	
Dato for energimerking 13.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-368819
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 22622617
Gårdsnummer 38	Bruksnummer 1815
Seksjonsnummer 43	Bruksenhetsnummer H0405



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 163,0 m²	Oppvarmet bruksareal 143,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



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

81,97



Havnegata 11, 4306 SANDNES

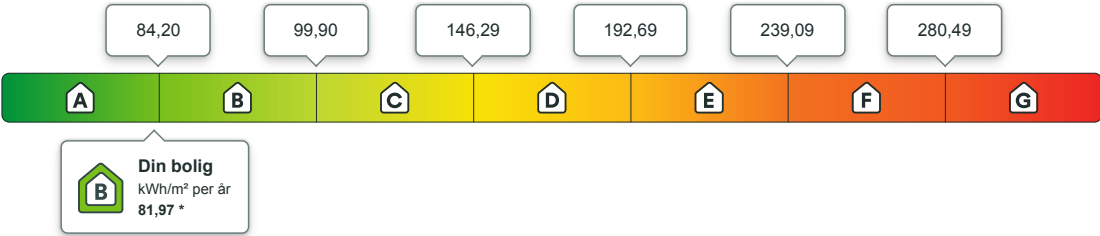


Energi

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 standardisert, slik at boligens 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.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i [Forskriften om energimerking](#).

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
19 022,05	76,69

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>



Havnegata 11, 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 11, 4306 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Viden forvaltning
Tlf: 51881100, post@viden.no,
Frida Hansens vei 5,
4016 Norway

Generert 08.09.26

Boligopplysninger

Seksjon	43	Bolignr	H0405
Boligselskap	Sameiet Indre Vågen	Etasje	4. etg
Adresse	Havnegata 11, 4306 SANDNES	Oppr.ant.rom	0
Areal	143	Bygningstype	
Eier(e)	Georg Arvid Stangeland		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Altiboks	379	379	379	379	379	379
Felleskostnader	4 888	4 888	4 888	4 888	4 888	4 888
Renovasjon	337	337	337	337	337	337
Total	5 604	5 604	5 604	5 604	5 604	5 604

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	Sameiet Indre Vågen (orgnr. 989120417)
Antall enheter	60
Styrets e-post	styret@indrevaagent1.no
Styreleder	Bodhild Løberg (Tlf: 97066431)
Forsikring	KLP (Polise 5099184)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	38/1815
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding

Gjeld	kr Andre inntekter	kr
Formue	kr Utgifter	kr

Merknader

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. Altibox, styrehonorar, forretningsfører og revisor. Felleskostn. blir sendt ut den 6 i hver mnd. og med tilhørende innbetaling den 20 i samme måned.

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, innlønningsrett, utlønningsrett 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 å 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 godkjenning 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 tvangsfullbyrdselseslovens regler. I gjentakelsestilfelle 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 sengkler ut av vinduer eller på rekkverk. Tøking 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.

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 håndslukker 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 slukkes med håndslukker. 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 **tf. 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! ☐ Håndslukkeapparat i leilighetene vendes minst 1 gang pr. år og trykkmåler på håndslukkeapparat 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	Brannvernleder: Ole Magnus Stangeland, 992 80 586
VEDRØRENDE BRANNSIKKERHET KONTAKT:	leilighet 11304.

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

		Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	Note	2025	2025	2024	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

		Regnskap	Regnskap
	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Kundefordringer		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. innskudd		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	Navn	Navn
Leder		

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 sammentilingsprinsippet 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 individuell 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 avskrivningsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskrivning foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivinger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivningssatsen 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	Regnskap
	2025	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 felleareal	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	Årets avsetn	Regnskap
	31.12.2025		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 rettviseende 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-C454C-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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

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: H2TRT-BUT77-WTEZY-C454C-X3UUR-T8QJJ



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

Penneo Dokumentnøkkel: H2TRT-BUT77-WTEZY-C454C-X3UUR-T8QJJ

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 tillitsjenester, se <https://euti.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.

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

Møtevirkosmhet

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

Ivaretagelse 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 å 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 godkjenning 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 tvangsfullbyrdselseslovens regler. I gjentakelsestilfelle 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

Grunnkart

Havnegata 11, 4306 SANDNES

Adresse: 38/1815/0/43
Gnr/Bnr:
Dato: 2026-08-31
Målestokk: 1:1,000

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

Grunnkart

Havnegata 11, 4306 SANDNES

Adresse:	Havnegata 11, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr:	38/1815/0/43
Dato:	2026-08-31
Målestokk:	1:1,000

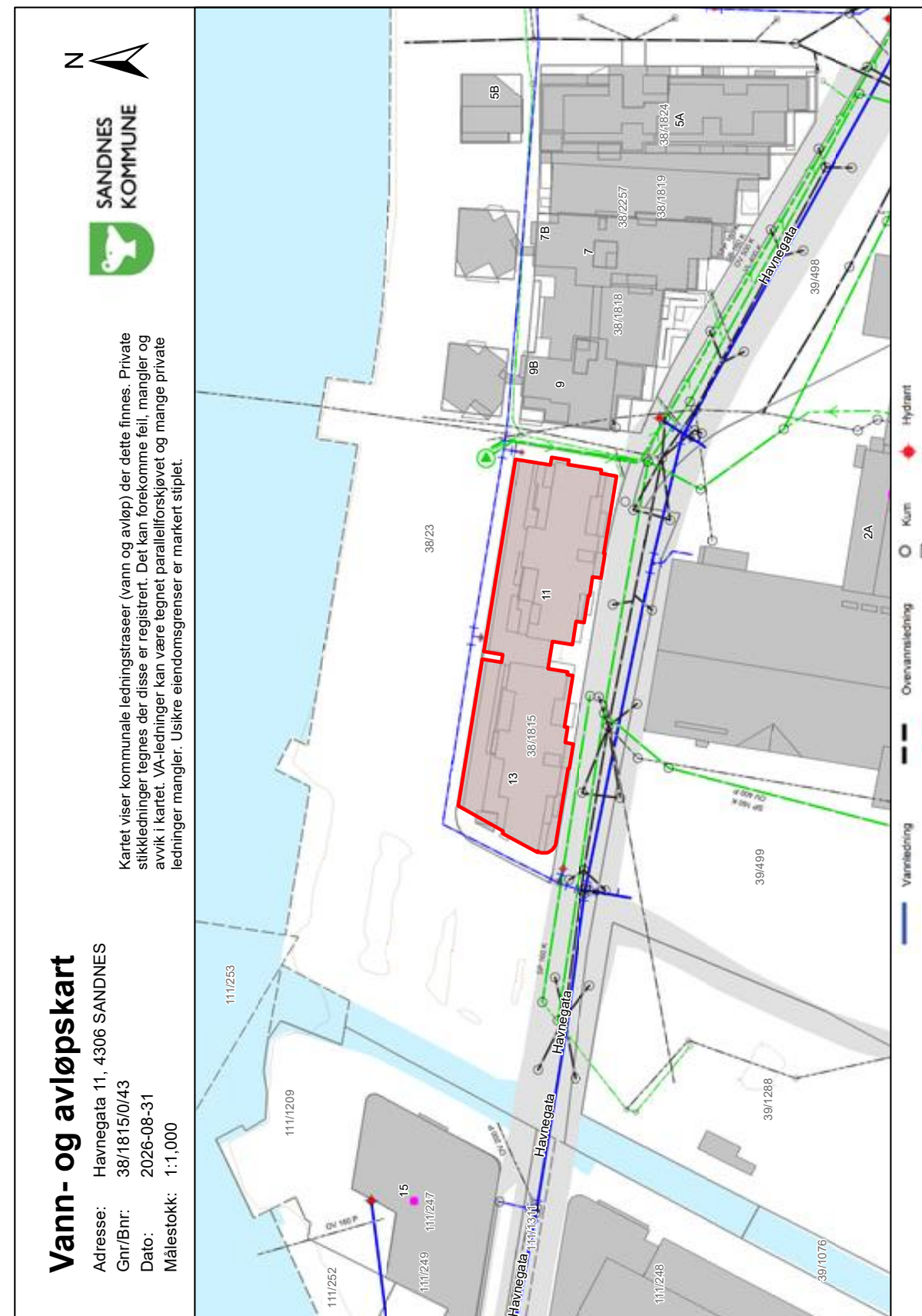
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Kommuneplan

Adresse: Havnegata 11, 4306 SANDNES
 Gnr/Bnr: 38/1815/0/43
 Dato: 2026-08-31
 Målestokk: 1:1.000

Planident: 201712
 Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019

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



Gårdsnummer 38, Bruksnummer 1815, Seksjonsnummer 43 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant
— Veikant

- **** Fiktiv / Teigdeler
- **** Punktfeste

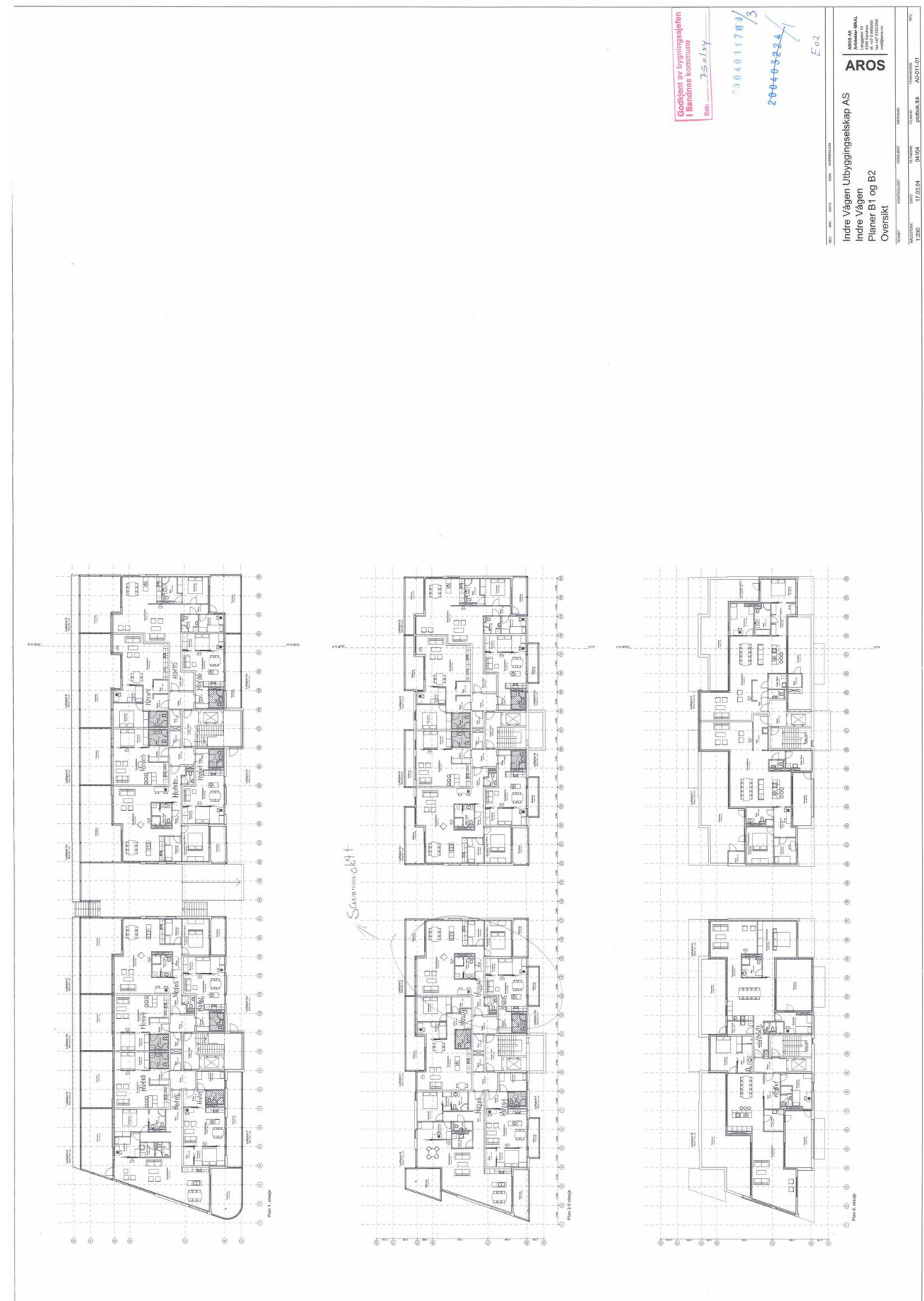
Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne

see amd64.com/tafrak for targetorklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 31.08.2026 08:12 – Sist oppdatert 31.08.2026 08:12
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 7





TM BYGGTEK AS
Ingunn J. V. Reb nord
Skurvebakkane 68
4330 ALGÅRD

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

Unntak fra TEK17 og tillatelse til innglassing av balkonger i Havnegata 11 og 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: 07.11.2025	Søknad om tillatelse mottatt: 17.11.2025	Siste dokument mottatt: 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

Side 2		
SANDNES KOMMUNE Samfunn, plan og bygg	Saksnummer BYGG-25/02789	Dato 15.01.2026

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

Dokumentnr.: BYGG-25/02789-4

Side 3		
SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-25/02789	15.01.2026

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

Dokumentnr.: BYGG-25/02789-4

Side 4		
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

Dokumentnr.: BYGG-25/02789-4

SANDNES KOMMUNE
Samfunn, plan og bygg

Saksnummer
BYGG-25/02789

Dato
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.



Attestert kopi av dok.nr. 2005/179494/200
Attesterings tidspunkt 2026-08-31 08:11

Returneres etter tinglysing til

AB Center Stavanger v/A. Kvin
Verktøgt. 24/26
4013 Stavanger

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 179494
24 NOV. 2005

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn
1102 SANDNES

STATENS KARTVERK

Fastenr | Snr
38 1815

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer)²⁾ | Navn | Ideell andel³⁾

~~927 1674 522 Hilde Kåsen Ofstad~~
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⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	56	B	13	B	56	B	25	B	116	B	37	B	76	B	49	B	110	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	110	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	110	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
Sum tellere:				4428				= nevner:				4428							

4. Supplerende tekst⁷⁾

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.

SEKJONSNUMMERE 59, 60, 61, 62, 63 OG 64 SKAL IKKE BELASTES FELLESGIFTENE.

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

114

HAVNEGATA 11

PROAKTIV.NO

115



Attestert kopi av dok.nr. 2005/179494/200
Attestingstidspunkt 2026-08-31 08:11

Side 2 av 11

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig 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) ☒ 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) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ 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) ☒ 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 bruksenheter, 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)

Sted: 16/11-05

KJETIL BORGESON

GYSTEIN SØYLAND

Attestert kopi av dok.nr. 2005/179494/200
Attestingstidspunkt 2026-08-31 08:11

Side 3 av 11

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsgdeler 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 Byråsjefen

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) Fellet 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 tilleggsgarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsgarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsgarealet 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 sameietøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

116

HAVNEGATA 11

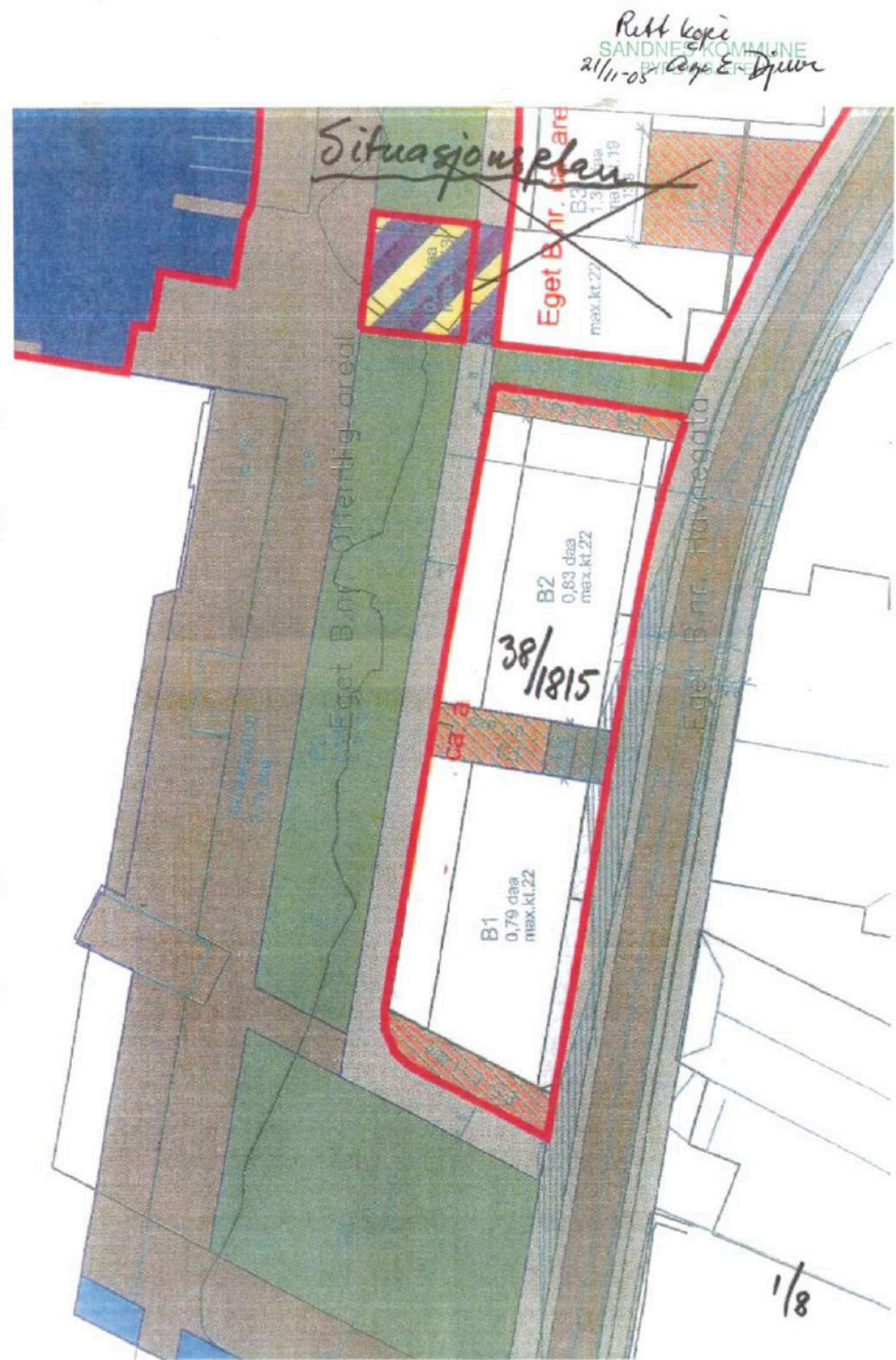
PROAKTIV.NO

117



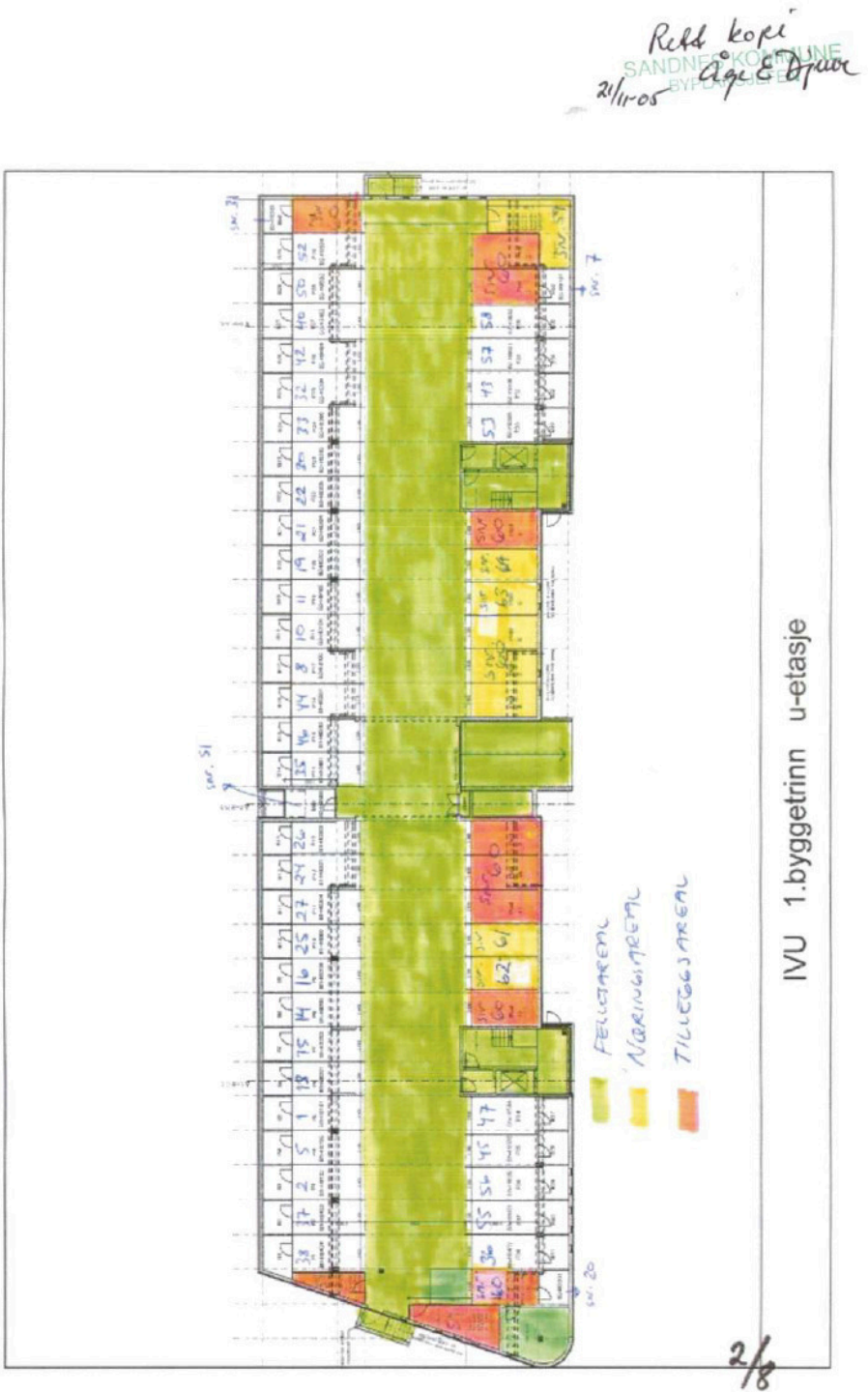
Attestert kopi av dok.nr. 2005/179494/200
Attestingstidspunkt 2026-08-31 08:11

Side 4 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2005/179494/200
Attestingstidspunkt 2026-08-31 08:11

Side 5 av 11





Attestert kopi av dok.nr. 2005/179494/200
Attestingstidspunkt 2026-08-31 08:11

Side 6 av 11

Rekt kopi
21/11-05
Age E. Drue



Attestert kopi av dok.nr. 2005/179494/200
Attestingstidspunkt 2026-08-31 08:11

Side 7 av 11

Rekt kopi
21/11-05
Age E. Drue





Attestert kopi av dok.nr. 2005/179494/200
Attestingstidspunkt 2026-08-31 08:11

Side 8 av 11

Rekt kopi
SANDNES KONTOR
21/11-05
Age E. Djuve



Attestert kopi av dok.nr. 2005/179494/200
Attestingstidspunkt 2026-08-31 08:11

Side 9 av 11

Rekt kopi
SANDNES KONTOR
21/11-05
Age E. Djuve





Attestert kopi av dok.nr. 2005/179494/200
Attestingstidspunkt 2026-08-31 08:11



Attestert kopi av dok.nr. 2005/179494/200
Attestingstidspunkt 2026-08-31 08:11



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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Proaktiv (kr 5 035 for Borettslagseiendom, kr 7 270 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 743 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 budgivningsplattform, 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 11, 4306 SANDNES. Gnr. 38, bnr. 1815, snr. 43 i Sameiet Indre Vågen, oppdragsnr.: 1200260146
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no