
PROAKTIV
Lekker 3-roms leilighet i et av byens beste boligprosjekt
Bo trygt og tilrettelagt ved bryggekanten i sentrum
ANKERET I SANDNES



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

SENTRUM

Nyere leilighet med fantastiske fellesområder, her kan en virkelig senke skuldrene og slappe av.
4. etasje med romslig balkong som vender mot sør og vest.



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Karen Grude Kohts plass 3B, 4306 SANDNES - H0401

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 111, bnr. 1286, snr. 23 i Sameiet Ankeret i Havneparken

Prisantydning: 4.900.000,-

Omkostninger: 137.150,-

Totalpris: 5.037.150,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2024

Rom/soverom: 3/2

BRA: 75 m²

BRA-i: 70 m²

Etasje: 4

Tomt: 3121.3 m² Felles

Felleskostnader pr. mnd.: 2.437,- pr. 06.10.26

Felleskostnader inkl.: Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, drift og noe vedlikehold.

Energimerke: Grønn A

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
10 Nærområdet
14 Informasjon om boligen
20 Boligen i bilder
44 Plantegninger
46 Kjerneinformasjon
52 Vedlegg
53 Tilstandsrapport
66 Egenerklæring
72 Energiattest
80 Sameiet
121 Kart
129 Seksjonering
164 Budskjema

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 oppfølgning 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

GOD ATMOSFÆRE

Pen, gjennomført standard og ekstra takhøyde. Lunt gulv med vannbåren varme.



BALKONG

Her får en plass til et hyggelig utemiljø hvor solen virkelig kan nytes. I tillegg er det flere felles takterrasser.



ANKERET

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. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Umiddelbar avstand til bussvei og togstasjon sørger for at du når hele regionen på en effektiv og behagelig måte. Dagligvare butikker som KIWI er kun noen minutters gange unna.
Innovation Dock med spennende kontorfellesskap, gründermiljø og lunchcafé er etablert i Ankeret sin første etasje.

Her kombineres bylivet med det maritime. Fin mulighet til å bo i 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.



OFFENTLIG TRANSPORT

Langgata nord Linje 6, 21, 42, X60, N84	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 15.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vågsgata	4 min
Rema 1000 Elvegata	8 min

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	6 min
Vitusapotek Symra	6 min

SPORT

Vågen videregående Aktivitetshall, turnhall	7 min 0.6 km
Gamleverket - balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Robust Trening Sandnes	3 min
SATS Sandnes	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Langgata/St.Olavs gate, Sandnes	5 min
Vågsgata, Sandnes	5 min

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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.
Kollektivtilbudet er meget bra, gangavstand til rutebilstasjonen hvor både tog, buss og taxi står klar. Sandnes ligger sentralt i regionen med kort vei til Forus, Sola, Stavanger og Bryne.

Nyt tilværelsen på brygga i sentrum.

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, opp til Skeiane, langs elva(Ånå) opp 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 Ånå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av lekeplasser og grønne lunger, her kan en lett tilbringe hele søndagen.
15 minutter i buss 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
Blokk- og sentrumsbebyggelse.



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

BOLIGMASSE

100% blokk

SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	13 min 1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	22 min 1.8 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	25 min 1.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	21 min 1.6 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	22 min 1.8 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	10 min 0.9 km

BARNEHAGER

Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	6 min 0.4 km
Trones barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 0.9 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1.1 km



KAREN GRUDE KOHTS PLASS 3B

Vi starter med oppsumering av tilstandsrapport.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.
Nåværende eier leier rettighet til pool-parkering i nabobygget, Ovalen P-hus til kr. 1679,- pr. måned.
Det gis ikke garanti om ledig kapasitet. Per 22.10 melder Aimo park de har 26 ledige plasser.

Tomtestørrelse
3 121,30 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Leilighet i sameie som er oppført i 2024, og i all hovedsak er som fra byggeåret.
Leiligheten fremstår som tilnærmet ny og pent bruk.

UTVENDIG
Yttervegger i mur.
Malte vinduer med 3-lags glass.
Malt balkongdør i tre.
INNVENDIG
Parkett på gulv.
Malte overflater vegger og tak.
Malte slette dører.
VÅTROM
Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Våtrommet har stålsluk/hjørnesluk i dusj og membran som tettesjikt under fliser.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.
TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Avløpsrør i plast og støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
LOVLIGHET
Leilighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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.
TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse





STRÅLENDE SAMEIE MED FLOTTE OPPHOLDS-SONER BÅDE I ATRIUM OG PÅ TAKET



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, 0 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

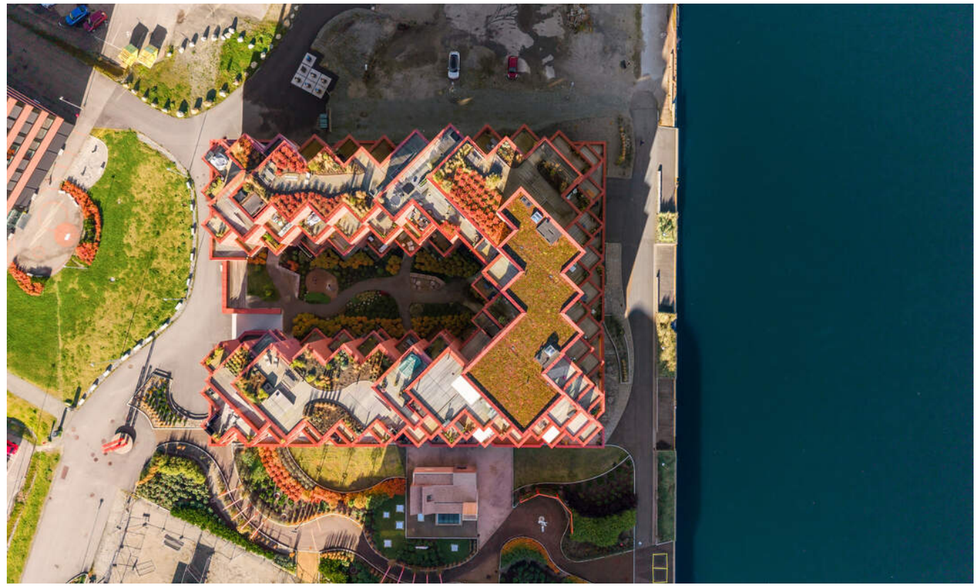
Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til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

Bygningssakskyndig
A-Tax AS (befaringsdato: Torsdag, 15. oktober 2026)









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 H0401, 4. etasje:
Entre/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom.

Bod i 2. etasje.

Areal
Bruksareal:
2. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

4. etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 8 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
Nyere leilighet med fantastiske fellesområder, her kan en virkelig senke skuldrene og slappe av.
4. etasje med romslig balkong som vender mot sør og vest.
Pen, gjennomført standard og ekstra takhøyde, her er atmosfæren god. Stue og kjøkken i åpen løsning. 2 soverom, det ene med walk-in garderobe. Hotellfølelse på baderommet.
Entré med plass til stor garderobe.
Lune gulv med vannbåren varme. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Sykkelen står trygt innelåst i 1. etasje.

Ankeret har virkelig blitt flott der det ligger på en av sentrums perler i fjordkanten. Nyere, lekkert bygg i teglstein. Bor du her har du tilgang til flere takterrasser som er fint beplantet og utstyrt med møbler. Når du ønsker avveksling fra egen balkong, ta med deg piknikkurven, laptoppen eller bestevennen og nyt de flotte fasilitetene.
Spennende bygning som skaper et flott atrium i senter.
Leiligheten har adkomst både fra gateplan og fra det opphøyede atriumet. Privat bod (2.etg), sykkelparkering med vaskefasiliteter 1. etasje.

Velkommen inn!
Pene fargevalg og enstavs eikeparkett på gulv. Romslig entré, god plass til garderobeløsning og klargjøring for turen ut.
Innbydende allrom, hjørne til sofakroken mot store vinduer som strekke seg fra gulv til tak. Utgang til balkong av fin størrelse, her får en plass til et hyggelig utemiljø hvor solen kan virkelig kan nytes om sommeren
Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite, slette fronter. Innfelt belysning i taket og spottbelysning under skap. Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Lekkert baderom med tidløse fliser og innfelt belysning.
Dusjløsning med dører som kan foldes mot veggen for å





frigjøre plass. Veggmontert toalett og servant i seksjon. Egen nisje til vaskemaskin og organisering av tøy.
Hovedsoverom med walk-inn garderobe, dobbel skyvedør gir god åpning og gjør de to rommene til en sone. Soverom nummer to med stort vindu fra vegg til vegg.

Sameiet har gjesteleilighet som beboerne kan leie.

Pent og tilrettelagt for god bokvalitet.

Oppvarming
Vannbåren varme. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er ikke varmekilde på soverom/bod/garderobe. 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.

Info energiklasse
Energiklasse mørk grønn A.
Energiattesten følger vedlagt salgsoppgaven.

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.

INNBYDENDE ALLROM,
HJØRNE TIL
SOFAKROKEN MOT STORE
VINDUER SOM STREKKE
SEG FRA GULV TIL TAK









KJØKKEN

Innredning fra HTH med hvite, slette fronter. Innfelt belysning i taket og spottbelysning under skap. Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.







BADEROM

Lekkert baderom med tidløse fliser og innfelt belysning. Dusjløsning med dører som kan foldes mot veggen for å frigjøre plass. Veggmontert toalett og servant i seksjon.





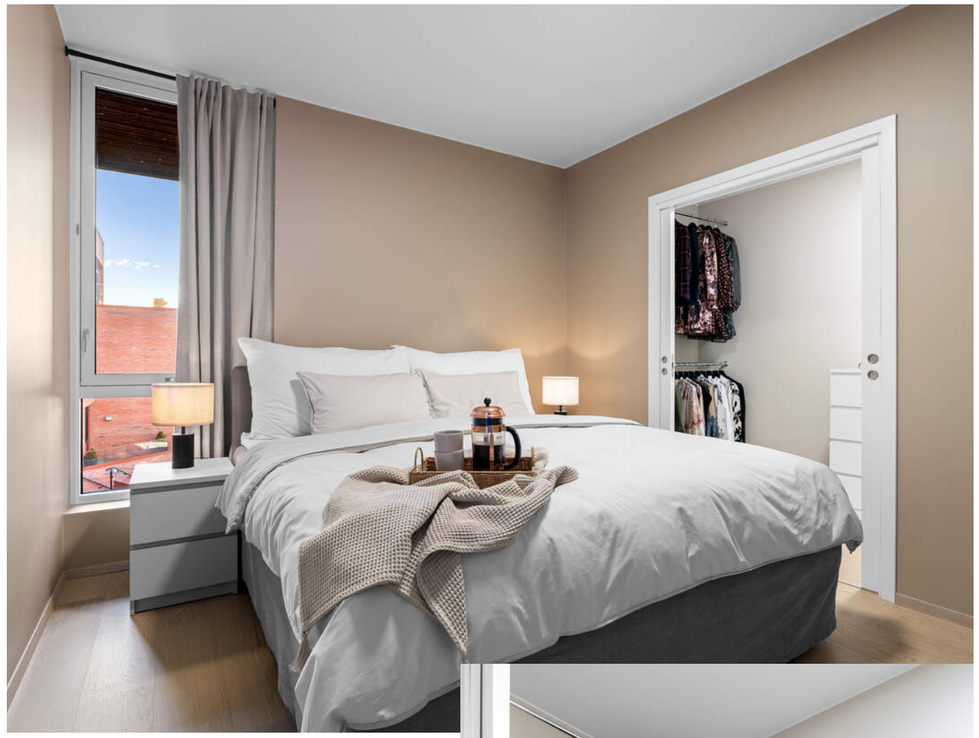
EGEN NISJE TIL
VASKEMASKIN OG
ORGANISERING AV TØY



DRØM SØTT

Soverom nummer to med stort vindu fra vegg til vegg.
Hovedsoverom med walk-inn garderobe.





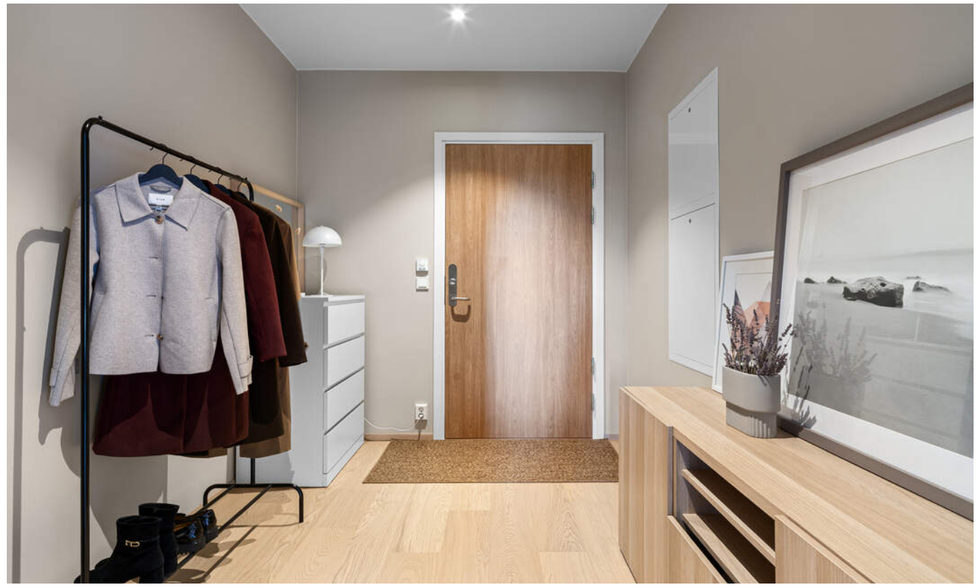
DOBBEL SKYVEDØR GIR GOD ÅPNING OG GJØR DE TO ROMMENE TIL EN SONE

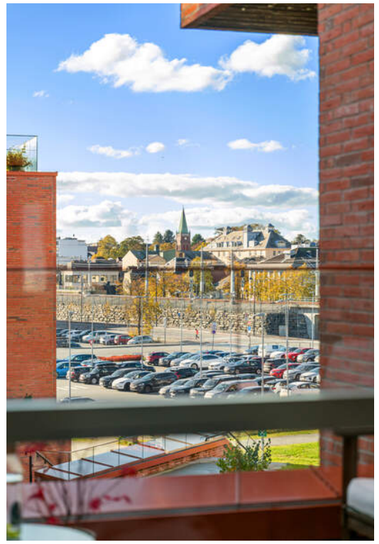


GJENNOMFØRT

Romslig entré, god plass til garderobeløsning og klargjøring for turen ut. Det er i tillegg egen bod i 2. etg.













DET ENKLE LIV

Privat bod (2.etg), sykkelparkering med vaskefasiliteter 1. etasje.

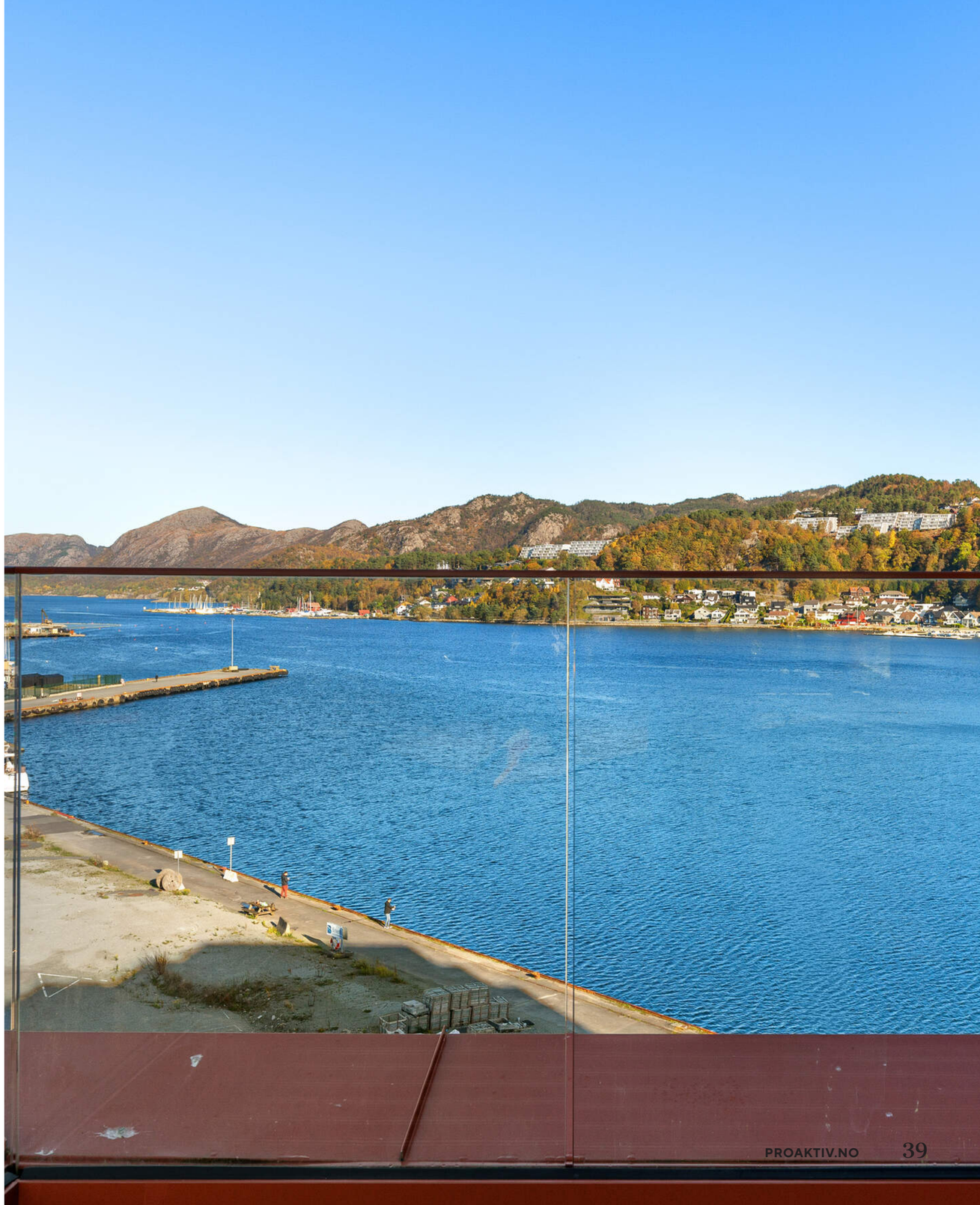
Sameiet har gjesteleilighet som beboerne kan leie.

1 AV FLERE FELLESTERRASSER

En heistur unna.
Ta med deg piknikkurven,
laptoppen eller bestevennen
og nyt de flotte fasilitetene.







EGEN BALKONG

Utgang fra stuen. Frisk luft i le fra de fleste vindretninger.







ANKERET HAR VIRKELIG BLITT FLOTT DER DET LIGGER PÅ EN AV SENTRUMS PERLER I FJORDKANTEN

PLANTEGNINGER

Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
3 121,30 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet
Sameiet består av eiendommen gnr. 111 bnr 1286 i Sandnes kommune med påstående bygninger og installasjoner. Det er 70 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.
I tillegg er det en gjesteleilighet som administreres av styret.
Boligdelen ble innflytnings klar i midten av mars 2024, næringsdelen var planlagt ferdigstilt i januar 2025.
Solon/Backe og Sameiets representanter fra styret gjennomførte inspeksjon av fellesarealer og ferdigstillelse ble godkjent og undertegnet i midten av mars 2024. Beboerne flyttet inn i et nytt bygg av god kvalitet og utforming, med fem takterrasser til felles bruk, samt hage.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet.

Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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

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

Felleskostnader pr. mnd
2.437,- per. 06.10.26

Felleskostnader inkluderer
Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, drift og noe vedlikehold.
Fordelt som følger:

Renovasjonsavgift: kr. 418,-
Felleskostnader: kr. 2.018,80,-

Andel fellesformue
9.097,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 2.960.828,-
Driftsutgifter til sammen kr. -2.493.927,-
Driftsresultat kr. 466.901,-
Årsresultat kr. 482.662,-
Opptjent egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 903.861,-

Utdrag fra Årsberetning 2026:
Sameiets økonomi i 2025:
Har vært svært tilfredsstillende, med et årsoverskudd på kr 428.000,-. I løpet av 2025 har det blitt avsatt kr 350.000,-, og økonomi pr 31.12.2025 er på kr 695.000,-.
Styret vil til enhver tid, arbeide for beboernes ve og vel. Styret takker beboerne for godt samarbeid i 2025 som vi håper vil fortsette i 2026.

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

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne, og bestemmelser for dyrehold overholdes, jfr. Husordensregler.

Forsikring
Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 8789617

Info kommunale avgifter
Betales gjennom felleskostnadene.
Fellesregning sendes fra kommunen til sameiet.

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

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

Info formuesverdi
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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm(forbruk og abonnement), energi/tappevann(forbruk og abonnement), forsikring, fellesutgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Kollektiv avtale i sameiet med Altibox. Ingen tjeneste leveres, bestilles direkte av seksjonseier av leverandør.
Sameiet har inngått en avtale med Lyse Energi om energi/tappevann. Faktureres seksjonseier direkte etter forbruk.

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

Kommentar fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap/leilighet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg med næringslokaler i 1. etasje, datert 28.10.2024.

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:

06.02.2018 - Dokumentnr: 404130 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Neo AS Org.nr: 982 929 733
Avtale om fjernkjøler
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1286. Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2023 - Dokumentnr: 758566 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Lnett AS Org.nr: 980 038 408
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2023 - Dokumentnr: 568004 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/7630

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

Regulerings- og arealplaner
Sentrumsområde med flere store prosjekter planlagt. Bl.a skal det bygges prosjekt på naboeiendom mot nord. På parkeringsplass mot vest må det i fremtiden påberegnes parkeringshus.
Eiendommen er regulert til kombinert bolig, forretning og kontor (under bakken: parkeringsplasser) iht. reguleringsplan Områderegulering for midtre del av Havneparken, Sentrum, planID 2015113. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best. i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplan og reguleringsplan er merket som følgende hensynssoner:
H320 Flomfare
H410 Krav vedr. infrastruktur
H190_1 Andre sikringssoner
I gjeldende kommune- og reguleringsplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Det er reguleringsplan under arbeid i nærheten:
Detaljregulering for Vågsgaten 40-42, planID 202309.
Status: planforslag.

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt. Kommuneplan, tegnforklaringer og 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, 20. oktober 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 900 000,00 (Prisantydning)

————————————————
4 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
122 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
123 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
137 150,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
5 023 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 037 150,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

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

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

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

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

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

§ 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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
Ann Therese Larsen

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 73 500 (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 kr 6 500, Kommunale opplysninger kr 3 500, Markedspakke - Basis med stor annonse finn.no og trykte salgsoppgaver kr 14 900, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900.
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg opplysninger forretningsfører - OBOS kr 4 600, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger - OBOS kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) - Estimert pris kr 9 250
Sum vederlag kr. 124 200
Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 916
Totalt kostnadsoverslag kr. 146 116
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

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 - markedsplasser 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
23.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Karen Grude Kohts plass 3 B, 4306 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 111, bnr. 1286, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11348-2433 **Eiendomsverdi ref nr:** UY6077

Autorisert foretak: A-TAX AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Madland **Vår ref:** 20263394

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

Karen Grude Kohts plass 3 B, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1286
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 byggeregler 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 byggeregler

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 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Karen Grude Kohts plass 3 B, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1286
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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 bygningssakkyndige 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Karen Grude Kohts plass 3 B, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1286
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie som er oppført i 2024, og i all hovedsak er som fra byggeåret.
Leiligheten fremstår som tilnærmet ny og pent bruk.

Leilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i mur.
Malte vinduer med 3-lags glass.
Malt balkongdør i tre.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv.
Malte overflater vegger og tak.
Malte slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Våtrommet har stålsluk/hjørnesluk i dusj og membran som tettesjikt under fliser.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

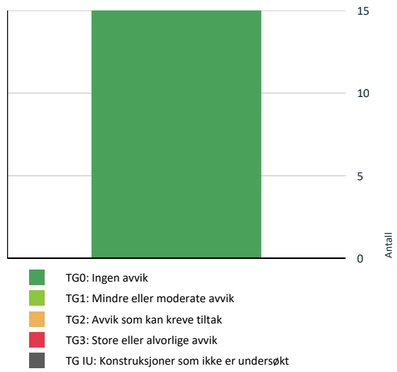
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Karen Grude Kohts plass 3 B, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1286
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Karen Grude Kohts plass 3 B, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1286
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2024

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

TG 0 **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 3-lags glass.

TG 0 **Ytterdører**

Beskrivelse
Boligen har balkongdør i tre.

TG 0 **Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**

Beskrivelse
Balkong i betong med rekkverk i mur og glass.

INNVENDIG

Radon

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse
Det foreligger ferdigattest som tilsier at tilstrekkelig dokumentasjon er fremvist ved søknad om ferdigattest.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Flislagte vegger og malte overflater i tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Våtrommet har stålsluk/hjørnesluk i dusj og membran som tettesjikt under fliser.



Hjørnesluk i dusjnisje.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Det er ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da boligen er nyere enn 5 år, det foreligger dokumentasjon for utførelse samt reklamasjonsansvar fra utførende foretak.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Karen Grude Kohts plass 3 B, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1286
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast og støpejern.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og slokkingsapparat.

Karen Grude Kohts plass 3 B, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1286
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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

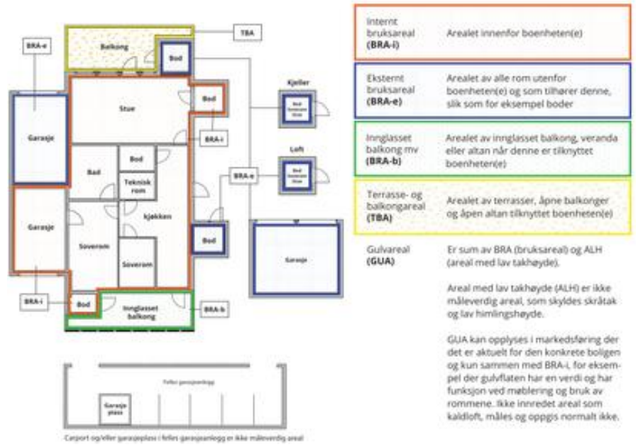
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Karen Grude Kohts plass 3 B, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1286
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	70			70	8
2. etasje		5		5	
SUM	**70**	**5**			**8**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Karen Grude Kohts plass 3 B, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1286
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
15.10.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Ann Therese Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1108 SANDNES	111	1286		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Karen Grude Kohts plass 3 B

Hjemmelshaver

Larsen Ann Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sameie beliggende i Sandnes sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Tegninger	15.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	05.10.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.10.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	15.10.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Karen Grude Kohts plass 3 B, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1286
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Karen Grude Kohts plass 3 B, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 1286
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Edland, Mannes & Rege AS

Gjensidige

Egenerklæring

Karen Grude Kohts plass 3B, 4306 SANDNES 14 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Karen Grude Kohts plass 3B	Karen Grude Kohts plass 3B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

02.11.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra 20.03.2024 og bor fortsatt i leiligheten.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Ann Therese

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ifølge opplysninger fra styret har det vært en lekkasje i garasjeanlegget. Hendelsen skal ha blitt håndtert på tidspunktet den oppstod.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 84910008

Side 5

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Name
Ann Therese Larsen

Date
2026-10-14

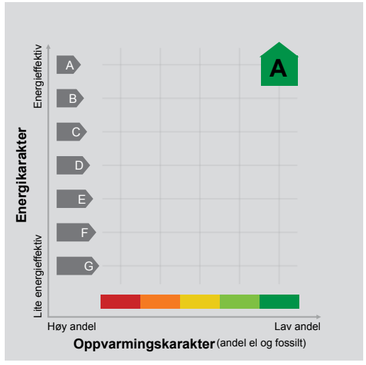
Identification

bankID Ann Therese Larsen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Karen Grude Kohts plass 3B
Postnummer	4306
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	1286
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301074779
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	5fba4df9-e30a-4fb0-b4ae-5ebf5c16c8f4
Dato	22.02.2024
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ TØRRES MØLL VÅRDAL



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Karen Grude Kohts plass 3B
Postnummer: 4306
Sted: SANDNES
Kommune: Sandnes
Bolignummer: H0401
Dato: 22.02.2024 9:22:29
Energimerkenummer: 5fba4df9-e30a-4fb0-b4ae-5ebf5c16c8f4

Kommunenummer: 1108
Gårdsnummer: 111
Bruksnummer: 1286
Seksjonsnummer: 23
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301074779

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024
Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	29 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	221 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	85,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,45 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	29.06.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,82
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Sweco

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	13,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,8 kWh/år
Pumper	0,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	81,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 998 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 535 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	77,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 456 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 698 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 300 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 998 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,1 %

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET Ankeret i Havneparken

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Ankeret i Havneparken.

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendommen gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 72 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners hoveddelers BRA.

Det er 70 boligseksjoner og 2 næringsseksjon i sameiet.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal.

For boligseksjonene er det etablert en gjesteleilighet i 2. etg. Utleie administreres av styret.
Sameiets utvendige bygningskropp – det vil si tak, fasader og vinduer – er del av sameiets fellesareal.

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til felles utomhusanlegg på takflatene.

Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

Hver boligseksjon har bod lagt til seg som en tilleggsdel.

Bil- og sykkelparkering

Det er i 1. etg. etablert et multiparkeringsanlegg samt 3 HC-plasser

Følgende eierseksjoner i sameiet har kjøpt og skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass i parkeringsanlegget;

seksjon nr. 3 – plass nr. 1, seksjon nr. 9 – plass nr. 10, seksjon nr. 10 – plass nr. 11, seksjon nr. 11 – plass nr. 12, seksjon nr. 12 – plass nr. 26, seksjon nr. 13 – plass nr. 52, seksjon nr. 14 – plass nr. 50, seksjon nr. 16 – plass nr. 37, seksjon nr. 17 – plass nr. 43, seksjon nr. 19 – plass nr. 44, seksjon nr. 8 – plass nr. 2, seksjon nr. 25 – plass nr. 5, seksjon nr. 26 – plass nr. 13, seksjon nr. 27 – plass nr. 14, seksjon nr. 28 – plass nr. 15, seksjon nr. 30 – plass nr. 28, seksjon nr. 31 – plass nr. 30, seksjon nr. 32 – plass nr. 38, seksjon nr. 34 – plass nr. 45, seksjon nr. 35 – plass nr. 46, seksjon nr. 37 – plass nr. 49, seksjon nr. 38 – plass nr. 3, seksjon nr. 39 – plass nr. 4, seksjon nr. 40 – plass nr. 6, seksjon nr. 41 – plass nr. 7, seksjon nr. 42 – plass nr. 16, seksjon nr. 43 – plass nr. 17, seksjon nr. 44 – plass nr. 18, seksjon nr. 46 – plass nr. 31, seksjon nr. 47 – plass nr. 39, seksjon nr. 48 – plass nr. 40, seksjon nr. 49 – plass nr. 47, seksjon nr. 52 – plass nr. 8, seksjon nr. 53 – plass nr. 9, seksjon nr. 54 – plass nr. 19, seksjon nr. 55 – plass nr. 20, seksjon nr. 56 – plass nr. 21, seksjon nr. 57 – plass nr. 32, seksjon nr. 58 – plass nr. 33, seksjon nr. 59 – plass nr. 41, seksjon nr. 60 – plass nr. 42, seksjon nr. 61 – plass nr. 48, seksjon nr. 63 – plass nr. 22, seksjon nr. 64 – plass nr. 23, seksjon nr. 65 – plass nr. 24, seksjon nr. 67 – plass nr. 34, seksjon nr. 68 – plass nr. 50, seksjon nr. 69 – plass nr. 25, seksjon nr. 70 – plass nr. 35, seksjon nr. 71 – plass nr. 36, seksjon nr. 72 – plass nr. 27 og 29.

Den nærmere fordelingen av parkeringsplasser følger av en parkeringsplan som forvaltes av styre. Rettighetshaverne forplikter seg til å dekke sin forholdsmessige andel av parkeringsanleggets drift og vedlikeholdskostnader.

Kostnader som kun fordeles mellom rettighetshaverne til parkeringsplasser er spesifisert til slik som; forsikring, service og vedlikehold av parkeringsautomat, garasjeport, dør til garasje, garasjens innvendige overflater, renhold og strøm til parkeringsautomat og elbil-ladere.

Retten til parkeringsplass kan leies ut eller selges til øvrige boligseksjoner i sameiet, men ikke til andre.

Noen parkeringsplasser er dimensjonerte og ment for bruk for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietager av en seksjon, har eller får behov for å benytte en slik parkeringsplass, kan styret anmode en eier av en slik plass til å midlertidig bytte med vedkommende som har behovet, så lenge behovet består. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt særskilt parkeringsbevis etter forskrift av 15. mars. 1994 nr. 222 om parkering for forflytningshemmede. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Sykkelparkering finnes på egne anviste plasser i egne sykkelrom, som er deler av sameiets fellesareal. Arealer avsatt til sykkelparkering må ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre med mindre sameiets styre har gitt sitt skriftlige samtykke.

Infrastruktur for el-billading er installert i parkeringshallen. En seksjonseier kan kjøpe ladeboks for el-bil og ladbare hybridbiler i tilknytning til den parkeringsplass som seksjonen disponerer, hos Lyse. Kostnadene til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

Næringsseksjonene kan anbringe skilting og reklame på egen fasade i forbindelse med sin virksomhet.
Skilt skal godkjennes av byggets arkitekt, Sandnes kommune og Sameiets styre.
Vareleveranser til næringsseksjonene skal ikke finne sted før kl. 07.00 på virkedager og kl. 08.00 på helgedager.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.
Seksjonseiere plikter å vedlikeholde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap, med mindre annet følger av disse vedtekter. De enkelte seksjonseieres terrasser/balkonger skal tillates benyttet for vindusvask. Dersom noen sameiere ønsker å vaske vinduer utenom sameiets ordinære rutiner for vindusvask, og dette ikke kan gjøres fra egen seksjon, kan det avtales tilkomst via naboseksjoners terrasser/balkonger. Naboseksjoner kan ikke nekte tilkomst uten saklig grunn.

Sameiets vedlikehold av fellesarealer inkluderer felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene.
Utgiftene til drift, renhold og vedlikehold av fellesarealer er en del av felleskostnadene. I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier.

Hver enkelt næringsseksjon har ansvaret for renhold og alminnelig vedlikehold av fasade og vinduer direkte i tilknytning til sin seksjon, herunder utskiftning og reparasjon av skader påført fasadematerialer og vinduer.
Næringsseksjonene er fritatt for renhold og vedlikehold av øvrige deler av sameiets fasade og vinduer. Næringsseksjonene er også fritatt fra renhold og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg, heiser og trappehus. Dersom næringsseksjonene misligholder nevnte plikter, og misligholdet er til vesentlig ulempe for andre sameiere, kan sameiet gjennomføre renholdet/vedlikeholdet, og slik at kostnadene fordeles forholdsmessig på den eller de næringsseksjonene som står for misligholdet. Større vedlikehold av fasaden – som f.eks. maling/impregnering av kledning, utskiftning av samtlige vinduer o.l. – er sameiets felles ansvar.
Etablering av virksomhet som avgir lukt eller damp må bruke kullfilterløsning eller tilsvarende slik at dette ikke spres til omgivelsene og boligene i bygget, for eksempel avtrekkshetter over kokeplater / frityrkoker.

Eier, brukere av og leietagere til næringsseksjonen(e) har rett til å søke etablert eksklusivt areal på offentlig grunn for uteservering.

Dersom uteservering fører til gjentatte eller alvorlige støyplager eller andre ulemper for sameierne, kan sameiets styre – etter først å ha gitt eier av næringseiendommen advarsel – anmode seksjonseier og kommunen om at uteservering må opphøre. Anmodning om opphør treffes av et alminnelig flertall i styret, hvor en eventuell styrerepresentant fra næringsseksjonen er inhabil til å stemme. Advarselen som må gis før slikt anmodning sendes, skal gi drifter av uteserveringen en rimelig frist til å først iverksette avbøtende tiltak som skal forhåndsgodkjennes av sameiets styre.

5.3 Enhetlig preg m.v

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsetter sameiermøte med 2/3-flertall, ref. pkt. 9:

- om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig.

5.4 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken. Likevel skal næringsseksjonene selv bekoste renhold og vedlikehold av egen fasade og vinduer som beskrevet i pkt. 5.2 ovenfor. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader som gjelder renhold og vedlikehold av sameiets utomhusanlegg, øvrige fasade og vinduer (bortsett fra større vedlikeholdsprogram på fasaden), samt utgifter til drift, renhold og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg, heiser og trappehus. Næringsseksjonene betaler heller ikke fellesutgifter forbundet med kabel-TV.

Dersom næringsseksjonen(e) driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen(e).

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av styret. Budsjettet skal differensiere mellom felleskostnadene i slik grad at særfordelingen av enkelte kostnader i.h.t. forrige avsnitt lar seg etterleve. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

Utbygger har forut for etablering av sameiet, inngått avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og fibernett, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innenfor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innbetale forskuddsvis pr. måned et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

À-kontobeløpet fastsettes årlig av styret.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

Felleskostnader under byggeperioden

Seksjoner som hverken er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, er ikke pliktig å dekke felleskostnader til sameiet.

Utbygger holder sine egne interesser forsikret under byggeperioden.

7. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene. Seksjonenes stemmer vektes slik:

- snr. 1 (næringsseksjon): 14 stemmer
- snr. 2 (næringsseksjon): 1 stemme
- snr. 3-72 (boligseksjonene): hver seksjon har én stemme

Til sammen 85 stemmer

Ved reseksjonering (oppdeling i flere eller færre seksjoner) skal balansen mellom bolig- og næringsseksjonene opprettholdes. Ved reseksjonering av næringsseksjonene skal totalt antall stemmer for næringsseksjonene fordeles forholdsmessig slik at det totale stemmeantall ikke øker, og stemmene slås sammen ved sammenslåing, slik at det totale stemmeantall ikke minker.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

9. Årsmøtets kompetanse
Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ⅔ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Årsmøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves ⅔ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Det samme gjelder for styret og forretningsfører.

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

11. Inhabilitet

Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. Styre

Styret skal bestå av styreleder og 2 til 4 styremedlemmer. Styret bør ha minst ett medlem fra næringsseksjonene. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Dersom et styremedlem trekker seg før utløpet av tjenesteperioden, rykker 1. varamedlem automatisk inn som fast styremedlem frem til neste ordinære årsmøte i sameiet.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode. Etter to perioder som styremedlem/styreleder må det være et opphold på minst ett år før vedkommende kan velges på nytt.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet.

Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med samt Lyse-selskaper vedr. fjernvarme og fibernett. Avtalen forlenges årlig dersom ikke én av partene sier den opp.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av årsmøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Endring av vedtektene

Disse vedtektene kan ikke endres uten tilslutning fra Sandnes Byutvikling Bolig AS før siste byggetrinn er ferdig oppført, og samtlige boligseksjoner i sameiet er overskjøtet til sluttbrukerne.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Stavanger, den 02.06.23

Sandnes Byutvikling Bolig AS

HUSORDENSREGLER
For
Sameiet Ankeret i Havneparken

Vedtatt på ordinært årsmøte 03.06.24

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres

på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 9. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 10. Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

Organisasjonsnummer: 932958279
Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Syd Vest , Havnegata 15.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Finn Egil Lea Sørbø er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Målfrid Ellingsen og Odd Allert Hindal er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

✓ **Vedtatt. Vedtatt. Finn Egil - 75 000 kroner, Nils Henrik - 10 000 kroner, Hege - 45 000 kroner, Ellen - 45 000 kroner, Ann Therese - 10 000 kroner, Helge - 10 000 kroner, Jan Arild - 0 kroner. Totalt 200 000 kroner**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er lagt ved.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Finn Egil Sørbø

Følgende stilte til valg:
Ellen Margrethe Gangenes
Finn Egil Sørbø

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Katalin Edit Joo Krauser

Følgende stilte til valg:
Katalin Edit Joo Krauser

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tron Husebø

Følgende stilte til valg:
Tron Husebø
Nils Henrik Stokke

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Leander Halvorsen Larsen
May Nærland

Følgende stilte til valg:
Leander Halvorsen Larsen
May Nærland

8. Valg av valgkomite

Det foreslås å velge valgkomité på 2-3 personer

Forslag til vedtak:
Astrid Rypestøl, May Nærland og Odd Allert Hindal er valgt som valgkomité for ett år

Vedtatt.

Dokument-ID 09222115557576751341 Signert FELS, ME, OaH

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 380
SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

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

Dato for årsmøtet:
27. april 2026 kl. 18:00, Syd Vest , Havnegata 15.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Finn Egil Lea Sørbø er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. SAMEIET ANKERET ÅRSRAPPORT 2026, rev 1103.pdf
2. 0380 regnskap.pdf
3. 380 Sameiet Ankeret I Havneparken - Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er lagt ved.

Roller og kandidater

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

- Ellen Margrethe Gangenes

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

- Katalin Edit Joo Krauser
- Tron Husebø

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

- Nils Henrik Stokke

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

- Leander Halvorsen Larsen

Vedlegg

1. Valg 2026 Ankeret.pdf

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å velge valgkomité på 2-3 personer

Forslag til vedtak

Det foreslås å velge valgkomité på 2-3 personer

SAMEIET ANKERET ÅRSRAPPORT 2026

Sameiet består av eiendommen gnr. 111 bnr 1286 i Sandnes kommune med påstående bygninger og installasjoner. Det er 70 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. I tillegg er det en gjesteleilighet som administreres av styret.

Sameiet har forsikringsavtale med Tryg Forsikring, avtalenummer 8789617.

Boligdelen ble innflytnings klar i midten av mars 2024, næringsdelen var planlagt ferdigstilt i januar 2025. Solon/Backe og Sameiets representanter fra styret gjennomførte inspeksjon av fellesarealer og ferdigstillelse ble godkjent og undertegnet i midten av mars 2024.

Beboerne flyttet inn i et nytt bygg av god kvalitet og utforming, med fem takterrasser til felles bruk, samt hage.

Den 28.04.25 ble årsmøte avviklet med presentasjon av nytt styre:

Tittel	Navn	År	År
Formann	Finn Egil Sørbø	2	2024-26
Styremedlem	Nils Henrik Stokke	2	2024-26
Styremedlem	Hege Refsnes	2	2024-26
Styremedlem	Ellen Gangenes	2	2025-27
Styremedlem	Ann Therese Larsen	2	2025-27
Varamedlem	Helge Halvorsen	2	2024-26 ?
Varamedlem	Jan Aril Dysjaland	2	2025-26

Revisor:

Tell Norge AS

Gjennomført i 2025 med vedtak:

- Økning av felles utgiftene fra 01.01.25
- Balkong flagg ved 17. mai/bursdag: skal vær på balkong
- Nøkkel bokser ved hoved inngangene skal godkjennes av Styret
- Benk utenfor garasje åpning
- Julebelysning
- All service i leilighetene (inklusiv inngangsdør) skal beboer selv betjene og betale

Gjesteleilighet:

Utleiet i 105 dager i løpet 2025.

Sameiets økonomi i 2025:

Har vært svart tilfredsstillende, med et årsoverskudd på kr 428.000,-. I løpet av 2025 har det blitt avsatt kr 350.000,-, og økonomi pr 31.12.2025 er på kr 695.000,-.

Styret vil til enhver tid, arbeide for beboernes ve og vel. Styret takke beboerne for godt samarbeid i 2025 som vi håper vil fortsette i 2026.

Styrets arbeid i 2025 har vært følgende.

Inngått serviceavtaler:

- Ragnar Svendsen A.S – Vann/varme
- ISS – Rengjøring fra 01.12.25
- Metrisk – Service garasje
- Rønning – Service dører/låser
- Hamstad – Service ventilasjon garasje
- Lyse – Strøm & fjernvarme til Norges Pris
- Solland – Kontroll brannalarm & nødlys
- Utført 2024/25:
- Ble det utført en grundig service på vann/fjernvarmeanlegget i alle leilighetene.

Reklamasjon mot utbygger Backe:

- Trapp – ferdigstilles vår/sommer 2026
- Sprekker i mursteiner utenfor A-E og F inngang
- Lekkasjer - 3 mindre ned til næringsareal
- Lekkasje - en mindre i en leilighet
- Ventilasjon – anlegget stoppet flere ganger
- Strøm – stikk kontakt, lys under baldakin og 2 pærer på lysstolper i atriet

Vi har under hele året hatt kontakt med Metrisk for å få garasjeanlegget til å gå, uten stopp. Og at service blir utført jevnlig. Alle disse reklamasjonene er utført, med et svært godt samarbeid med Backe v/Kari Bruland.

Like før jul 2025 fikk vi lekkasje fra næringslokalene, da et vannrør sprakk. Vi fikk tørket opp, og bygg tørke satt på plass, frem til nyttår. Sameiet har ikke hatt noen kostnader, og de utgiftene vi har hatt, har blitt fakturert næring.

Styret har sett det som viktig å ha økonomi til å gjennomføre investeringer/reparasjoner for fremtiden.

Dugnad

I løpet av året har vi fått på plass arbeidsgrupper for å:

- holde terrassen og hagen i fin stand
- vask av dører/lister i lang gangene A/B/C og D/E/F.

Noe som har blitt utført av beboere og som blir satt pris på av Styret.

Arrangement komite er kommet på plass, med T. Husebø som formann. I oktober ble det arrangert busstur til Byrkjedal med gårdsutsalg på Gilja og garnutsalg på Oltedal. Deltakerne var svært fornøyd med turen og håper at slike turer kan gjentas i 2026.

Sameiet Ankeret i Havneparken
v/Finn Egil Sørbø
Styreleder

SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN
ORG.NR. 932958279, KLIENTNR. 380

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Document ID 09222115557572518717

SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN
ORG.NR. 932958279, KLIENTNR. 380

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 849 431	1 935 229	2 850 000	2 918 883
Ladeinntekter elbil		60 924	0	0	40 000
Andre inntekter	3	50 473	46 798	39 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 960 828**	**1 982 027**	**2 889 000**	**2 998 883**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-14 100	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-100 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-9 125	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-91 000	-65 625	-92 000	-96 140
Konsulenthonorar		-9 268	-28 755	-40 000	-29 271
Drift og vedlikehold	7	-654 125	-310 494	-606 900	-784 710
Forsikringer		-243 910	-174 637	-264 600	-296 352
Kommunale avgifter	8	-589 936	-503 374	-758 020	-720 357
Energi/fyring	9	-223 891	-89 577	-200 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-443 597	-257 740	-549 400	-579 945
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 493 927**	**-1 553 428**	**-2 749 120**	**-2 965 275**
DRIFTSRESULTAT		**466 901**	**428 599**	**139 880**	**33 608**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 785	5 908	0	0
Finanskostnader	12	-24	-683	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**15 761**	**5 225**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**482 662**	**433 824**	**139 880**	**33 608**
Overføringer:					
Overført annen egenkapital		482 662	421 199	0	0
Reduksjon udekket tap			12 625		

Document ID 09222115557572518717

SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN
ORG.NR. 932958279, KLIENTNR. 380

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 960	16 841
Forskuddsbetalte kostnader		60 580	81 033
Andre kortsiktige fordringer		0	581
Driftskonto OBOS-banken		247 957	139 290
Sparekonto OBOS-banken		531 329	271 743
Sparekonto OBOS-banken II		163 217	72 725
SUM OMLØPSMIDLER		**1 008 044**	**582 213**
SUM EIENDELER		**1 008 044**	**582 213**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	903 861	421 199
SUM EGENKAPITAL		**903 861**	**421 199**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 054	42 760
Leverandørgjeld		73 129	118 072
Annen kortsiktig gjeld		0	182
SUM KORTSIKTIG GJELD		**104 183**	**161 014**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 008 044**	**582 213**
Pantstillelse		1	1
Garantiansvar		1	1

Sandnes,13.03.26
STYRET I Sameiet Ankeret I Havneparken

Finn Egil Lea Sørbø	Nils Henrik Stokke	Hege Refsnes
Ellen Margrethe Gangenes		Ann Therese Larsen

Document ID 09222115557572518717

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	2 097 984
Felleskostnader næring	182 952
Garasje	-400
Garasje	218 400
Renovasjonsavgift	351 120
Leie/felleskostnader tidl.år	-625
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 849 431**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ført bort	182
Vipps, utleie	871
Nettinnbetalinger	5 150
Nøkler	5 870
Utleie	38 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**50 473**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

Document ID 092221155557572518717

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 065

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 887
Drift/vedlikehold VVS	-66 680
Drift/vedlikehold elektro	-69 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 979
Drift/vedlikehold heisanlegg	-183 757
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 580
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 126
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-214 041
Kostnader leiligheter, lokaler	-27 213
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-654 125**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-302 741
Renovasjonsgebyr	-287 195
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-589 936**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-165 925
Fjernvarme	-57 965
SUM ENERGI / FYRING	**-223 891**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-5 860
Vakthold	-133 200
Renhold ved firmaer	-222 815
Andre driftskostnader	-48 964
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 790
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 065
Andre kontorkostnader	-349

Document ID 092221155557572518717

Gave, ikke fradragsberettiget	-749
Bank- og kortgebyr	-3 205
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-16 600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-443 597**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 053
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 406
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12
Andre renteinntekter	314
SUM FINANSINNTEKTER	**15 785**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-24
SUM FINANSKOSTNADER	**-24**

NOTE: 13
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	01.01.	Endring	31.12.
Andel bolig	404 434	483 309	887 743
Andel næring	- 39 609	- 56 174	- 95 783
Andel garasje	56 374	55 526	111 900
SUM EGENKAPITAL	**421 199**	**482 662**	**903 861**

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

Document ID 092221155557572518717

Resultatrapport avdelinger boligselskap ON desember 2025

Sameiet Ankeret I Havneparken

	Garasje	Næring	Bolig	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	219 200	182 917	2 447 314	2 849 431
LADEPUNKT	60 924	0	0	60 924
ANDRE INNTEKTER	1 700	0	48 773	50 473
SUM DRIFTSINNTEKTER	**281 824**	**182 917**	**2 496 087**	**2 960 828**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	0	-5 121	-23 079	-28 200
STYREHONORAR	0	-36 320	-163 680	-200 000
REVISJONSHONORAR	0	-1 816	-8 184	-10 000
FORR.FØRERHONORAR	0	-16 526	-74 474	-91 000
KONSULENTHONORAR	-1 700	-1 320	-6 248	-9 268
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-214 040	-40 407	-399 678	-654 125
FORSIKRINGER	-10 557	-36 009	-197 344	-243 910
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-23 625	-566 311	-589 936
ENERGI / FYRING	0	-54 595	-169 295	-223 891
ANDRE DRIFTSKOSTN.	0	-26 218	-417 379	-443 597
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-226 298**	**-241 957**	**-2 025 672**	**-2 493 927**
DRIFTSRESULTAT:	**55 526**	**-59 040**	**470 415**	**466 901**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	0	2 866	12 918	15 785
FINANSKOSTNADER	0	0	-24	-24
RES. FINANSINNT/KOSTN.	0	**2 866**	**12 894**	**15 761**
RESULTAT	**55 526**	**-56 174**	**483 309**	**482 662**

Document ID 092221155557572518717

Til årsmøtet i Sameiet Ankeret I Havneparken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ankeret I Havneparken som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Oslo, 23. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Sandnes 11.mars 2026

Forslag fra valgkomitéen til nytt styre i sameiet Ankeret i Havneparken

Formann 1 år	Ellen Margrethe Gangenes
Styremedlem 1 år	Ann Therese Larsen
Som styremedlem 1 år	Nils Henrik Stokke (Fra næringsdel)
Som styremedlem for 2år	Katalin Edit Joo Krauser
Som styremedlem for 2 år	Tron Husebø
Som 1 varamedlem for 2 år	Leander Halvorsen Larsen

Mvh

May Nærland

Astrid Rypestøl

Martin Hegreberg

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26
Selskapsnummer: 380 **Selskapsnavn:** SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 380
SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

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

Dato for årsmøtet:
17. juni 2026 kl. 18:00, Visningssenteret Solon, Karen Grude Koths Plass 3..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Mistillitsforslag mot sittende styreleder
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Molland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Mistillitsforslag mot sittende styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunnen er at det foreligger manglende tillit til sittende styreleder og behov for at årsmøtet behandler styrets sammensetning på nytt.

Ytterligere redegjørelse blir gitt på møte.

Forslag til vedtak

Mistillit mot sittende styreleder

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Bakgrunn for valget er at 2 styremedlemmer har trukket seg fra styret etter ordinært årsmøte ble gjennomført.

Valg av ny Styreleder blir behandlet dersom mistillitsforslaget mot styreleder får flertall.

Kandidatene som er satt opp på styremedlem 1 og 2 år samt varamedlem 1 år, er innstilling fra valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- May Nærland

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

- Leander Larsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Martin Jan Kristiansen
- Ole Soma

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.06.26
Selskapsnummer: 380 **Selskapsnavn:** SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET ANKERET I HAVNEPARKEN

Organisasjonsnummer: 932958279
Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:00, Visningssenteret Solon, Karen Grude Koths Plass 3..

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> John Are Larsen og Terje Thorrud er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Mistillitsforslag mot sittende styreleder

Bakgrunnen er at det foreligger manglende tillit til sittende styreleder og behov for at årsmøtet behandler styrets sammensetning på nytt.

Ytterligere redegjørelse blir gitt på møte.

Forslag til vedtak:
Mistillit mot sittende styreleder

Ikke vedtatt. Saken ble stemt over om den skulle behandles, forslagsstiller har foreslått i e-post om å trekke saken.

6. Valg av tillitsvalgte

Bakgrunn for valget er at 2 styremedlemmer har trukket seg fra styret etter ordinært årsmøte ble gjennomført.

Valg av ny Styreleder blir behandlet dersom mistillitsforslaget mot styreleder får flertall.

Kandidatene som er satt opp på styremedlem 1 og 2 år samt varamedlem 1 år, er innstilling fra valgkomiteen.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
May Nærland

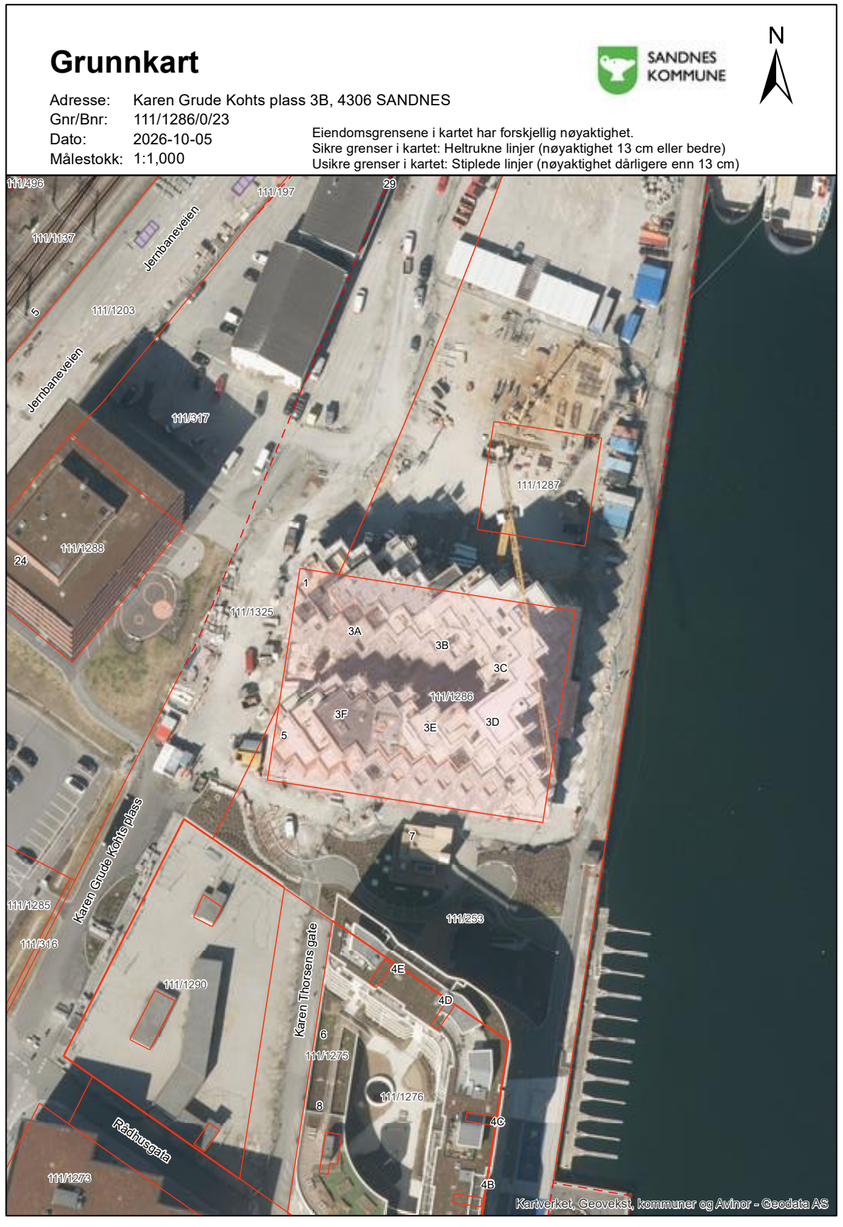
Følgende stilte til valg:
May Nærland

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Leander Larsen

Følgende stilte til valg:
Leander Larsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Martin Jan Kristiansen
Ole Soma

Følgende stilte til valg:
Martin Jan Kristiansen
Ole Soma



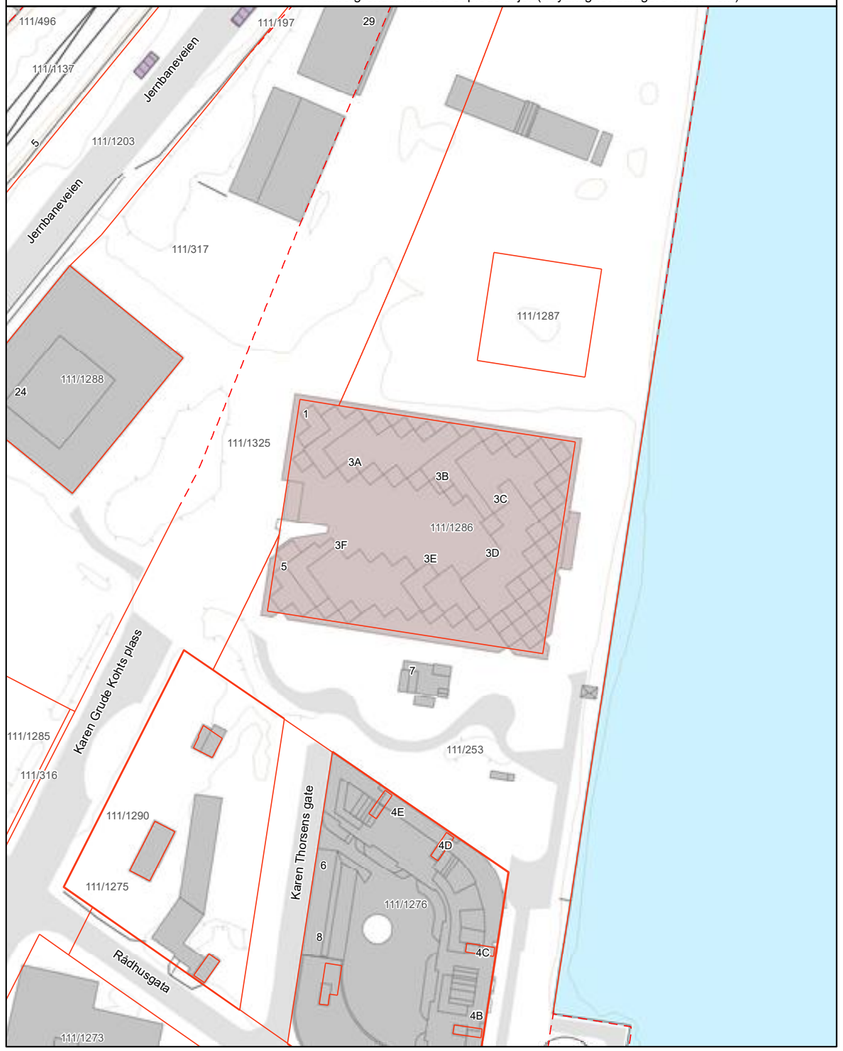
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

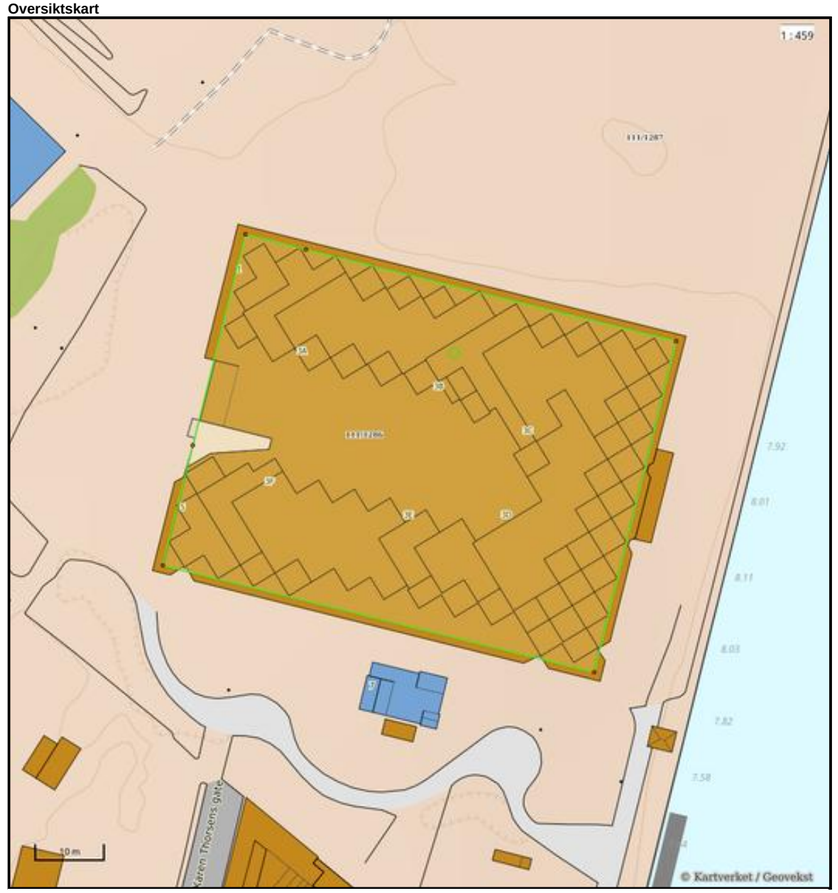
Adresse: Karen Grude Kohts plass 3B, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1286/0/23
Dato: 2026-10-05
Målestokk: 1:1,000

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)



Gårdsnummer 111, Bruksnummer 1286, Seksjonsnummer 23 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



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

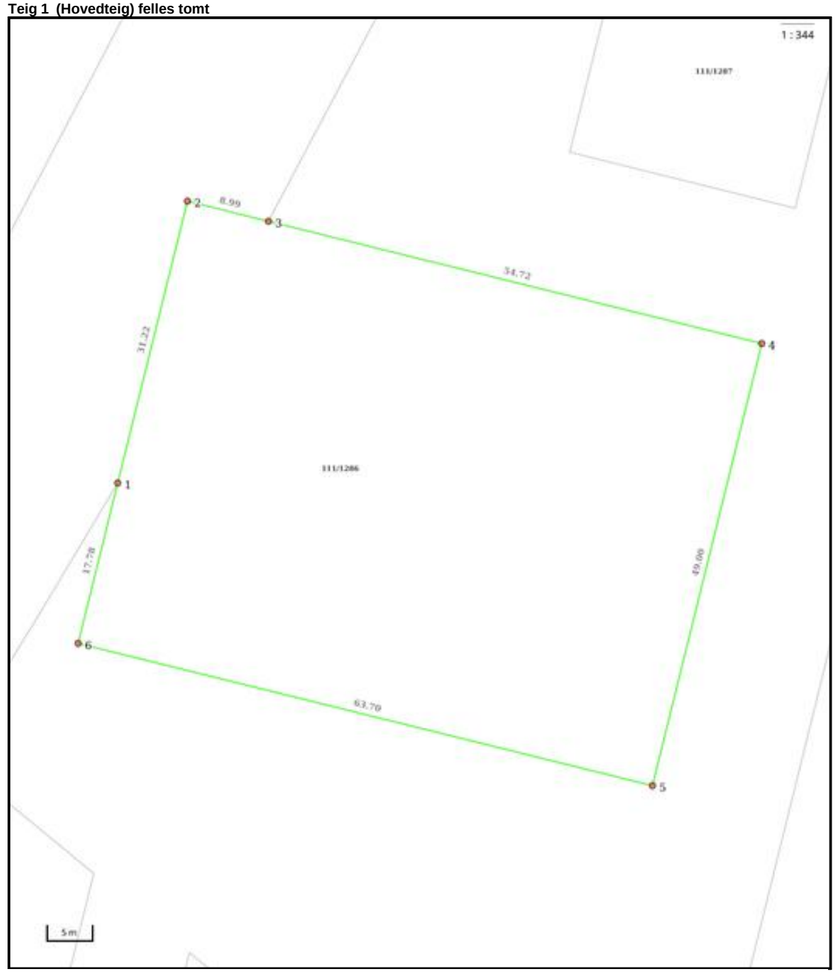
Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 05.10.2026 13:01 – Sist oppdatert 05.10.2026 13:01
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 111, Bruksnummer 1286, Seksjonsnummer 23 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
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 05.10.2026 13:01 – Sist oppdatert 05.10.2026 13:01
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Karen Grude Kohts plass 3B, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1286/0/23
Dato: 2026-10-05
Målestokk: 1:1,000

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



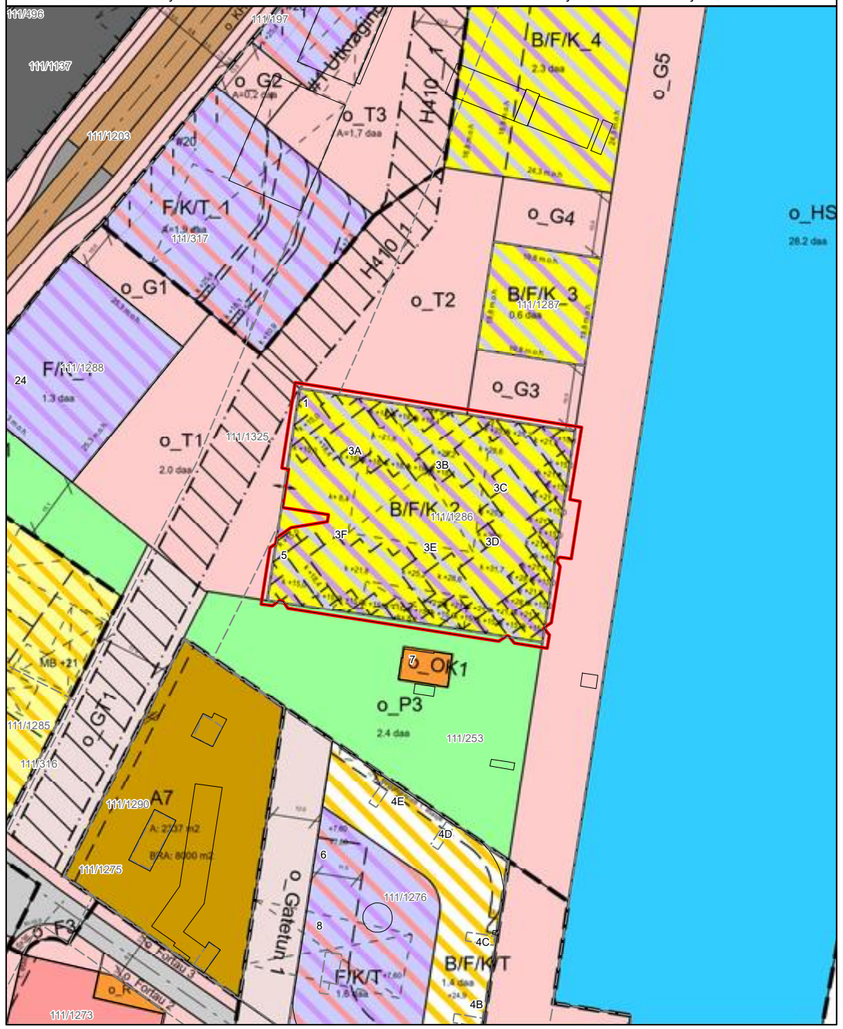
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Karen Grude Kohts plass 3B, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1286/0/23
Dato: 2026-10-05 Planident: 2015113
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 17.6.2019

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



Reguleringsplan under bakken

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Karen Grude Kohts plass 3B, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1286/0/23
Dato: 2026-10-05 Planident: 2015113
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 17.6.2019

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



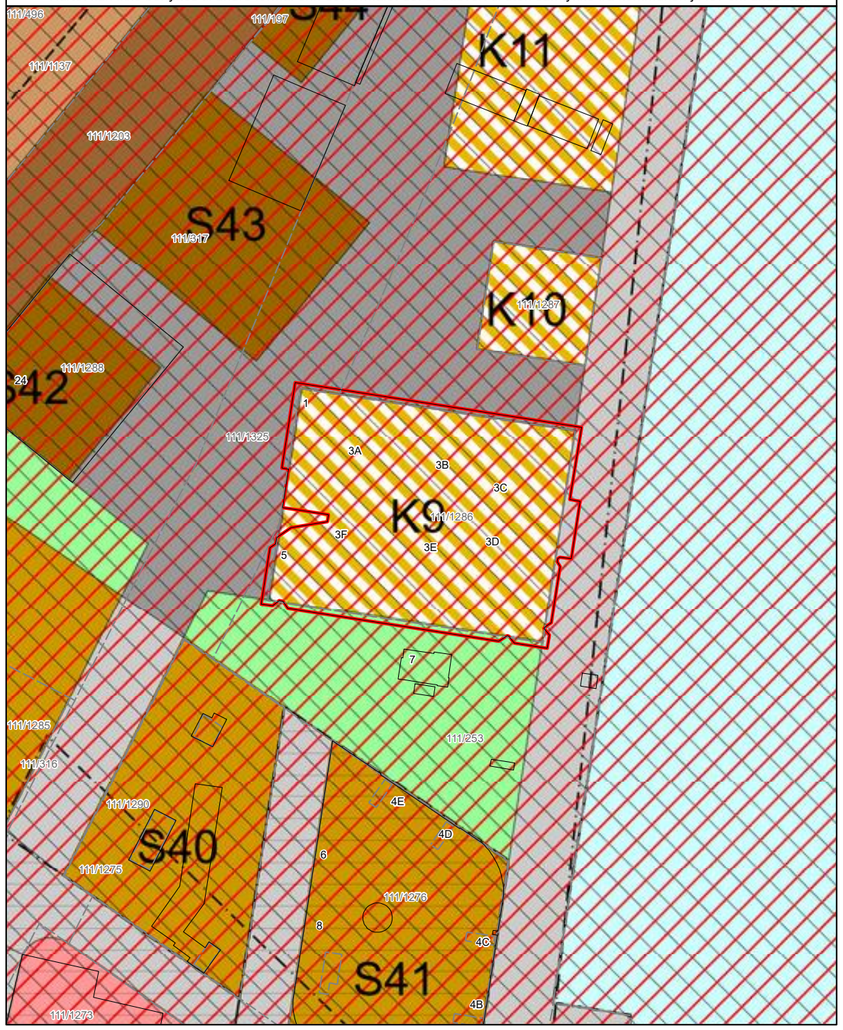
Kommuneplan

Adresse: Karen Grude Kohts plass 3B, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1286/0/23
Dato: 2026-10-05 Planident: 201712
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019

SANDNES KOMMUNE

N

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



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/568004/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 12:58

Dokn: 568004 Tinglyst: 02.06.2023
STATENS KARTVERK

RETT KOPI
Dato 300523
Sign
SANDNES KOMMUNE

Side 1 av 3

Løpenummer for forretning: 61370113
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965137	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
918632557	SANDNES BYUTVIKLING BOLIG AS		Postboks 7 Sentrum, 4001 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	111	1286	0	0	1205 / 7630	Næringsseksjon	Nei	Nei

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	111	1286	0	1	1205 / 7630	Næringsseksjon	Nei	Nei
1108	111	1286	0	2	181 / 7630	Næringsseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	3	84 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	4	42 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	5	78 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	6	51 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	7	70 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	8	97 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	9	112 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	10	131 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	11	97 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	12	103 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	13	130 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	14	102 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	15	49 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	16	98 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	17	95 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	18	51 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	19	94 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei

09.05.2023 11:57

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	111	1286	0	20	71 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	21	41 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	22	83 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	23	70 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	24	46 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	25	93 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	26	105 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	27	109 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	28	107 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	29	63 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	30	94 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	31	118 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	32	107 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	33	40 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	34	82 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	35	87 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	36	38 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	37	100 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	38	85 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	39	96 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	40	104 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	41	83 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	42	92 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	43	84 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	44	140 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	45	64 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	46	141 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	47	87 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	48	104 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	49	89 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	50	62 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	51	60 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	52	78 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	111	1286	0	53	78 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	54	91 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	55	81 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	56	79 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	57	94 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	58	137 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	59	76 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	60	95 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	61	75 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	62	61 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	63	88 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	64	67 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	65	83 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	66	58 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	67	92 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	68	81 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	69	141 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	70	124 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	71	140 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	111	1286	0	72	196 / 7630	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

23/01109

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sandnes Kommune	964965137	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Sandnes Byutvikling Bolig AS	918 632 557		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 7 Sentrum	4001	STAVANGER	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1108	Sandnes	111	1286	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
964 965 137	Sandnes Kommune	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	1205		13	B	130	B	25	B	93	B	37	B	100	B	49	B	89	B
2	N	181		14	B	102	B	26	B	105	B	38	B	85	B	50	B	62	B
3	B	84	B	15	B	49	B	27	B	109	B	39	B	96	B	51	B	60	B
4	B	42	B	16	B	98	B	28	B	107	B	40	B	104	B	52	B	78	B
5	B	78	B	17	B	95	B	29	B	63	B	41	B	83	B	53	B	78	B
6	B	51	B	18	B	51	B	30	B	94	B	42	B	92	B	54	B	91	B
7	B	70	B	19	B	94	B	31	B	118	B	43	B	84	B	55	B	81	B
8	B	97	B	20	B	71	B	32	B	107	B	44	B	140	B	56	B	79	B
9	B	112	B	21	B	41	B	33	B	40	B	45	B	64	B	57	B	94	B
10	B	131	B	22	B	83	B	34	B	82	B	46	B	141	B	58	B	137	B
11	B	97	B	23	B	70	B	35	B	87	B	47	B	87	B	59	B	76	B
12	B	103	B	24	B	46	B	36	B	38	B	48	B	104	B	60	B	95	B
Sum tellere:		7630				Nevner =		7630											

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **1** av **4**

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **4**

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Sandnes Kommune v/ Sandnes Byutvikling Bolig AS iflg. fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		RUNE HOGNESTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1108	SANDNES	111	1286	

Dato	Underskrift	Stempel
9/5-23	Tollet Eira	SANDNES KOMMUNE GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

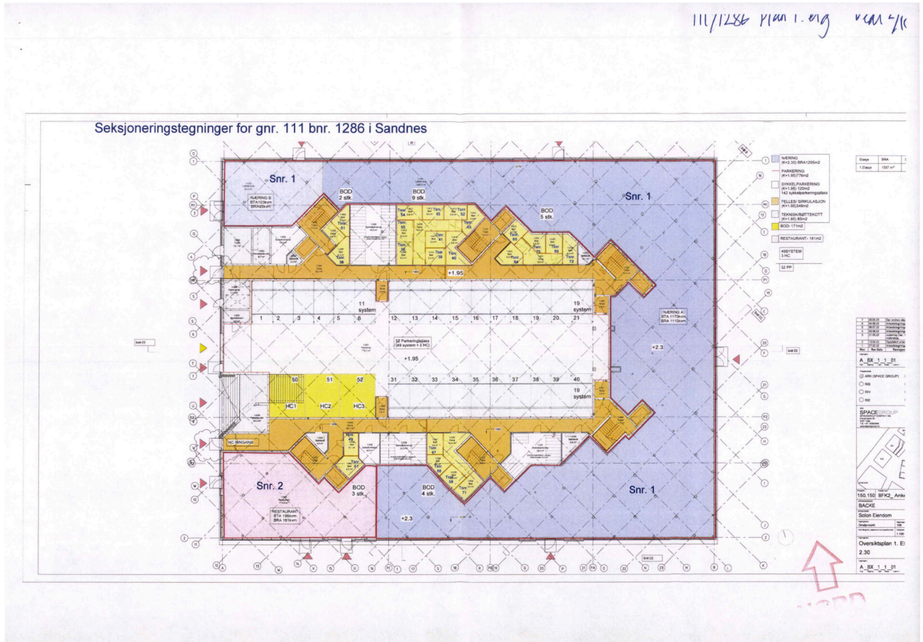
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

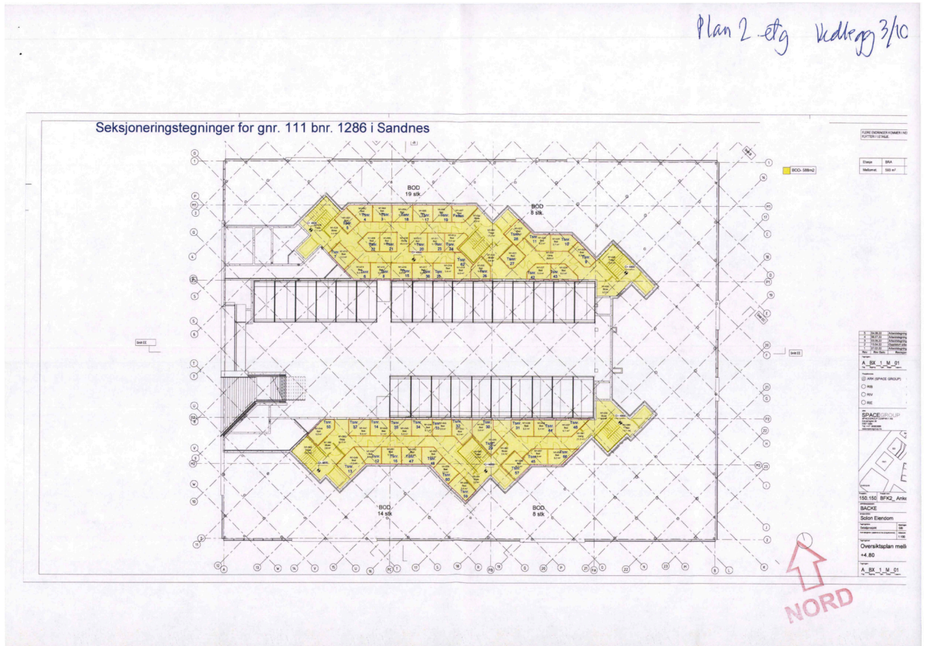
Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

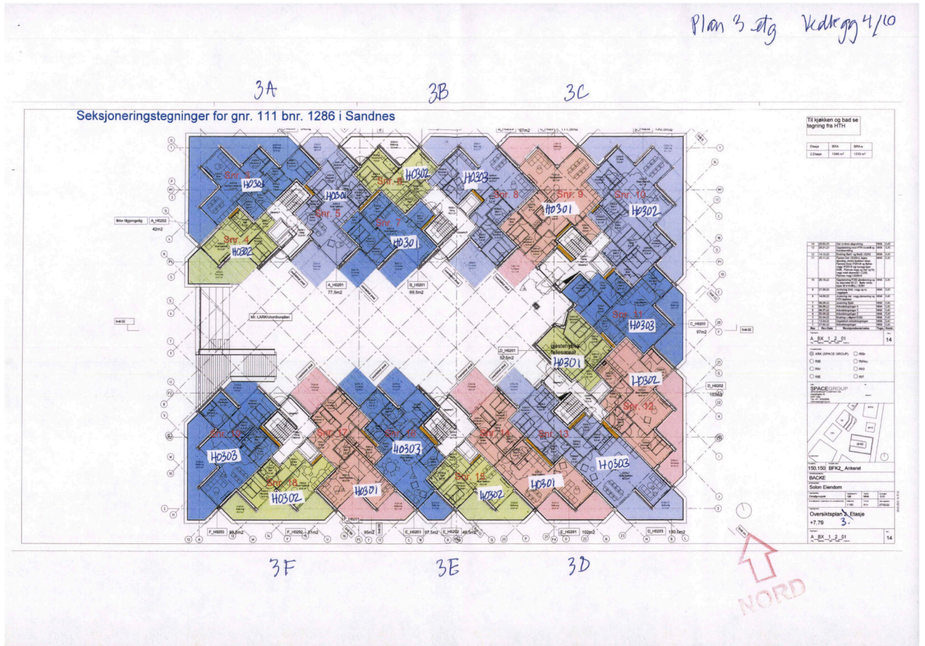
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	75	B	85				109				133				157			
62	B	61	B	86				110				134				158			
63	B	88	B	87				111				135				159			
64	B	67	B	88				112				136				160			
65	B	83	B	89				113				137				161			
66	B	58	B	90				114				138				162			
67	B	92	B	91				115				139				163			
68	B	81	B	92				116				140				164			
69	B	141	B	93				117				141				165			
70	B	124	B	94				118				142				166			
71	B	140	B	95				119				143				167			
72	B	196	B	96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere: 7630								Nevner = 7630											

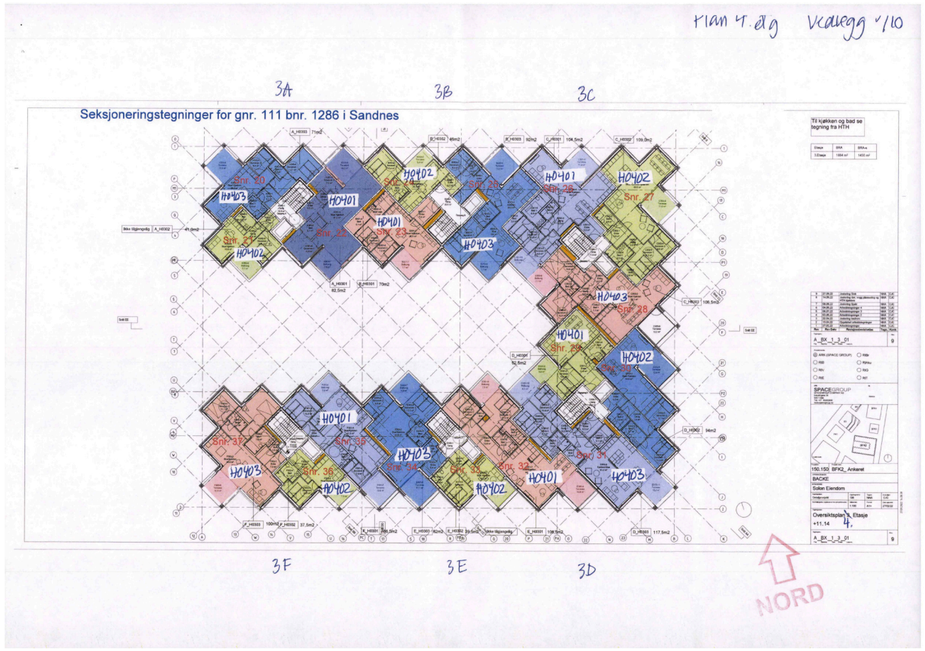
Dato	Innsenderens underskrift

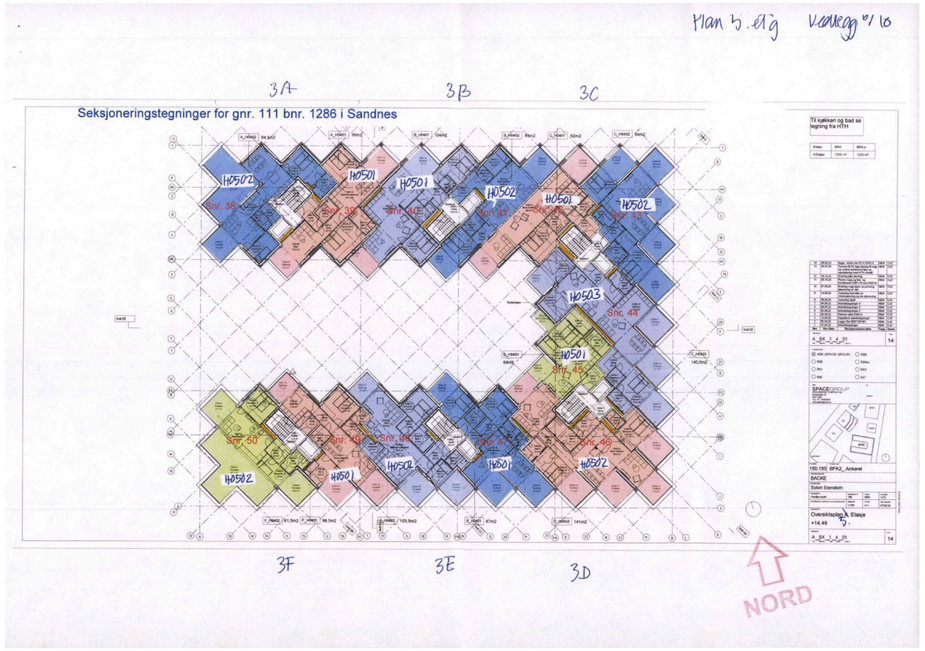

111/1287
eiendomsgrense
Sdsjonert bygg
Grng anal er felles.
111/1286
3A
3B
3C
3D
3E
3F
7
111/1275
4E
4D
1/253
N
Sikker grense er heltrukket
Usikker grense er stiplet
26.04.2023
Målestokk 1:500
Sandnes kommune/ Geodata

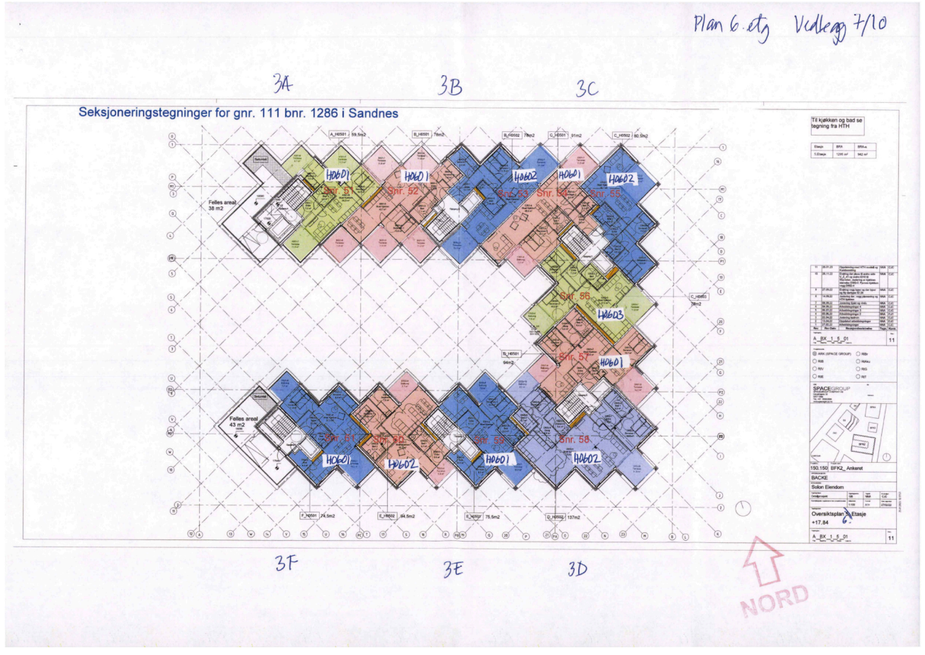

Seksjoneringstegninger for gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 1
Snr. 1

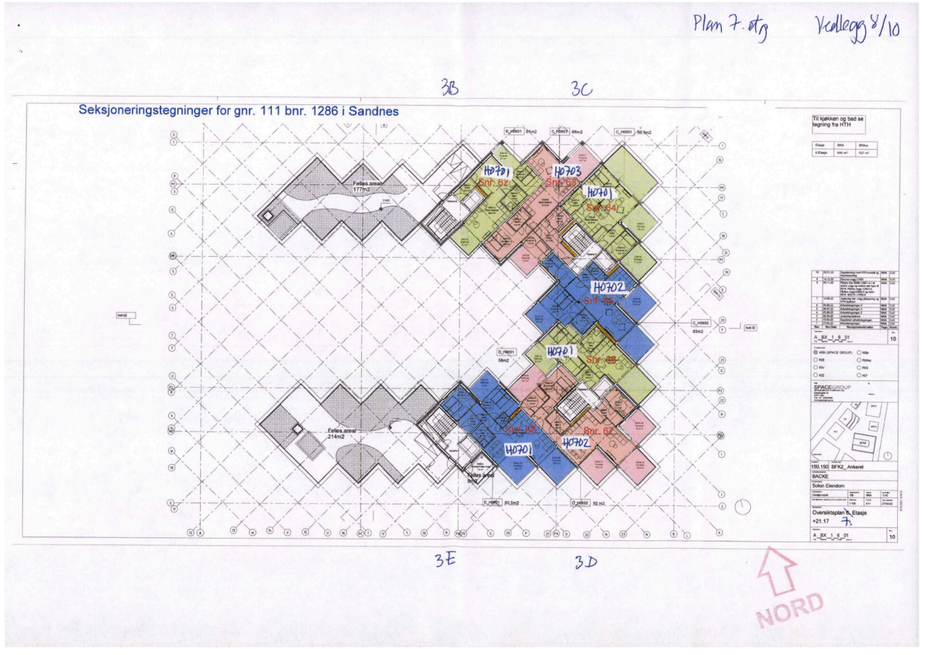

Plan 2 etg Vedlegg 3/10
Seksjoneringstegninger for gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes
BOD
15 stk
BOD
8 stk
BOD
14 stk
BOD
8 stk
NORD

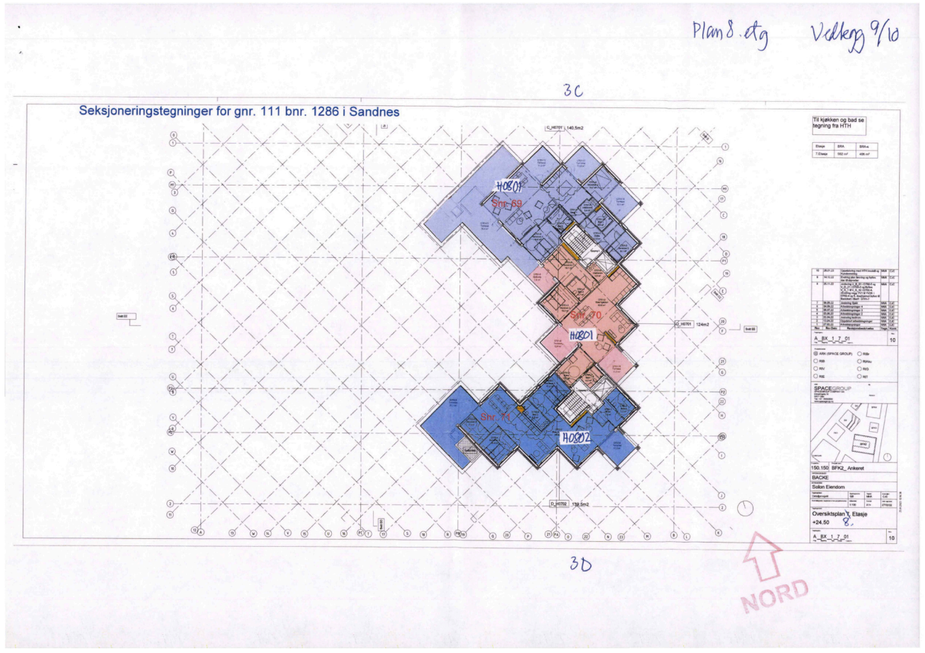

Plan 3 etg Vedlegg 4/10
3A
3B
3C
Seksjoneringstegninger for gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes
H0304
H0302
H0303
H0301
H0302
H0303
H0301
H0303
H0302
H0301
H0302
H0303
H0302
3F
3E
3D
NORD

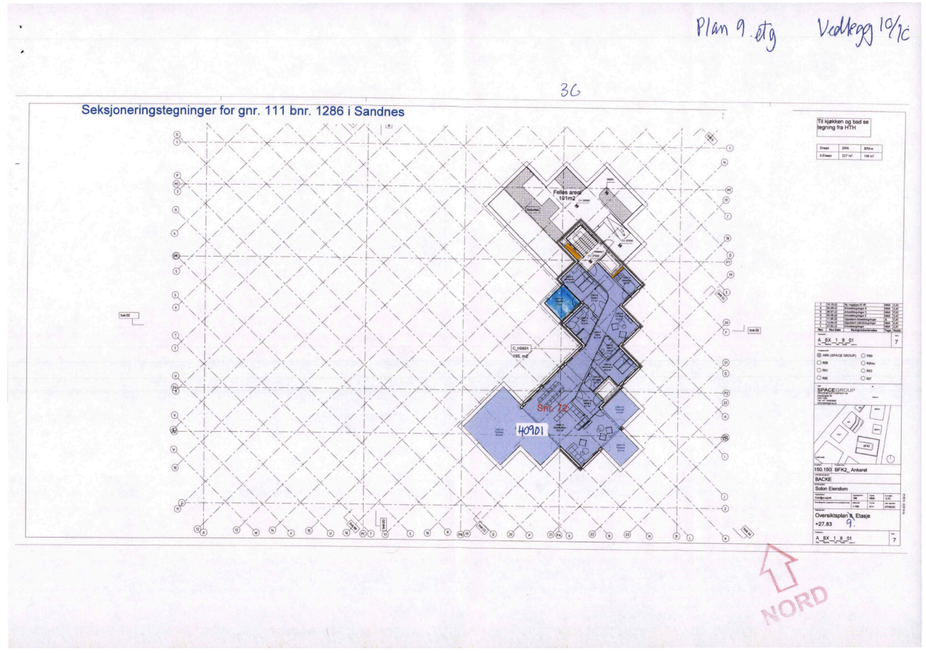

Plan 4. etg Vedlegg nr 10
3A
3B
3C
Seksjoneringstegninger for gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes
Til kjøkken og bad se tegning fra HTH
H0401
H0402
H0403
3F
3E
3D
NORD


Plan 5. etg Vedlegg nr 10
3A
3B
3C
Seksjoneringstegninger for gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes
Til kjøkken og bad se tegning fra HTH
H0501
H0502
H0503
3F
3E
3D
NORD


Plan 6. etg
Vedlegg 7/10
3A
3B
3C
Seksjoneringstegninger for gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes
Til kjøkken og bad se tegning fra HTH
Felles areal 38 m2
Felles areal 43 m2
H0601
H0602
H0603
Snr. 51
Snr. 52
Snr. 53
Snr. 54
Snr. 55
Snr. 56
Snr. 57
Snr. 58
H0501
H0502
H0503
H0601
H0602
H0603
150.150 BFK2_Ankenet
BACKE
Solon Eiendom
Oversiktsplan 6. Etasje
+17,84
3F
3E
3D
NORD


Plan 7. etg
Vedlegg 8/10
3B
3C
Seksjoneringstegninger for gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes
Til kjøkken og bad se tegning fra HTH
Felles areal 177m2
Felles areal 214m2
H0701
H0702
H0703
Snr. 61
Snr. 62
Snr. 63
Snr. 64
Snr. 65
Snr. 66
Snr. 67
Snr. 68
H0701
H0702
H0703
150.150 BFK2_Ankenet
BACKE
Solon Eiendom
Oversiktsplan 7. Etasje
+21,17
3E
3D
NORD


Plan 8. etg
Vedlegg 9/10
3C
Seksjoneringstegninger for gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes
Til kjøkken og bad se tegning fra HTH
H0801
Sm: 69
Sm: 70
H0801
Sm: 71
H0802
3D
NORD


Plan 9. etg
Vedlegg 10/10
3G
Seksjoneringstegninger for gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes
Til kjøkken og bad se tegning fra HTH
Felles areal
Sm: 72
H0901
NORD

GAVT: 4401
Prosjektnummer: 20024236
Dokumentnummer: 470750
Prosjektleder: Per Kolbein Tonstad

Doknr: 758566 Tinglyst: 14.07.2023
STATENS KARTVERK

AVTALE

mellom

Lnett AS

org. nr. 980 038 408

(heretter Lnett)

og

Sandnes kommune v/
Sandnes Byutvikling Bolig AS

org. nr. 918 632 557

(heretter Grunneier)

som eier av gnr. **111** / bnr. **1286** i **Sandnes** kommune
(heretter Eiendommen)

om rettigheter og plikter i forbindelse med nettstasjon **1102N6486** på Eiendommen.

1. Rettighetserverv for nettstasjon og kabelanlegg

1.1. Grunneier, og den som er eier av bygningen (heretter kalt Bygningseier) dersom dette er en annen enn Grunneier, gir herved Lnett og eventuelle rettsetterfølger(e) tidsubegrenset rett til rom i bygning for å etablere, drive, vedlikeholde, fornye og ombygge en nettstasjon med nødvendige tekniske innretninger (heretter samlet omtalt som Nettstasjonen). Størrelse og utforming av rommet skal fastlegges i samarbeid mellom Grunneier/Bygningseier og Lnett.

1.2. Nettstasjonens plassering i bygningen er vist på vedlagte plantegning, Vedlegg 1 til avtalen.

1.3. Videre gis Lnett og eventuell senere kabeleier tidsubegrenset rett til å etablere, ha liggende, drive og vedlikeholde, legge om og eventuelt øke driftspenningen opp til 24 kV i tilhørende kabelanlegg (heretter Kabelanlegget) på Eiendommen.

1.4. Lnett har rett til å føre kabler eller ledninger ut fra Nettstasjonen til andre kunder. Alle nye kabler eller ledninger ut fra Nettstasjonen skal varsles til Grunneier/Bygningseier. Ved valg av trase skal det tas rimelig hensyn til interessene til Grunneier, Bygningseier og andre som disponerer Eiendommen.

1.5. Plassering av Nettstasjonen og trase for Kabelanlegget er vist på vedlagte kart som følger som Vedlegg 2 til avtalen. Lnett har rett til å foreta nødvendige justeringer i den planlagte traseen. Ved eventuell justering av traseen skal det tas rimelig hensyn til Grunneiers interesser.

1.6. Alt innvendig vedlikehold i Nettstasjonsrommet bekostes av Lnett. Utvendig vedlikehold bekostes ikke av Lnett.

2. Ferdsels- og veirett, adkomst

2.1 I forbindelse med etablering, feilsituasjon, drift og vedlikehold har Lnett rett til nødvendig adkomst til Nettstasjonen og Kabelanlegget over Eiendommen, herunder rett til bruk av nåværende og framtidige veier.

2.2 Lnett er ansvarlig for å utbedre skader som følge av Lnetts og underentreprenørers transport og ferdsel, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller Eiendommen for øvrig.

2.3 Lnett skal ha uhindret adkomst til Nettstasjonen hele døgnet. Eventuell nøkkelboks, anbrakt etter avtale med Lnett, må ikke blokkeres. Ved skifte av nøkkel, må ny nøkkel tildeles Lnett umiddelbart.

3. Massedeponering m.m.

3.1 Lnett kan disponere nødvendig areal for massedeponering, rigg, lager m.m. i anleggstiden og ved drift og vedlikehold. Plassering skal avklares med Grunneier på forhånd. I akutte feilsituasjoner er det ikke nødvendig med slik forhåndsavklaring.

4. Flytting etc.

4.1 Dersom Grunneier eller Bygningseier ønsker å flytte Nettstasjonen må følgende vilkår være oppfylt:
- Grunneier eller Bygningseier må anvise annet egnet sted på Eiendommen eller i bygningen.
- Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre og nettmessige forhold må ikke være til hinder for dette.
- Flyttekostnadene bekostes av den som ønsker Nettstasjonen flyttet i samsvar med gjeldende regelverk.

4.2 Dersom Grunneier ønsker å flytte Kabelanlegget må følgende vilkår være oppfylt:
- Grunneier må anvise alternativ trase på Eiendommen.
- Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre og nettmessige forhold må ikke være til hinder for dette.

Lnett dekker kostnadene ved flytting dersom det er nødvendig for utnyttelse av Eiendommen. Flytting av andre grunner enn dette, herunder flytting på grunn av estetiske hensyn, bekostes av Grunneier i samsvar med gjeldende regelverk.

4.3 Ved eventuell flytting av Nettstasjon eller Kabelanlegg plikter Grunneier/Bygningseier å yte nødvendig medvirkning til tinglysning etc. av endringer.

5. Istandsetting m.v.

5.1 Lnett skal sette i stand Eiendommen/Bygningen etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold. Standarden skal være minst like god som før anleggsstart.

5.2 Istandsettingen inkluderer blant annet park, hage, gårdsrom, gjerder, veier, beplantning, drensledninger og lignende som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. I 3 år fra tilbakeføringstidspunktet plikter Lnett å bekoste utbedring av drensledninger dersom skaden skyldes Lnetts anleggsarbeider.

5.3 Lnett skal fjerne tiloversblevne materialer.

5.4 Faller Lnett sitt behov for Nettstasjonen bort, skal rommet tilbakeleveres til Grunneier/Bygningseier i ryddet og rengjort stand.

6. Vederlag

6.1 Lnett betaler Bygningseier et engangsvederlag på kr 128 000 som kompensasjon for de rettigheter Lnett får etter avtalen og de ulemper og tap av enhver art som Nettstasjonen medfører for Bygningseier.

6.2 Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter anleggsstart. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter.

7. Erstatning for avlingstap m.m

7.1 Ikke aktuelt

7.2 Ikke aktuelt

8. Eiendomsrett til grunn og bygning

8.1 Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til nåværende og framtidige formål, med de begrensningene som følger av avtalen.

8.2 Bygningseier beholder eiendomsretten til bygningen, og kan fritt disponere denne til nåværende og framtidige formål, med de begrensningene som følger av avtalen.

9. Sikringssone m.v.

9.1 Langs kabeltraseen båndlegges en sikringssone på 1.5 meter: 0,5 meter til hver side av ytterfasene for Kabelanlegg med spenning inntil 24 kV. Innenfor sikringssonen for Kabelanlegget har ikke Grunneier anledning til å plante, bygge, endre terreng e.l, uten etter nærmere avtale med Lnett. Lnett har rett til nødvendig fjerning av beplantning som ikke er avklart med Lnett.

9.2 Det kan ikke uten Lnetts forhåndssamtykke føres opp eller gjøres endringer i bygninger, foretas beplantninger eller andre tiltak som kan hindre adkomst for personer eller transportmidler, svekke Nettstasjonens ventilasjon, eller vanskeliggjøre legging av kabler eller ledninger.

10. Varsling, skade og ansvar

10.1 Grunneier har plikt til å underrette Lnett på forhånd når det skal foretas graving, oppfylling eller annen endring av terrenget, sprengning, veibygging, felling av trær eller andre arbeider som kan skade eller på annen måte ha betydning for Kabelanlegget. Ved bruk av anleggsredskaper nærmere enn 3 m skal Lnett uansett varsles. Underretning skal skje så tidlig at nødvendige tiltak kan iverksettes.

10.2 Før Grunneier eller Bygningseier iverksetter arbeider som kan tenkes å skade Nettstasjonen, eksempelvis vannspyling, høytrykkspyling eller arbeider som medfører støv eller murpuss nær nettstasjonens ventil og dør, sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller andre terrengforandringer, skal denne varsle Lnett, som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak.

10.3 Kostnader Lnett har ved å bistå Grunneier eller Bygningseier med sikkerhetstiltak bæres av Lnett.

10.4 Skade som påføres Nettstasjonen eller Kabelanlegget som følge av at Lnett ikke varsles, og /eller som følge av at Grunneier/Bygningseier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier/Bygningseier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

11. Elektromagnetiske feltforstyrrelser

11.1 Rundt Nettstasjonen kan det oppstå elektromagnetiske felter. Statens strålevern anbefaler at rom for varig opphold plasseres 5-10 meter fra Nettstasjonen.

12. Tinglysing

12.1 Grunneier samtykker i at avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Bygningseier samtykker i at avtalen tinglyses på bygningens punktfeste.

12.2 Lnett betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

13. Tiltredelse

13.1 Lnett kan tiltre rettighetene etter avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier og eventuell Bygningseier.

14. Forholdet til andre dokumenter

14.1 Ved eventuell motstrid mellom tidligere inngåtte avtaler mellom partene, som ikke opphører ved inngåelse av denne avtalen, har denne avtalen forrang

15. Vedlegg

Vedlegg 1: Plantegning med Nettstasjonens plassering i bygningen.
Vedlegg 2: Kart over kabeltrase og Nettstasjon på Eiendommen.

Avtalen er utstedt i 3 – tre – eksemplarer.

_____ den __ / __ - ____

Rannveig Eidem Norfolk
Direktør Nettplan & Kunde
Lnett AS

_____ den __ / __ - ____

Sandnes Byutvikling Bolig AS
Grunneier
RAGNAR ØKSENDAL

918 632 557
Organisasjonsnummer

[redacted]
Kontonummer

_____

Sandnes Byutvikling Bolig AS
Grunneier

918 632 557
Organisasjonsnummer

Avtalen er utstedt i 3 – tre – eksemplarer.

_____ den 3 / 7 - 2023

For

Rannveig Eidem Norfolk
Direktør Nettplan & Kunde
Lnett AS

_____ den __ / __ - ____

Sandnes Byutvikling Bolig AS
Grunneier

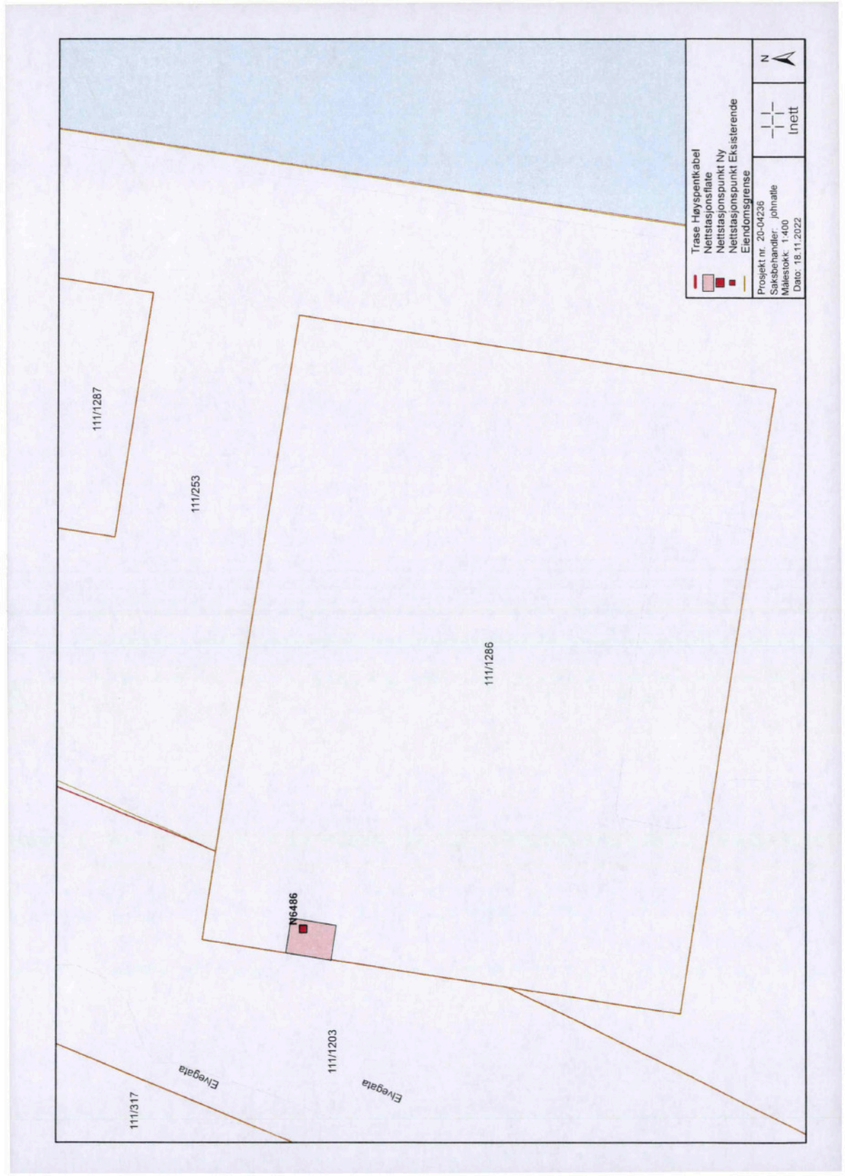
918 632 557
Organisasjonsnummer

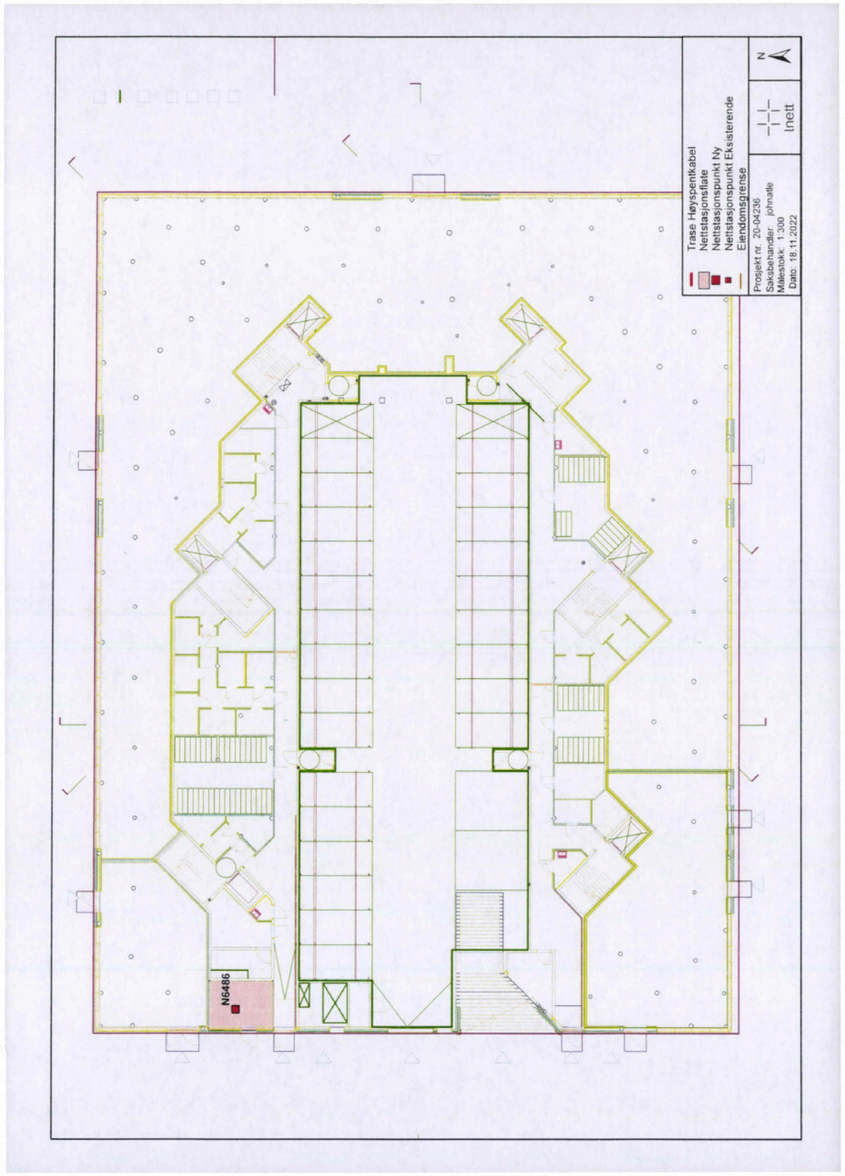
[redacted]
Kontonummer

_____ den __ / __ - ____

Sandnes Byutvikling Bolig AS
Grunneier
RUNE SCHIVE HOGNESTAD

918 632 557
Organisasjonsnummer


Trase Høyspentkabel
Nettstasjonsflate
Nettstasjonspunkt Ny
Nettstasjonspunkt Eksisterende
Eiendomsgrense
Prosjekt nr. 20-04236
Saksbehandler: johnatle
Målestokk: 1:600
Dato: 18.11.2022
1:nett
N
111/1287
111/253
111/1286
N6486
111/1203
111/317
Evegata
Evegata


Trase Høyspentkabel
Nettstasjonsflate
Nettstasjonspunkt Ny
Nettstasjonspunkt Eksisterende
Eiendomsgrense
Prosjekt nr. 20-04236
Saksbehandler: johnatle
Målestokk: 1:300
Dato: 18.11.2022
1:nett
N
N6486

Generalfullmakt

Undertegnende, Sandnes kommune, organisasjonsnummer 964 965 137, som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes kommune gir herved

Sandnes byutvikling Bolig AS, org.nr. 918 632 557

Ugjenkallelig generalfullmakt til å disponere over eiendommen på enhver måte, herunder:

- Tinglysing av alle dokumenter, erklæringer m.m. på eiendommen
- Begjæring om deling, seksjonering o.l.
- Byggemelding, regulering og andre plan- og bygningsrettslige skritt m.m.
- Overskjøting
- Pantsettelse

Samt ethvert tiltak i forbindelse med utbygging/salg av eiendommen. Fullmakten gjelder også alle eventuelle senere fradelte parseller, opprettede seksjoner o.l.

Videre gis det fullmakt til å undertegne på alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig, jfr. Tinglysingsloven § 13, 1.ledd i.f.

Fullmakten kan transporteres.

Fullmakten gir også adgang til at fullmektigen skal kunne tre inn i de disposisjoner som fullmakten gjelder.

Fullmakten gjelder kun forføyning over ovennevnte eiendom.

Sandnes kommune har samtidig med signering av denne generalfullmakt avgitt generalfullmakt vedrørende gnr. 111 bnr. 1286 til Sandnes Byutvikling Næring BFK2 AS med samme innhold. Nevnte generalfullmakt er fortsatt gjeldende og Sandnes Byutvikling Næring BKF2 AS er orientert om nærværende generalfullmakt. Nærværende generalfullmakt er ikke ment å begrense eller være begrenset av fullmakten til Sandnes Byutvikling Næring BFK2 AS. Sandnes kommune som hjemmelshaver og fullmaktsgiver tar ikke noe ansvar for forholdet mellom de to fullmaktshaverne, herunder men ikke begrenset til deres bruk av generalfullmaktene eller mulige interessekonflikter mellom fullmaktshaverne.

Sandnes, den 19/04/2022

For Sandnes kommune, org.nr. 964 964 137

Stanley Wirak
Ordfører

SANDNES KOMMUNE • ORDFØRER

Rett kopi
5/7 - 2023

Ragnar Oxnevad
Rådmann

GAVT 3059

AVTALE
OM KJØLESENTRAL FOR FJERNKJØLING

Mellom

Doknr: 404130 Tinglyst: 06.02.2018
STATENS KARTVERK

Lyse Neo AS
Org. Nr. 982 929 733
(heretter Lyse)

og

Sandnes kommune
Orgnr: 964 965 137
(heretter Grunneier)
som eier av Gnr/Bnr 111/253 i Sandnes kommune
(heretter Eiendommen)

er det i dag inngått slik avtale (Avtalen) om rettigheter og plikter i forbindelse med Kjølesentral for fjernkjøling med teknisk utstyr som kjøleanlegg, fjernkjølerør, kommunikasjonskabler og kundesentraler (heretter forkortet Kjølesentralen) som er etablert på Eiendommen.

1. **Rettserverv**
Grunneier gir herved Lyse og Lyses eventuelle rettsetterfølger(e) tidsubegrenset rett til å ha stående, drive og vedlikeholde en Kjølesentral på Eiendommen. Grunnflaten for Kjølesentralen er: over bakken (trappehus) ca .10 m2, kum under bakken 182 m2. inkl. spunt.

Lyse har rett til å føre nye kabler og rørledninger ut fra Kjølesentralen. Trasé i forbindelse med slike nye tilkoblinger må avklares nærmere med grunneier.

Plassering av Kjølesentralen og trasé for fjernkjølerør, kommunikasjonskabler m.v. er vist på vedlagte kart som følger som Vedlegg 1 og 2 til Avtalen.

Alt vedlikehold av Kjølesentralen bekostes av Lyse.

2. **Adkomst for vedlikehold m.m.**
I forbindelse med feilsituasjoner, drift og vedlikehold har Lyse rett til nødvendig adkomst over eiendommen til Kjølesentralen. Det skal tas tilbørlig hensyn til grunnforholdene og grunneiers interesser. Lyse er ansvarlig for skader som følge av slik ferdsel på eiendommen.

Lyse skal ha uhindret adkomst til Kjølesentralen. Det skal ikke uten Lyses samtykke bli foretatt beplantninger eller andre tiltak som kan hindre atkomst for personer eller transportmidler, svekke ventilasjon, eller vanskeliggjøre forlegging av kabler eller rørledninger.

Lyse har rett til å disponere nødvendig areal for massedeponering og lager ved bygging, drift og vedlikehold m.m.

MH

3. Flytting etc.
Dersom andre enn Lyse ønsker Kjølesentralen flyttet, må dette bekostes av den som ønsker Kjølesentralen flyttet, inkl kostnader for omlegging av kabler og rørledninger. Denne må også skaffe ny akseptabel plassering.

Faller Lyses behov for Kjølesentralen bort, kan eier av grunn vederlagsfritt få tilbake grunnen i ryddet stand. Dette innebærer fjerning av bygning og inventar oppå bakken, samt igjenfylling av kum under bakken.

4. Tilbakeføring m.v.
Enhver skade som påføres eiendommen i forbindelse med drift av Kjølesentralen, skal utbedres av Lyse uten unødig opphold og uten utgift for grunneier. Eventuelle skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre, erstattes etter avtale eller skjønn.

5. Grunneiers plikter knyttet til Kjølesentralen samt fjernkjølerør og kommunikasjonskabler som går fra denne

Grunneieren er fortsatt eier av grunnen der rørledningen legges, og kan fritt disponere denne til nåværende og framtidige formål, med de begrensninger som følger av avtalen.

Langs rørledningstraseen, i henhold til omforent teknisk plan mellom partene, er det et byggeforbudsbelte på 3 meter til hver side av senter mellom de to fjernkjølerørene som legges. I denne sonen kan det ikke oppføres noen form bebyggelse, beplantning med dype røtter eller skje oppfylling av maser som kan være til skade eller hinder for vedlikehold av rørledningene.

Før grunneieren iverksetter arbeider som kan tenkes å skade rørledningen, eksempelvis sprenging, graving o.l, skal grunneieren varsle Lyse, som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak. Lyses kostnader med å bistå med slike sikringstiltak betales av Lyse. Dersom grunneieren ikke varsler Lyse, eller ikke følger de beskrevne sikringstiltak, kan grunneieren bli erstatningsansvarlig for skade som påføres rørledningen, i samsvar med alminnelige erstatningsregler.

6. Vederlag

6.1 Lyse betaler Grunneier et engangsvederlag på kr 0,- som kompensasjon for de rettigheter Lyse får etter avtalen og de ulemper og tap av enhver art som Kjølesentralen medfører for Grunneier.

6.2 Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter anleggsstart. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter.

7. Tinglysing
Grunneier samtykker i at Avtalen kan tinglyses som en servitutt på Eiendommen. Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Sletting av servitutten kan ikke skje uten Lyses samtykke

8. Tiltredelse
Lyse kan tiltre rettighetene etter Avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier.

MH

9. Vedlegg
Vedlegg 1: Kart med plassering av kjølesentral A-01-H01-01-02
Vedlegg 2: Kart som viser utbredelse av rørnett L55-100

Avtalen er utstedt i 2 - to - eksemplarer.

Stavanger den 22/01-2018

Rune Jelsa
Infrastrukturansvarlig
Lyse Neo AS

Lyse Neo AS

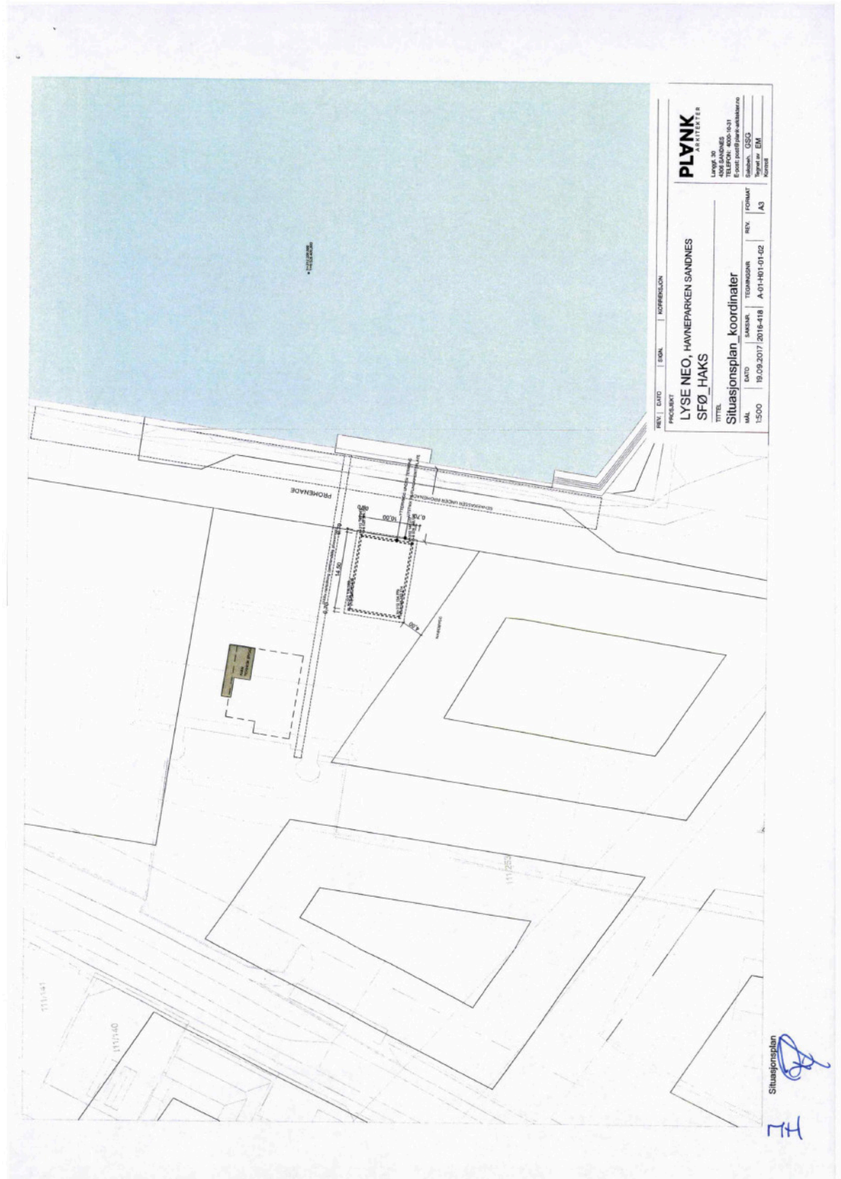
Sandnes den 15/01-18

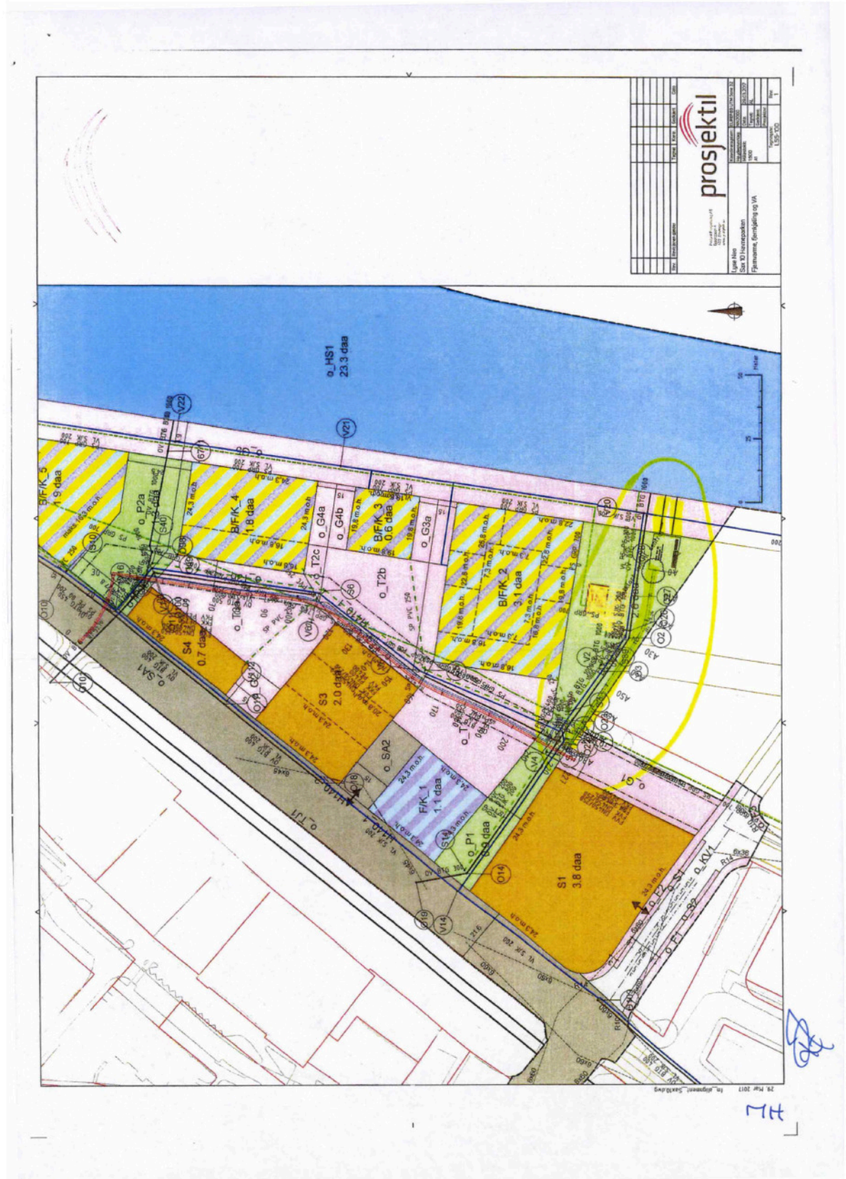
Sign.

MAI HAUKALID
Med blokkbokstaver

Sjef utbyggingsavtaler
Tittel

Grunneier
SANDNES KOMMUNE
Kultur & Byutvikling
Utbyggingsavtaler


PLANK
LYSE NEO, HAVNEPARKEN SANDNES
SFØ_HAKS
Situasjonsplan_koordinater
1:500
19.09.2017
3016-418
A-01-H01-01-02
A3
PROMENADE
Situasjonsplan
MH


prosjektil
o_HS1
23.3 daa
BFK_5
1.9 daa
BFK_4
1.8 daa
BFK_3
0.6 daa
BFK_2
3.1 daa
S4
0.7 daa
S3
2.0 daa
S2
FK_1
1.1 daa
S1
3.8 daa
MH

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Karen Grude Kohts plass 3B, 4306 SANDNES. Gnr. 111, bnr. 1286, snr. 23 i Sameiet Ankeret i Havneparken, oppdragsnr.: 1200260172
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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