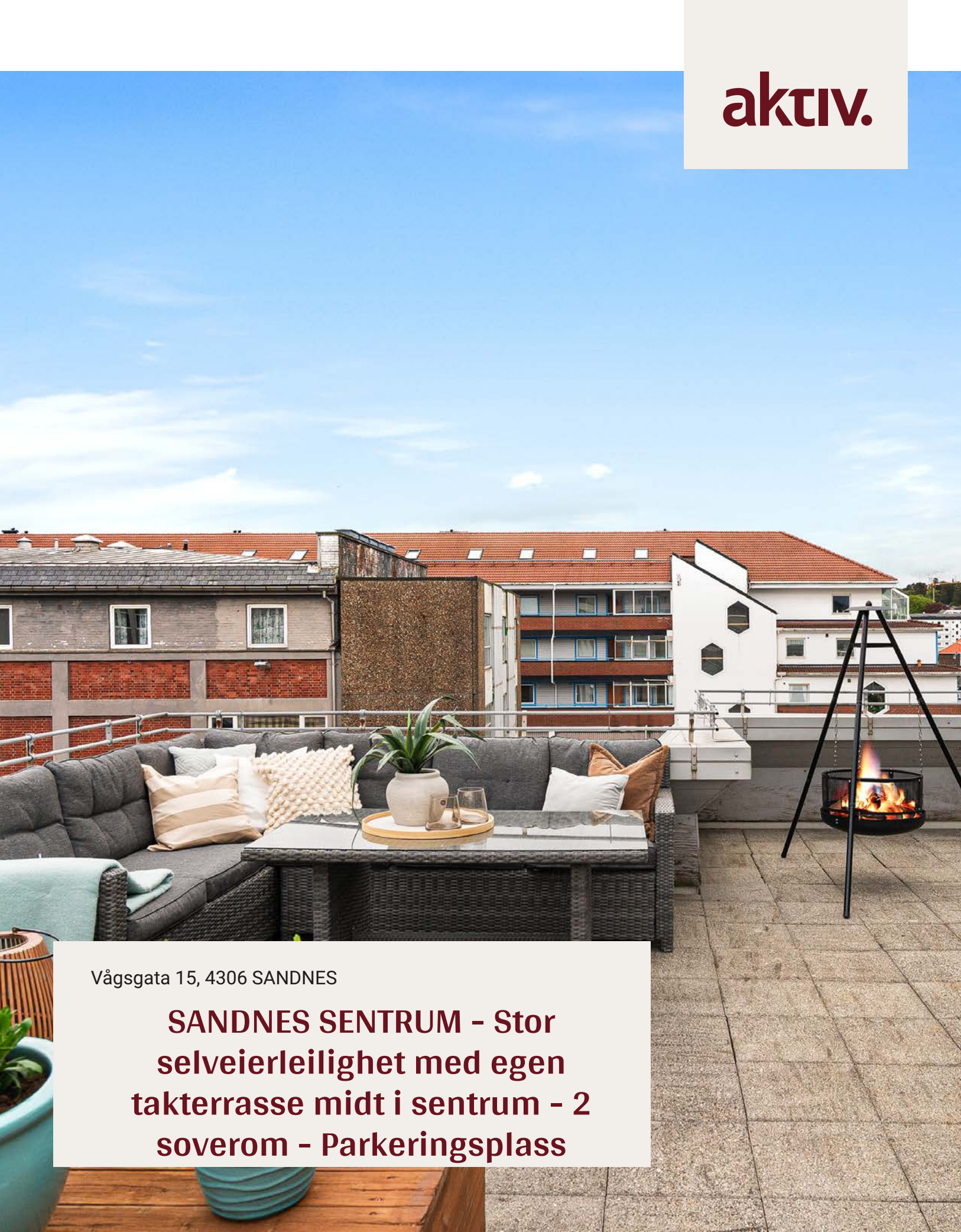


aktiv.



Vågsgata 15, 4306 SANDNES

**SANDNES SENTRUM - Stor
selveierleilighet med egen
takterrasse midt i sentrum - 2
soverom - Parkeringsplass**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 140,-
Total ink omk.: Kr 4 296 140,-
Felleskostn.: Kr 2 692,-
Selger: Åshild Dahlseng Østebø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 83/83 kvm
Tomtstr.: 600.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 1098
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1412260072

SANDNES SENTRUM - Stor selveierleilighet med egen takterrasse midt i sentrum - 2 soverom og p-plass

Velkommen til denne flotte 3-roms leiligheten i Vågsgata 15, midt i Sandnes sentrum. Her bor du med nærhet til alt byen har å by på, inkludert gode kollektivtilbud, butikker, skoler og barnehager. Her har man kort avstand til både dagligvarebutikker og treningscentre.

Leiligheten ligger i 4. etasje og har et bruksareal på 83 m². Den inneholder entré, stue/kjøkken, to soverom, gang og bad/vaskerom. Balkongen på 47 m² er tilgjengelig fra stuen og gir gode muligheter for utendørs hygge. Boligen har normal standard med parkettgulv, flislagt bad og mekanisk ventilasjon. Kjøkkenet ble oppgradert med ny ventilasjon og kjøkkenvifte i 2024.

Det er parkeringsplass like ved inngangspartiet.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

| | |
|--|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 36 |
| Tilstandsrapport | 40 |
| Egenerklæring | 56 |
| Energiattest | 61 |
| Ferdigattest | 66 |
| Grunnkart | 67 |
| Reguleringsplan | 69 |
| Reguleringsbestemmelser | 70 |
| Boligopplysninger forretningsfører | 81 |
| Vedtekter | 83 |
| Innkalling til årsmøte | 92 |
| Formuesverdi | 106 |
| Kommunale gebyrer | 107 |
| Diverse tegninger | 108 |
| Nabolagsprofil | 119 |
| Budskjema | 128 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 47 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 7 kvm Entré

4. etasje

BRA-i: 76 kvm Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bad / vaskerom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

47 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Det er inntegnet bod i stue som er fjernet iht. dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

600.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Sandnes sentrum, med kort avstand til en rekke fasiliteter og servicetilbud.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Sandnes bussterminal Ruten som tilbyr totalt 25 ulike busslinjer, beliggende 0 minutter unna. Sandnes sentrum togstasjon er

kun 3 minutters gange fra eiendommen, og togforbindelser til Stavanger i ene retningen og Bryne, Egenrsund i andre.

Dagligvarebutikker som Coop Extra Bystasjonen og Rema 1000 Elvegata ligger henholdsvis 1 og 2 minutters gange unna, og tilbyr et bredt utvalg av varer, inkludert søndagsåpne tjenester.

For familier med barn finnes flere barnehager og skoler i nærheten. Gravarslia barnehage, Langgata barnehage og Trones barnehage ligger alle innen 11 minutters gange. Trones skole, Austrått skole og Stangeland skole, samt Høyland og Skeiane ungdomsskoler, er tilgjengelige innen 12 til 19 minutters gange.

Eiendommen har også nærhet til sports- og fritidsaktiviteter, med Vågen videregående skole som tilbyr aktivitetshall og turnhall kun 5 minutters gange unna. Skeianeparken balløkke ligger 9 minutter unna og gir muligheter for ballspill.

Området er vurdert som veldig trygt med en opplevd trygghetsscore på 76/100, og kollektivtilbudet er vurdert som veldig bra med en score på 83/100.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst se kartlenke på Finn.no.

Det vil bli godt merket med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets - og næringsbygg i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er fra cirka år 2000.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har en malt hovedytterdør.

Leiligheten har en balkong ut fra stuen.

Boligen har en vindeltrapp i stål som går mellom entré i 3. etasje og leiligheten i 4. etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Gjelsten Totalservice AS, 2024

Beskrivelse: Kjøkkenvifte og ventilasjon var defekt. Satt inn ny i 2024.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Gjelsten Totalservice AS, 2024

Beskrivelse: Satt inn ny ventilasjon og kjøkkenvifte.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Reguleringsplaner i Vågsgata.

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 7 kvm: Entré

4. Etasje:

BRA-i 76 kvm: Stue/kjøkken, gang, bad / vaskerom og 2 soverom

TBA 47 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Overflater Gulv,TG3

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 4 mm fall i dusjhjørnet og motfall fra dør til pocketvegg mellom vaskerom og bad. Omådet ved dør/vegg er det høyeste området i rommet med noe fall til sluk i vaskeromsdel.

Laveste område er ved døren til baderommet. Høy dusjstokk hindrer vann i å renne til sluk.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra gulvet og til sluket. Manglende fall medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, samt fare for lekkasjer til tilstøtende rom. Prisestimatet legger til grunn total renovering av baderommet.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

4. etasje > Bad / vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør anlegget følges opp jevnlig for å redusere risiko for plutselige lekkasjer eller skader på vannledningene.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og det er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer. Det anbefales å vurdere utskifting for å unngå følgeskader på bygning og inventar.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2002:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse.

Parkering

Det er en utvendig parkeringsplass like ved inngangsparti merket H.

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 26231484

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på badet.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 190 000

Omkostninger kjøper

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

106 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 296 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 308 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 310 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 11 088 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann

Avløp

Renovasjon

Totalt: kr 11088,48

Formuesverdi primærbolig

Kr 899 385 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 597 540 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

182/1184

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 2 692 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 593 kr i måneden
- TV pakke: 99 kr i måneden

Felleskostnader dekker: Bygningsforsikring, indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, lys og oppvarming av fellesareal, kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar, snømåking, samt kostnader til TV og internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 692

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

06.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 14 889

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Vågsgaten 15

Organisasjonsnummer

985 623 937

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (121 358,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (92 035,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

Inventar

Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
Skap, benker, innvendige dører med karmen
Listverk, skillevegger, tapet
Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
Vegg-, gulv - og himlingsplater
Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
Vinduer og ytterdører.
Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.
Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen.
Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 1098, seksjonsnummer 8 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

29.09.1982 - Dokumentnr: 1982/6981-1/43 - Erklæring/avtale

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om tilfluktsrom
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1098

01.11.1989 - Dokumentnr: 1989/11149-1/43 - Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 311
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 1100
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1098

05.09.2016 - Dokumentnr: 2016/799274-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 1 710 000
Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252

05.09.2016 - Dokumentnr: 2016/799282-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 1 150 000
Panthaver: JÆREN SPAREBANK
ORG.NR: 937 895 976
2016/799282-2/200 05.09.2016 PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2016/799274-1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Vågsgata 15, "leilighet: seksjon 6 (F) og seksjon 8 (H)", datert 30.04.2003.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Vågsgata 15, "seksjon 5 (E), seksjon 4 (D), seksjon 7 (G)", datert 10.10.2003.

Det foreligger ferdigattest for Vågsgaten 15, datert 09.03.2004. Attesten omfatter ikke seksjon 1 (A) og seksjon 2 (B).

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.03.2004.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Ja

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: Ja. Privat avløpsledning er separert: Ja. Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (bolig/forretning/kontor/hotell).

Følger reguleringsplan Detaljregulering for kvartalet Elvegt, Ivar Aasensgt, Vågsgt, Julie Ege's gt, Sentrum (plan-ID 2014123). Eiendommen er i denne planen regulert til bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser. Et delareal på 0.15 kvm er regulert til felles parkeringsplass under Reguleringsplan for kvartalet Ole Bulls gate-Vågsgata-Ivar Aasens gate-Elvegata (plan-ID 2007129).. 19.06.2023

Følger Kommunedelplan kommunedelplan for Sandnes sentrum, ikrafttredelse 16.12.2019. 600.74 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål med områdenavn S27.

Eiendommen berøres av hensynssone for flomfare (H320) og hensynssone med krav vedrørende infrastruktur (H410) i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

"Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold."

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger/overtakelse kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

21.05.2026



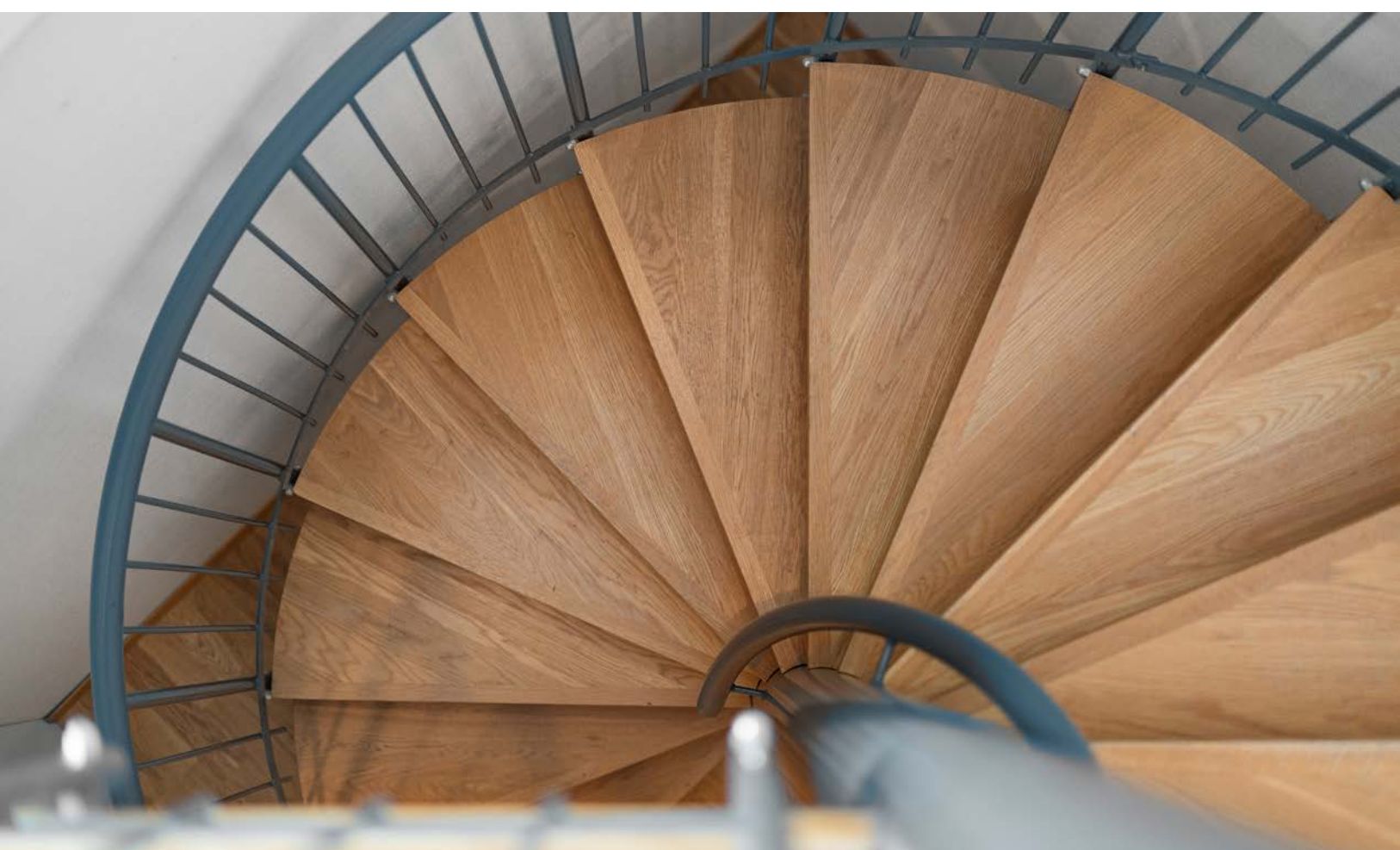
Velkommen til visning i Vågsgata 15 - Presentert av Joveig Junge Aktiv Eiendom. Foto: Hanne Karlsen



Moderne og innbydende toppleilighet over to plan med stor takterrasse på ca. 47 m²



Entréen har skyvedørgarderobe som gir god oppbevaringsplass.





Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og god utsikt.



Store vindusflater gir godt med lys og utsikt til balkongen.



Vindeltrapp i stuen gir enkel adkomst mellom etasjene og et moderne uttrykk.



Stuen fremstår lys og romslig med store vindusflater og god takhøyde.





Direkte utgang til balkongen gir enkel tilgang til uteområdet.



Spiseplassen er plassert i tilknytning til både kjøkken og stue, med god plass til spisebord.





Praktisk og funksjonelt kjøkken med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate.



God skap- og benkeplass gir fine arbeidsforhold. Integreerte hvitevarer bidrar til et helhetlig uttrykk.



Meget romslig takterrasse på ca. 47 m² med god plass til utemøbler, grill og beplantning.



Terrassen gir god utsikt over nærområdet og har plass til både sittegrupper og dekorative elementer.



Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og gir flotte uteoppholdsarealer midt i sentrum.



Her er det gode solforhold og god avstand til naboer.





Lys og ryddig gang med parkett på gulv og skyvedørgarderobe som gir praktisk oppbevaringsløsning.

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler.





Soverom 2, har parkettgulv og malte veggflater som gir en praktisk overflate. Passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Lyst og tidløst baderom med servant på underskap, toalett og dusjløsning.



Dusjløsning i hjørne med glassvegger.

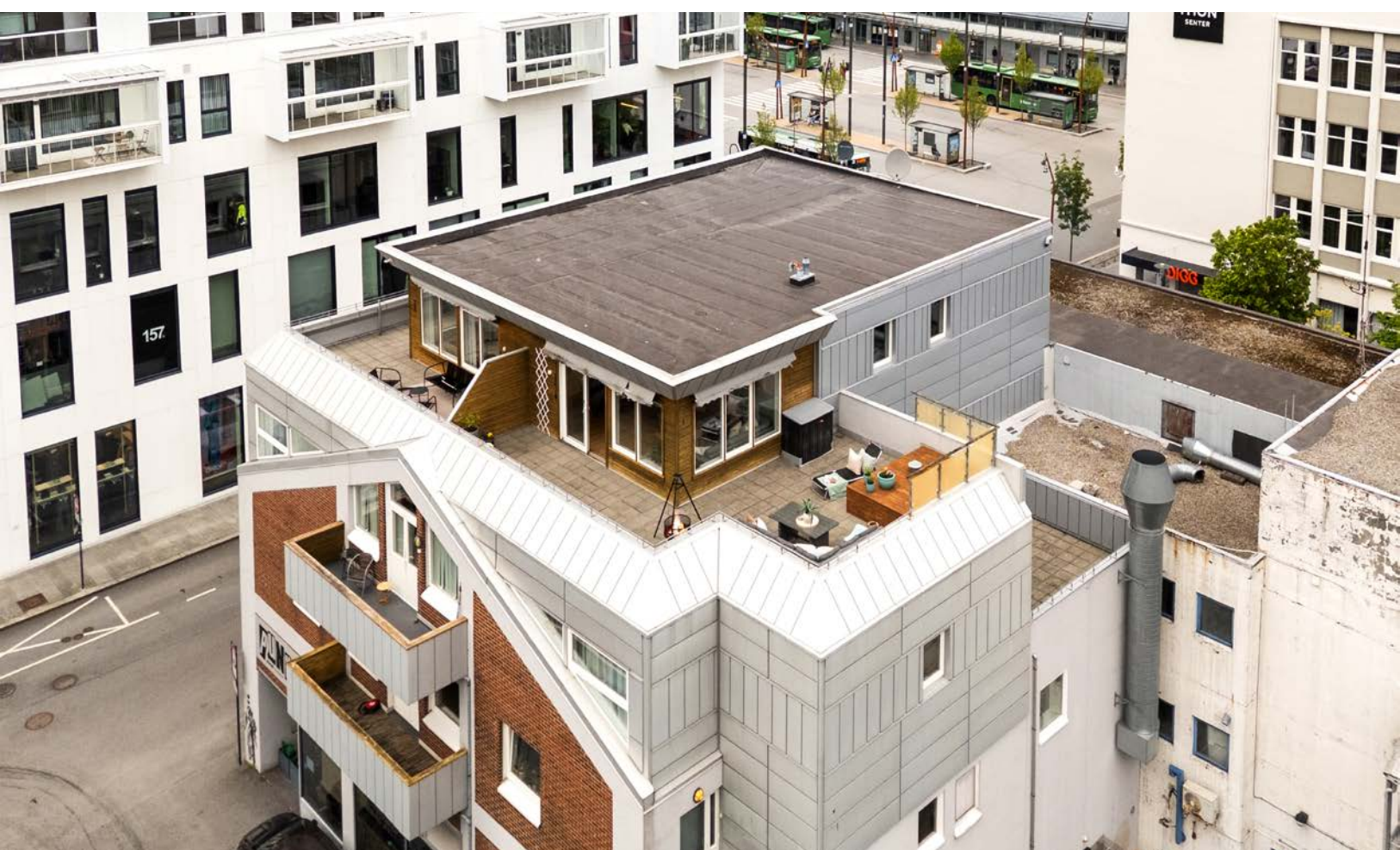


Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Eiendommen ligger sentralt i Sandnes sentrum med nærhet til butikker, servicetilbud og kollektivtransport.





Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏠 Leilighet
- 📍 Våggsgata 15 , 4306 SANDNES
- 📄 SANDNES kommune
- # gnr. 111, bnr. 1098, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 12162-1895

Referansenummer: YD4168

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 011055



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærrområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra ca. år 2000 i bygning som er eldre (alder er ikke kjent) fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong ut fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Boligen har vindeltrapp i stål mellom entré i 3. etasje og leiligheten i 4. etasje.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 4 mm fall i dusjhjørnet og motfall fra dør til pocketvegg mellom vaskerom og bad. Omådet ved dør/vegg er det høyeste området i rommet med noe fall til sluk i vaskeromsdel. Laveste område er ved døren til baderommet. Høy dusjstokk hindrer vann i å renne til sluk. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin utslagsvask.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

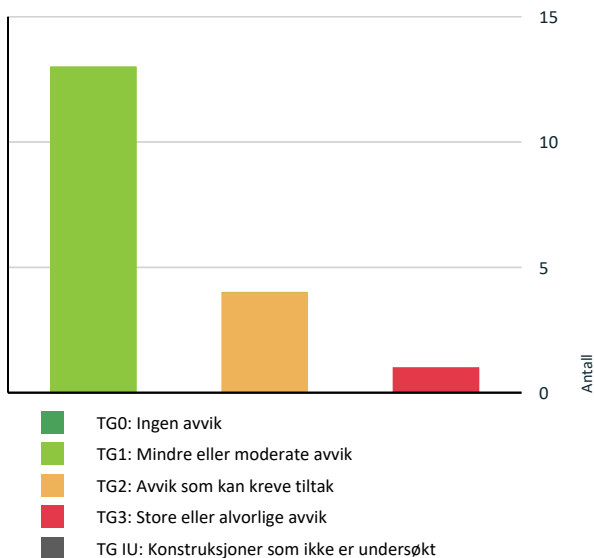
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er inntegnet bod i stue som er fjernet iht. dagens bruk.

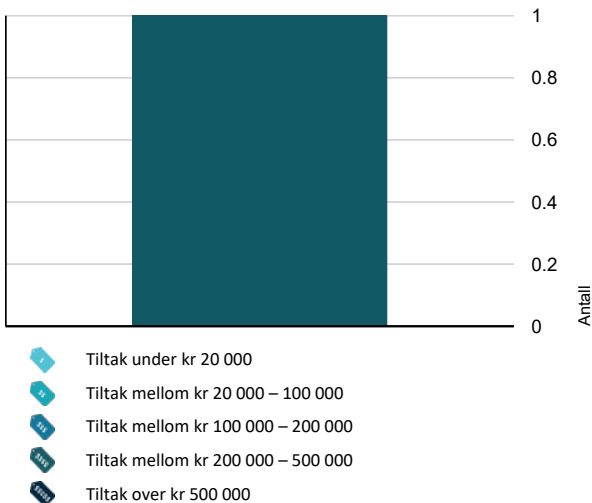
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. etasje > Bad / vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2000

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TO 1 Dører

Beskrivelse

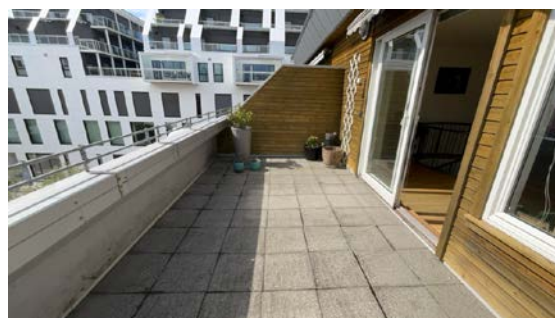
Bygningen har malt hovedytterdør.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stue.



INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

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

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har vindeltrapp i stål mellom entré i 3. etasje og leiligheten i 4. etasje.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

4. ETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



4. ETASJE > BAD / VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD / VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 4 mm fall i dusjhjørnet og motfall fra dør til pocketvegg mellom vaskerom og bad. Området ved dør/vegg er det høyeste området i rommet med noe fall til sluk i vaskeromsdel. Laveste område er ved døren til baderommet. Høy dusjstokk hindrer vann i å renne til sluk.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

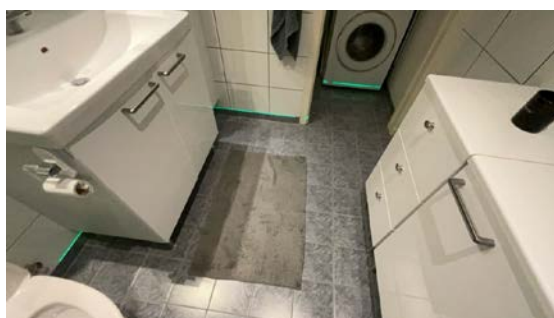
Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra gulvet og til sluket. Manglende fall medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, samt fare for lekkasjer til tilstøtende rom.

Prisestimater legger til grunn total renovering av baderommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



4. ETASJE > BAD / VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkursen på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør anlegget følges opp jevnlig for å redusere risiko for plutselige lekkasjer eller skader på vannledningene.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og det er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer. Det anbefales å vurdere utskifting for å unngå følgeskader på bygning og inventar.



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 bygningsakknyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja **Pga. alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.**

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.



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

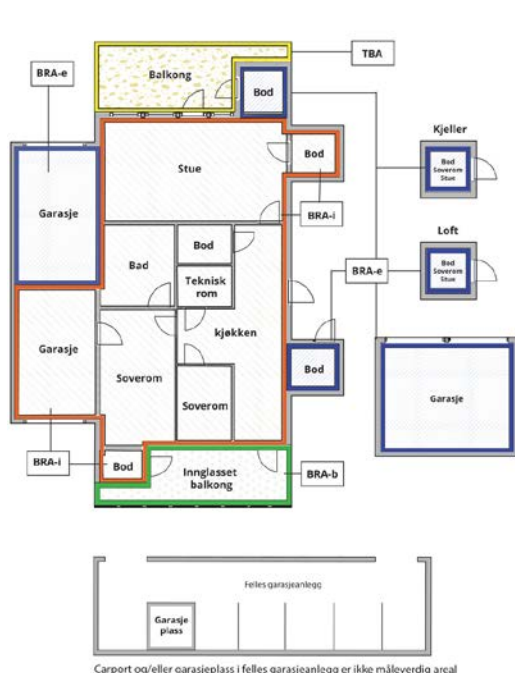
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 3. etasje | 7 | | | 7 | |
| 4. etasje | 76 | | | 76 | 47 |
| SUM | 83 | | | | 47 |
| SUM BRA | 83 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 3. etasje | Entré | | |
| 4. etasje | Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bad / vaskerom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er inntegnet bod i stue som er fjernet iht. dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--|------------------------|
| 13.5.2026 | Asbjørn Frafjord Åshild Dahlseng Østebø | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1108 SANDNES | 111 | 1098 | | 8 | 1 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse
Vågsgata 15

Hjemmelshaver
Østebø Åshild Dahlseng

Eierandel
80 / 1100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandnes sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæringskjema | 20.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 20.05.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 20.05.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 21.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Åshild Dahlseng Østebø

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vågsgata 15

4306 Sandnes

1108-111/1098/0/8



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**



Kjøkkenvifte og ventilasjon va4 defekt. Satt inn ny i 2024

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Gjelsten Totalservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny ventilasjon og kjøkkenvifte.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Gjelsten Totalservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny ventilasjon /kjøkkenvifte

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Reguleringsplaner i Vågsgata

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

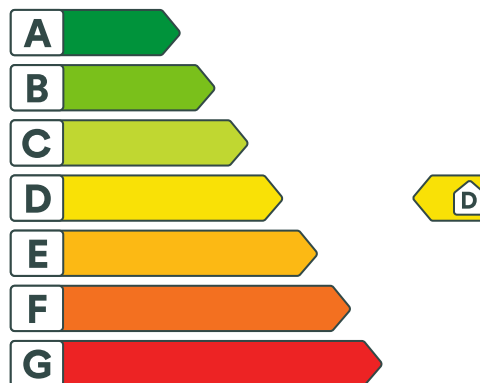
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



| | |
|---|--|
| Adresse Våggata 15, 4306 SANDNES | |
| Dato for energimerking 21.05.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-299208 |
| Bygningskategori Boligblokker | Bygningsnummer 19392686 |
| Gårdsnummer 111 | Bruksnummer 1098 |
| Seksjonsnummer 8 | Bruksenhetsnummer H0501 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår 2003 | Bygningstype Leilighet |
| Bruksareal 84,0 m² | Oppvarmet bruksareal 84,0 m² |
| Oppvarmet etasje 2 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet | |
| Ventilasjon Periodisk avtrekk | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
158,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
146,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 304 kWh



Vågsgata 15, 4306 SANDNES



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Vågsgata 15, 4306 SANDNES



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 9: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Schmidt AS
Postboks 152
4302 SANDNES



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 09.03.2004

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200100167-34
Arkivkode : O : 111-1098

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 111/1098 Byggeadresse: VÅGSGATEN 15

Tiltakets art: Bruksendring

Eventuell beskrivelse:

Byggets/anleggets art: Blokk/bygård/terrassehus

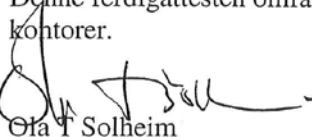
Ansvarlig søker m/adr: Schmidt AS, Postboks 152, 4302 Sandnes.


Tiltakshaver: Spectrum Eiendom AS, postboks 308, 4303 Sandnes.

Søknad datert: 16.09.99, 10.07.00, D-sak nr: 1053/99, 1178/2000, 121/2003
20.10.02 og 04.12.03 og 1215/2003

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 15.01.2004 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Denne ferdigattesten omfatter ikke seksjon 1 (A) og seksjon 2 (B) som er godkjent som kontorer.


Olf T Solheim
Bygningssjef


Paul Korsberg
Saksbehandler

Sendes til

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | tiltakshaver | <input checked="" type="checkbox"/> | ansv.søker | <input type="checkbox"/> | ansv. utførende | <input type="checkbox"/> | ansv. kontr. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | samordner | <input type="checkbox"/> | brannsjef/feier | <input type="checkbox"/> | rørleggerkontr. | <input type="checkbox"/> | |

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

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

Grunnkart

Adresse: Vågsgata 15, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/1098/0/8

Dato: 2026-05-06

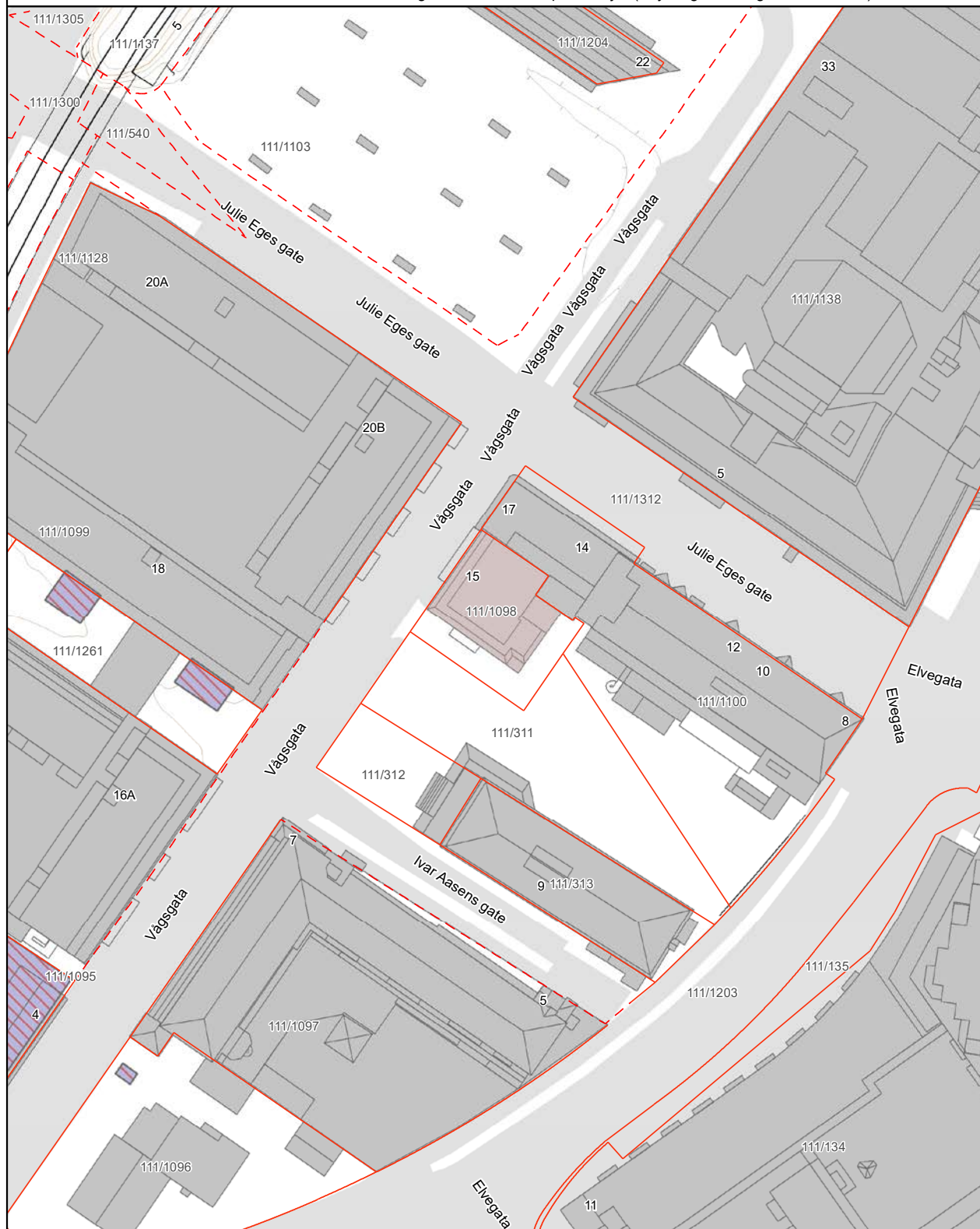
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Grunnkart

Adresse: Vågsgata 15, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1098/0/8
Dato: 2026-05-06
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)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Detaljregulering for Detaljregulering for kvartalet Elvegata, Ivar Aasens gate, Vågsgata, Julie Eges gate, gnr 111 bnr 311, 312, 313 m.fl., Sentrum

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2014123

Saksnummer PLAN-22/00115

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for bolig og næring. Bebyggelsen er foreslått regulert til annet kombinert formål; bolig/forretning/kontor/hotell.

Bebyggelse og gatetun skal legge til rette for et attraktivt byrom.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser

Formåls grensene for felt KBA1, KBA2, KBA3, KBA5 og KBA6, som grenser til felt KBA4, kan tillates justert med inntil 0,5 m.

Eventuelle justeringer avklares i forbindelse med rammesøknad.

Der dekke over parkeringskjeller (vertikalnivå 1) går utenfor byggeområdenes formåls grense (vertikalnivå 2), skal dette tilpasses fortau/gate utenfor byggegrense på gateplan. Høydeforskjell mellom ferdig gulv i 1. etasje og gatenivå skal ha universell utforming og utformes på en slik måte at det ikke blir krav til rekkverk.

2.2 Utnyttelsesgrad

Bruksareal for tenkte plan hver 3 m, medregnes ikke i utnyttelsen. Bruksareal innenfor f_parkering, vist på plankart for vertikalnivå 1, medregnes ikke i utnyttelsen nedenfor.

Samlet tillatt bruksareal innenfor felt KBA1, KBA2, KBA3, KBA4 og KBA5 er 20 500 m² BRA. Tillatt bruksareal innenfor felt KBA6 er 3 500 m² BRA.

Samlet tillatt bruksareal innenfor kvartalet er 24 000 m² BRA.

2.3 Byggehøyder

Tekniske rom skal holdes innenfor regulerte byggehøyder. Heis og trappehus kan tillates over dette nivå, opp til 3,0 m over regulerte byggehøyder. Heis og trappehus skal være tilbaketrukket fra fasadelivet minimum 2,0 meter. Trafostasjoner og andre mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger eller terreng, slik at de ikke er synlige i området. 1. etasje skal ha minimum 4,2 m brutto høyde (overkant 1.

etasje – overkant etasjeskille 2. etasje). Minste kotehøyde for innvendig gulv på gateplan er +2,0. Innvendig gulv i p-anlegg mot Elvegata kan ligge lavere pga. tilpasning til høyde på eksisterende gate.

2.4 Avkjørsel og parkering

2.4.1 Avkjørsel

Det skal etableres felles avkjørsel fra o_GT2 (Våggsgata). Avkjørselen skal betjene all parkering, varemottak og renovasjon i kvartalet. Det skal legges til rette for varemottak i o_GT1. Det skal etableres en innkjørsel for vare, renovasjon og utrykningskjøretøy fra o_V2 (Fv 44 Elvegata) til o_GT1 (Ivar Aasens gate) og videre til o_GT2 (Våggsgata). Det tillates ikke utkjørsel til o_V2 (Elvegata). Utforming av innkjørsel fra o_V2 til o_GT1 skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune.

2.4.2 Bilparkering

Det tillates parkeringsanlegg i en etasje under gateplan (f_parkering), med adkomst fra o_GT2 (Våggsgata). Det tillates også parkering i KBA4.

Det skal opprettes 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA bolig og 0,3 plasser pr. 100 m² BRA kontor/forretning i fellesanlegg.

Ved hotellformål skal det avsettes 2,0 p-plasser per 10 hotellrom.

5 % av alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. 10 % av alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for el-bil.

2.4.3 Sykkelparkering

Det skal avsettes plass til min. 2,0 sykkeloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA bolig og min. 2,0 pr. 100 m² BRA kontor/forretning/hotell i fellesanlegg nær innganger på bakkeplan innenfor KBA1 – KBA6.

Sykkelparkering skal ikke plasseres 1.etasje ut mot gate. Det skal etableres 15-20 sykkeloppstillingsplasser innenfor o_GT1.

2.5 Utbyggingsrekkefølge

Kvartalet kan bygges ut i trinn, felt for felt. Ved trinnvis utbygging skal ubebygd areal utenfor delfeltet opparbeides i parkmessig utforming før det kan gis brukstillatelse for boligene.

Ved trinnvis utbygging skal følgende være etablert:

| | |
|---|---|
| Trinn 1: Bygging av KBA1, KBA2 og KBA4 | <ul style="list-style-type: none"> • lokk over KB4 for å tilfredsstille krav til minste felles uteoppholdsareal (MUFA) for boligene, #1 (Lek), f_V1 inklusiv oppstillingsplass for varetransport og renovasjonsbil og f_RA1, inklusive pullerter skal være ferdigstilt • Krav til parkering skal være oppfylt i KBA4 eller evt. i kjeller • o_GT1 og o_GT2 inkl. byrom #3 skal være ferdig opparbeidet |
| Trinn 2: Bygging av KBA3 | <ul style="list-style-type: none"> • lokket over KBA4 ferdigstilles og krav til minste felles uteoppholdsareal for boligene må oppfylles • nødvendig antall parkeringsplasser i KB4 eller kjeller iht. krav. skal være opprettet • opparbeidelse av o_FO2 |

| | |
|--|---|
| Trinn 3: Bygging av KBA5 (inneholder et kontor/nærings,- eller hotellbygg) | <ul style="list-style-type: none"> • Krav til parkeringsplasser må oppfylles • Opparbeidelse av o_FO1 |
|--|---|

2.6 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

2.6.1 Rammesøknad

Følgende planer og dokumentasjon skal fremkomme ved søknad om rammetillatelse:

Utomhusplan i 1:500 (skal vise overordnede løsninger for opparbeidelse, overvann mm) basert på Illustrasjonsplan datert 21.09.2022. Planen skal omfatte atkomst til KBA4, o_GT1 (Ivar Aasens gate), o_GT2 (Våggata), #2; #3 og tilliggende fortau o_FO1, o_FO2 (langs Julie Eges gate og Elvegata). Planen skal medta ubebygde arealer i kvartalet. Planen må redegjøre for arealenes bruk, svingebevegelser, frisiktsoner, adkomst, parkering, varemottak, renovasjon, beplantning, skilting og materialer. Ved trinnvis utbygging skal utomhusplan vise arealbruk for det enkelte byggetrinn og tiltak, hvordan en helhetlig utforming av utearealene ivaretas og hvordan øvrige arealer og eksisterende bebyggelse blir berørt av tiltaket.

Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland skal følges.

2.6.2 Igangsettingssøknad

Det skal utarbeides detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 basert på Illustrasjonsplan datert 21.09.2022.

Planen skal omfatte gatetun KBA4, o_GT1, o_GT2 og tilliggende fortau o_FO1, o_FO2 (langs Julie Eges gate og Elvegata). Planen skal medta ubebygde arealer i kvartalet. Planen må redegjøre for arealenes bruk, svingebevegelser, frisiktsoner, adkomst, parkering, varemottak, renovasjon, beplantning, skilting og materialer. Ved trinnvis utbygging skal utomhusplan vise arealbruk for det enkelte byggetrinn og tiltak, hvordan en helhetlig utforming av utearealene ivaretas og hvordan øvrige arealer og eksisterende bebyggelse blir berørt av tiltaket. Planen skal sendes inn til Sandnes kommune til teknisk godkjenning.

Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland skal følges. Tekniske planer som berører fylkesvei skal godkjennes av fylkeskommunen. Trafikksikker innkjørsel for vareleveringskjøretøy fra Elvegata mot Ivar Aasensgate skal gis spesiell oppmerksomhet i planen.

2.7 Estetikk

Det skal legges vekt på variasjoner i proporsjoner, materialbruk og volumer. Tillatte fasadematerialer er tegl, puss, platekledning og tre. Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i materialbruk eller fargesetting slik at det oppstår variasjon fra delfelt til delfelt. Fasadeuttrykk skal føres helt ned til terreng.

Bebyggelsen skal ha kontrast til nabobygg i vest. Utkragede bygningsdeler som balkonger, svalganger og kolonnader skal underkles med trepanel eller trespiler. Alle fasader skal bidra positivt til gateløpene og ha god kvalitet.

1. etasje skal ha publikumsrettet virksomhet. Forretninger mot offentlige gater skal ha åpne fasader og innganger fra tilliggende gater. Det kan tillates tett fasade på inntil 25 meter mot o_FO2. (Elvegata).

Alle boliger og næringslokaler skal ha inngang direkte mot tilliggende fortau/gatetun. Fasader i 1. etasje skal i hovedsak være åpne.

2.8 Overvannshåndtering

Alt overvann skal løses på egen grunn.

Det skal innenfor o_GT1 opparbeides plantefelt med overvannshåndtering på min. 100 m² til fordrøyning. Tak skal etableres som blå tak eller tilsvarende for løsning med maksimal avrenningsfaktor på 0,10 på takene over KBA3, KBA5. I tilfelle tak for bygg og over parkeringskjeller skal benyttes, må disse dimensjoneres med tanke på åpen overvannshåndtering. Lukket fordrøyning tillates ikke.

2.9 Fjernvarme

Området faller inn under konsesjonsområde for fjernvarme og nye bygg skal tilknyttes fjernvarme.

2.10 Privat uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha min. 3,2 m² privat uteareal. Private uteplasser og balkonger mot Elvegaten skal glasses inn. Støynivå på private uteplasser skal ikke overskride 55 db. Private uteoppholdsarealer skal ha min 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 sommersolverv, med unntak av 10 leiligheter. Disse 10 leilighetene skal ha 50 % sol på andre tidspunkt i 21.mars og 21.juni.

2.11 Felles uteoppholdsareal (KB4, takterrasse KB1 og KB2)

Det skal være minst 16 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet skal ha min 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 sommersolverv.

Støynivå på felles uteoppholdsareal skal ikke overskride 55 db.

2.12 Vegetasjon/ny beplantning

Det skal plantes varierte trær og annen beplantning for å ivareta biologisk mangfold. Det skal sikres gode vekstforhold.

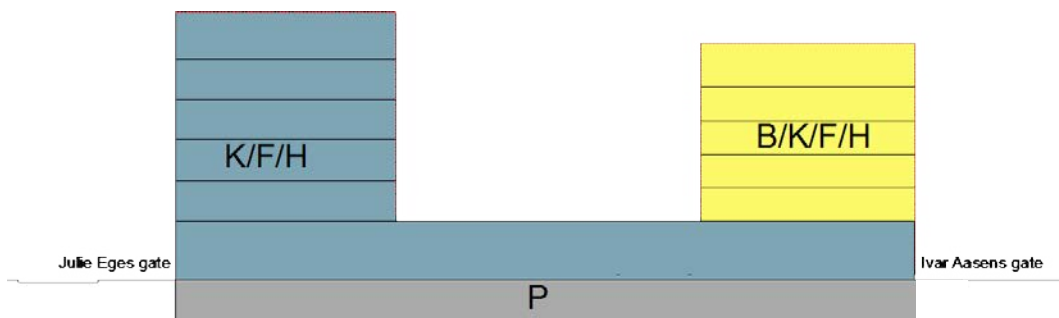
Eksisterende trær må i størst mulig utstrekning bevares. I byggefasen skal trær som skal bevares eller søkes bevart, sikres med byggegjerder for å bevare rotsone, stamme og trekrone mest mulig intakt. Sandnes kommune skal godkjenne tiltaksplan for bevaring av trær.

2.13 Støy

Statlig retningslinje T-1442/2021 tabell 2 legges til grunn for støygrenser ved etablering av støyfølsom bebyggelse. T-1442/2021 tabell 4 og 5 legges til grunn for støygrenser ved bygge- og anleggsstøy.

3 Bestemmelser til arealbruksformål

3.1 Bebyggelse og anlegg



3.1.1 Bolig/kontor/forretning/hotell - (Felt KBA1, KBA2 og KBA3).

Det tillates bolig, kontor, hotell og forretning i alle etasjer i alle felt, unntatt i 1. etasje, der det ikke tillates bolig, kontor eller hotellrom. Hotellformålet frafaller dersom deler av KBA1, KBA2 eller KBA3 benyttes til bolig. Støttefunksjoner for boliger og kontor tillates inntil 700 m² av 1. etasje, som inngangsparti, resepsjon, boder m.m. Boder og andre lagerrom (sykkelparkering etc.) tillates ikke plassert mot fasade i 1.etg, med unntak av fasade mot o_FO2.

Fasader til felt KBA1, KBA2 og KBA3 skal være brutt opp mot Ivar Aasens gate og fremstår som tre separate volum. Mellomrommene kan bygges igjen og skal ha annet materiale.

For KBA1, KBA2 og KBA3 kan balkonger fra 3. etasje og opp krages ut inntil 60 cm utenfor formålsgrense mot o_GT1 og o_GT2. For KBA3 kan balkonger fra 2 etasje og opp krages ut inntil 60 cm utenfor formålsgrense mot o_FO2. Minimum fri høyde fra gate skal være 4,2 m.

Det skal i 2. etasje i KBA1 være minimum 140 m² næring. Næringsareal skal ha fasade mot o_GT1, o_GT2.

Det tillates inntil 72 boenheter, med et samlet areal på inntil 6 500 m² BRA.

Det skal etableres leiligheter med ulike størrelser for å få en variert boligprofil i kvartalet. 20-40% av leilighetene skal være under 50 m² BRA og 20-40% over 70 m² BRA. Blanding i leilighetsstørrelser skal gjelde for hele kvartalet sett under ett.

Leiligheter skal være gjennomgående i KBA3. Leiligheter skal ha fasade mot to sider i KBA1 og KBA2. Det tillates 1 ensidig leilighet per etg. i KBA1 og KBA2 med fasade mot o_GT1.

Balkonger tillates innglasset. Det skal være mulig å åpne innglassing. Det tillates ikke ulik type løsning for innglassing på den samme blokka. Løsning for innglassing vises ved byggemelding.

Det skal opparbeides takterrasser på tak av KBA1 og KBA2. Takterrasser er felles for KBA1- KBA3. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Takterrassene skal utformes med møblering av ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig sol og vindavskjerming ved hjelp av legger, pergolaer, plantekar m.m. Minst 20% av takterrassen skal beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

Alle bygningselementer på takterrassen skal integreres i bygningens helhetlige utforming. Legger og rekkverk for takterrasse kan tillates i 1,8 m over regulert maks kotehøyde og skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv.

Rekkverk skal bygges i glass eller annen transparent konstruksjon.

3.1.2 Kontor/forretning/hotell - (Felt KBA5 og KBA6)

Det tillates kontor og forretning, kjøpesenter, hotell og bevertning. Det tillates ikke kontor og hotellrom i 1. etg. Inngangsparti, resepsjon og kantine for kontor tillates i 1. etasje.

3.1.3 Felt KBA4

På tak over 1.etasje KBA4 skal det etableres felles uteoppholdsareal for boligene innenfor KBA1, KBA2, KBA3. Utearealene skal ha et grønt preg og bestå utelukkende av permeable dekker. Min. 40 % av utearealet skal være beplantet med gress, busker, stauder eller prydgress, min. 50 % av dette arealer skal være busker og stauder. Det skal plantes min. 5 mindre trær. Beplantning kan gjøres i plantekasser. Det skal dokumenteres at jordtykkelsen under beplantningssoner er tilstrekkelig.

Uteoppholdsarealet skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper.

Det skal benyttes planter med ulik blomstring slik at årstidene fremheves og utearealet fremstår mest mulig frodig.

På uteareal tillates oppført inntil 50 m² felles redskapsbod eller pergola med maks høyde på 3 m. Denne skal plasseres mellom KBA3 og KBA5 og danne naturlig støyskjerm mot Elvegata.

Innenfor felt KBA4 tillates parkering, støttefunksjoner for boliger og kontorer som inngangsparti, resepsjon, sportsboder og teknisk rom, unntatt ut mot offentlig gate i o_GT1 (Ivar Aasens gate) og o_GT2 (Vågsyata).

Fotgjengersoner inne i p-anlegg skal markeres i dekket.

Dersom feltene KBA1, KBA2 eller KBA3 helt eller delvis ikke benyttes til bolig, kan arealet på KBA4 mellom bygningsvolumene bebygges med kontor, forretning, kjøpesenter, hotell og bevertning mot de etasjene som ikke benyttes til bolig, inntil maks kote + 21,5. Fasadene mellom hovedvolumene skal ha annet materiale enn fasadene til KBA1, KBA2 og KBA3 og være åpne og utføres i glass.

Bygges KBA1, KBA2 og KBA3 med boligformål i etasjene over KBA4, skal arealet mellom bebyggelsen inngå i uteoppholdsarealet på KBA4, dvs. maks kote + 7,0. Det samme gjelder arealene mellom KBA3 og KBA5. Areal mellom KBA3 og KBA5 kan bebygges til maks kote + 24,1 selv om KBA3 bebygges med bolig.

3.1.4 Trafo

Det skal avsettes 40 m² til ny nettstasjon innenfor området. Stasjonen kan plasseres inne i bygg, men må da etableres på bakkenivå, med tilstrekkelig avstand fra boligbebyggelse, ha direkte adkomst for lastebil og ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Trafo tillates ikke ut mot o_GT2 og byrom #3.

3.1.5 Renovasjon

For kontor-/forretningsformålet skal renovasjon løses i de enkelte næringsbygg med adkomst via avkjørsel i o_GT2 og f_V1. Dagens løsning for næringsavfall kan opprettholdes inntil nybygg på KBA6 er etablert. Ved ny bebyggelse skal det etableres søppelrom i bygget på KBA6.

For boligformålet skal renovasjon løses med nedgravde containere innenfor f_RA1, og være felles for alle boliger i planområdet. Dette gjelder også for etablerte leiligheter i KBA6. Containere skal sikres mot påkjørsel. Det skal etableres pullerter eller tilsvarende som skal ha en tilstrekkelig høyde og en farge/refleksmerking som ivaretar synligheten året rundt. Løsningen skal godkjennes av Sandnes kommune v/teknisk.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Veg

F_V1 er felles for KBA1-KBA6. Innenfor felt f_V1 skal det opparbeides lomme til oppstilling for lastebil som skal benyttes ved varelevering og søppelhenting for næringsformålene innenfor planen. Innenfor felt f_V1 skal oppstillingsplass for brannbil skiltes.

3.2.2 Fortau

O_FO1 og o_FO3 skal opparbeides med skiferdekke.

O_FO2 skal opparbeides med gangbane i betongheller.

Eksisterende trær innenfor feltene skal bevares eller erstattes, ref. illustrasjonsplan datert 21.09.2022.

3.2.3 Gatetun

o_GT1:

Gatetunet skal være bilfritt, men må opparbeides på en måte som sikrer fri adkomst på 3 m for renovasjons- og utrykningskjøretøy og varelevering.

Det skal etableres en innkjørsel for vare-, renovasjon- og utrykningskjøretøy fra o_V2 (Fv 44 Elvegata) til o_GT1 og videre til o_GT2 (Ivar Aasens gate). Det tillates ikke utkjørsel. Avkjørselen skal godkjennes av fylkeskommunen.

Varelevering skal avgrenses til gitte tidspunkt. 3 av de eksisterende parkeringsplassene innenfor o_GT1 Ivar Aasens gate skal erstattes og flyttes til Vågsgaten. En av disse skal være HC-plass.

Gatetunet skal opparbeides med sitteplasser med gode solforhold, møbleres og beplantes, ref. illustrasjonsplan datert 21.09.2022. Det tillates avvik fra illustrasjonsplan med hensyn til at trær ikke må plasseres i plantekasse. Plassering av trær og ledningsnett må samordnes i detaljprosjekteringen for å sikre beste mulig løsning for byrommet.

Deler av beplantning kan anlegges som regnbed. Regnbed, grønne flater av gress og/eller lavt voksende stauder og krypvegetasjon skal samles i større soner.

Det skal plantes minimum 10 trær.

Det skal benyttes planter med ulik blomstring slik at årstidene fremheves og utearealet fremstår mest mulig frodig.

Området innenfor #3 skal brukes som torg og etableres som urbant offentlig byrom. Området skal opparbeides med granitt. Resten av o_GT1 skal opparbeides med betongheller ref. illustrasjonsplan datert 21.09.2022.

o_GT2:

o_GT2 skal opparbeides med trær og plantefelt og tilrettelegges for opphold, ref. illustrasjonsplan datert 21.09.2022. Det tillates følgende avvik fra illustrasjonsplan:

- Trær må ikke plasseres i plantekasse.
- Det skal ikke være gjennomgående plantefelt langsmed fasaden til Bystasjonen (gnr/bnr 111/1099) i nordøst. Plantefelt skal utformes med sekvenser av grønt. Det skal legges til rette for gående langs og inntil fasaden og at Bystasjonens fasade kan åpnes.

o_GT2 skal være utformet uten oppdeling i kjørebane og gangbane med ett hovedmateriale på dekke som strekker seg fra fasade til fasade. O_GT2 skal opparbeides med granitt og det tillates møblering i gatetunet. Møblering skal være egnet til offentlig bruk og være av høy kvalitet.

Eksisterende trær innenfor feltene skal bevares eller erstattes. Antall trær i gaten skal være min. 11 etter ferdig opparbeidelse.

Innenfor o_GT2 skal etableres 1 HC plass og 2 taxi oppstillingsplasser.

3.2.4 Parkeringsanlegg (Vertikalnivå 1)

Felles privat parkeringsanlegg tillates i en etasje under gateplan. Anlegget skal være felles for KBA1-KBA6.

Parkeringsplasser tilhørende eksisterende bygg KBA6 skal flyttes og erstattes i anlegg innenfor KBA4 eller i f_parkering (kjeller). Dører og porter til parkeringsareal under kote +2,0 må utformes slik at disse kan stenges ved stormflo.

3.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)

Belegg/gategrunn innenfor f_AVT må opparbeides at den tåler akseltrykk på 15 tonn i forbindelse med henting.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Frisiktsoner

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m til 3,0 m over de tilstøtende veiens nivå.

Søylar tillates ikke innenfor sikringssoner frisikt.

5 Bestemmelsesområder

5.1 Område #1 Lek

Innenfor #1 skal det etableres lekearealer på min. 375 m². Formen på #1 kan justeres med hensyn til funksjon/kvalitet.

Utearealet på lokk over KBA4 skal opparbeides med en min. 2 m grønn buffer med busker og stauder langs fasade på KBA5. Materialer som benyttes på bakken skal være en kombinasjon av tredekker, belegningsstein og gummidekke. Materialene skal ha en naturlig fargepalett.

Lekearealene skal utformes iht. prinsipper i "Norm for utomhusanlegg i Sør- Rogaland". Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå og alder. Lekearealet skal inneholde min. 5 lekeapparater.

Felles lek- og uteoppholdsareal skal ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk og forurensning og utformes etter prinsippene om universell utforming.

5.2 Område #2

Innenfor området #2 tillates uteservering.

5.3 Område #3

Området #3 skal brukes som torg og etableres som urbant offentlig byrom. Området skal opparbeides basert på illustrasjonsplan datert 21.09.2022.

5.4 Område #4

Innenfor #4 tillates ikke oppstillingsplasser for bilparkering.

5.5 Område #5

Innenfor #5 tillates ikke oppstillingsplasser for bilparkering.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før anleggsstart

Før det kan iverksettes tiltak skal det foreligge:

- Godkjente tekniske planer.
- Massedisponeringsplan med henvisning til hvor og hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal disponeres.
- Fullverdig geoteknisk rapport med grunnundersøkelser skal foretas og evt. behov for sikringstiltak avklares før det kan gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider. I forbindelse med grunnundersøkelsen skal konsekvenser for nabobebyggelse gis spesiell oppmerksomhet i utredningen, og forslag til utbedrende tiltak beskrives.
- Nødvendige beskyttelsestiltak av omgivelsene skal være etablert.
- Det skal gjennomføres grunnundersøkelser i henhold til Forurensningsforskriften del 1 kap. 2 «Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider». Ved påvist forurenset grunn, må det utarbeides tiltaksplan som skal være godkjent av Sandnes kommunes forurensningsmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse for graving.
- Oppdatert støyrapport og evt. behov for avbøtende tiltak skal være avklart.
- Før det kan gis igangsettelsestillatelse skal det gjøres målinger av infiltrasjonsevnen i grunnen, ny beregning av overvannsmengden og ny dimensjonering av fordrøyningsanlegg.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal 3 parkeringsplasser være etablert eller sikret opparbeidelse i Våggsgata. Disse parkeringsplassene er kompensasjon for bilparkeringsplasser som fjernes fra Ivar Aasens gate. Sandnes kommune skal godkjenne den nye plasseringen i Våggsgata.

6.2 I anleggsperioden

- O_GT2 (Våggsgata) er alternativ atkomst til Ruten, og skal alltid være åpen for gjennomkjøring gjennom hele utbyggingsperioden.

Endringer etter vedtak:

| <i>Dato</i> | <i>Saksnummer</i> | <i>Beskrivelse</i> |
|-------------|-------------------|--------------------|
| DD.MM.ÅÅÅÅ | xx/xxxxx | xx |

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 1 av 2

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Eierseksjonssameiet Vågsgaten 15 | Vår ref.: 1315/8 |
| Vågsgata 15 | Type: Eierseksjonssameie |
| 4306 SANDNES | Eiere: Åshild Østebø |
| Organisasjonsnr: 985 623 937 | Seksjonsnr: 8 |

1: Felleskostnader

| | | | |
|--------------------------|-----------------|--|-------|
| Tot. innv. måned: | 2 692 | | |
| Felleskostnader: | Felleskostnader | | 2 593 |
| Tilleggsytelser: | TV pakke | | 99 |

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|---|-------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jarl Magne Mjølvsnes
Adresse: Øvrevollen 7
Postnr/-sted: 4319 SANDNES
Telefon: Mob.: 92625820
E-post: jmm@intechnet.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2026

| | | | |
|--------------------------|----------|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|-----|
| Annen formue: | 14 889 | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 535 |
| | | Utgifter: | 0 | | |

7: Pålydende

| | | | |
|-------------|---|-----------------------|--|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 8 | Partialobligasjonsnr: | |

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2003
Gårds/bruksnr: 111/1098
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

| | | | |
|--------------|------------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | Fremtind Forsikring AS | Polisenr: | 26231484 |
|--------------|------------------------|-----------|----------|

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|-------------------|----------|-------------------|--------------|
| Etasje: | 3 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Ja | BRA | 80 |
| Parkeringstype: | Ingen () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 0 |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 0 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 2 |

Fasiliteter:

- Sameiet består av 7 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner
- Vedlikeholdsavtale med Heis-Tek AS
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.
- Husdyrhold tillatt.
- Det er tilrettelagt for lading av el-bil. Ta kontakt med styret for mer informasjon.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Vågsgaten 15

Vår ref.: 1315/8

Vågsgata 15

Type: Eierseksjonssameie

4306 SANDNES

Eiere: Åshild Østebø

Organisasjonsnr: 985 623 937

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

leil H

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET VÅGSGATEN 15

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene. Vedtatt på ordinært årsmøte 9. juni 2020.

Innhold

| | |
|--|---|
| 1 Navn..... | 3 |
| 1-1 Navn og opprettelse | 3 |
| 1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap..... | 3 |
| 2 Rettslig råderett..... | 3 |
| 3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal..... | 3 |
| 3-1 Rett til bruk..... | 3 |
| 4. Parkering..... | 4 |
| 4-1 Sameiets parkeringsplasser | 4 |
| 4-2 Rettslig disposisjonsrett..... | 4 |
| 4-3 Vedlikeholdsansvar | 4 |
| 4-4 Ladepunkt for el-bil o.l..... | 4 |
| 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne | 4 |
| 5 Vedlikehold..... | 4 |
| 5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt | 4 |
| 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt | 5 |
| 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform | 6 |
| 6-1 Felleskostnader..... | 6 |
| 6-2 Betaling av felleskostnader..... | 6 |
| 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse..... | 6 |
| 6-4 Seksjonseiernes ansvar utad | 7 |
| 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold | 7 |
| 7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38..... | 7 |
| 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39..... | 7 |
| 8 Styret og dets vedtak..... | 7 |
| 8-1 Styret - sammensetning..... | 7 |
| 8-2 Styrets oppgaver..... | 7 |
| 8-3 Styrets beslutningsmyndighet | 7 |
| 8-4 Representasjon og fullmakt..... | 7 |
| 8-5. Forretningsfører | 7 |
| 9 Årsmøtet..... | 8 |
| 9-1 Myndighet | 8 |
| 9-2 Tidspunkt for årsmøtet | 8 |
| 9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet | 8 |
| 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte | 8 |
| 9-5 Møteledelse og protokoll | 8 |

| | |
|------------------------------------|---|
| 9-6 Stemmerett og fullmakt | 8 |
| 9-7 Beslutninger på årsmøtet | 8 |
| 9-8 Inhabilitet | 9 |
| 10 Mindretallsvern | 9 |

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Vågsgaten 15. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.02.03

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 8 boligseksjoner og en næringsseksjon på eiendommen gnr.111, bnr. 1098 i Sandnes kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- balkonger

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøken størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Boder i mezzanin etasje er sameie mellom seksjon 1-8.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 6 parkeringsplasser. Disse ligger som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasje plassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- Vegg-, gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører.
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de og reparere disse ved fasadetiltak.

En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slik installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte

som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i punkt 5-2.. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader (?)
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Når det gjelder vedlikehold og kostnader ved felles parkering, felles boder, strøm fra fellesanlegg, felles heis, felles terrasse, porttelefon, inngangsparti til leiligheter, vask av felles gang/trapper, vaktmestertjeneste m.m skal i sin helhet tilfalle seksjon nr. 1-8

Seksjon nr. 9 har rett til å bruke utgang til boder/trapp fra eget kontor samt hovedinngang til leiligheter. Videre skal seksjon nr. 9 bekoste nødvendig vedlikehold i den grad det er sameiets ansvar for fortau mot Våggsgaten. Seksjon nr. 9 har ingen plikt til ytre vedlikehold av fasade utover grense for egen seksjon.

Seksjon nr. 9 skal ikke betale fellesutgifter for renovasjon.

Kostnader til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameierens oppførsel 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem. Styret bør bestå av representanter fra både bolig og næring.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 8.3 (1)

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonssameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-5 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som

valgt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

9-8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Eierseksjonssameiet

Vågsgaten 15



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Våggsgaten 15.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Torsdag 02.10.2025, kl. 19:00

Vågsgata 15

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Eierseksjonssameiet Vågsgaten 15

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 10.000 Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Forslag til vedtak: Jarl M Mjøltnes

5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Åshild Østebø

Daniel Undheim Hovland

5.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Knut Magne Slinde Kvarme

1315 Eierseksjonssameiet Vågsgaten 15

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|--|----------|----------------|----------------|----------------|
| Inntekter | | | | |
| Innbetalt felleskostnader | | 264 753 | 234 804 | 284 130 |
| Innbetalt felleskostnader næring | | 11 427 | 10 140 | 12 265 |
| Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm | | 8 316 | 16 716 | 16 716 |
| Sum inntekter | | 284 496 | 261 660 | 313 111 |
| Kostnader | | | | |
| Styrehonorar, lønn etc. | 1 | 26 499 | 26 499 | 26 499 |
| Forretningsførerhonorar | | 14 376 | 22 914 | 31 450 |
| Tilleggstjenester forretningsfører | | 8 654 | 1 719 | 4 000 |
| Drift og vedlikehold | 2 | 76 717 | 78 046 | 55 500 |
| TV og/eller internett | | 8 712 | 19 103 | 19 104 |
| Forsikringer | | 43 540 | 39 481 | 35 700 |
| Energi/strøm | | 11 883 | 12 441 | 16 000 |
| Administrasjonskostnader | | 4 052 | 4 535 | 3 500 |
| Sum kostnader | | 194 432 | 204 737 | 191 753 |
| Driftsresultat | | 90 064 | 56 923 | 121 358 |
| Finansielle poster | | | | |
| Renteinntekter | | 3 606 | 2 372 | 0 |
| Rentekostnader | | 1 635 | 4 587 | 0 |
| Netto finanskostnader | | -1 971 | 2 216 | 0 |
| Resultat | 3 | 92 035 | 54 707 | 121 358 |

1315 Eierseksjonssameiet Vågsgaten 15

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|----------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 45 808 | 10 885 |
| Andre fordringer | | 0 | 2 234 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 86 360 | 93 958 |
| Sum omløpsmidler | | 132 168 | 107 077 |
| SUM EIENDELER | | 132 168 | 107 077 |

1315 Eierseksjonssameiet Vågsgaten 15

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | 27 969 | -64 066 |
| Sum egenkapital | 4 | 27 969 | -64 066 |
| Gjeld | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 5 | 0 | 42 494 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 42 494 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 19 350 | 2 689 |
| Skyldig off. avgifter | | 1 019 | 173 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 34 044 | 22 634 |
| Påløpne renter | | 0 | 31 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 49 787 | 103 123 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 104 199 | 128 649 |
| Sum gjeld | | 104 199 | 171 143 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 132 168 | 107 077 |

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Jarl Magne Mjøltnes
Styreleder

Daniel Undheim Hovland
Styremedlem

Åshild Østebø
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn, feriepenger | 13 224 | 13 224 |
| Styrehonorar | 10 000 | 10 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 3 275 | 3 275 |
| Sum personalkostnader | 26 499 | 26 499 |

Eierseksjonssameiet har en deltidsansatt. På grunn av stillingens størrelse har eierseksjonssameiet ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Drift og vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|--|------------------|------------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 43 624 | 74 603 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 16 734 | 0 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 15 567 | 3 443 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 792 | 0 |
| Sum | 76 717 | 78 046 |

Note 3 - Arbeidskapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| ARBEIDSKAPITAL | | |
| Resultat | 92 035 | 54 707 |
| Avdrag på lån | -42 494 | -53 808 |
| Endring arbeidskapital | 49 540 | 899 |
| | | |
| Omløpsmidler | 132 168 | 107 077 |
| Kortsiktig gjeld | 104 199 | 128 649 |
| Arbeidskapital | 27 969 | -21 571 |

Note 4 - Egenkapital

| | Regnskap 31.12.24 | Årets resultat | Regnskap 31.12.23 |
|------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Sameiekapital, seksjonseiere | 27 969 | 92 035 | -64 066 |
| Sum Egenkapital | 27 969 | 92 035 | -64 066 |

Negativ egenkapital fremkommer som følge av nødvendige utbedringer gjennomført i 2019. Lånet er fordelt på samtlige boligseksjoner. Sameiet har fokus på bevisst økonomistyring, og styret vil gjøre nødvendige tilpasninger for å sikre sameiets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 5 - Langsiktig gjeld

| | |
|-------------------------|---------------------------------|
| Kreditor: | DNB Bank ASA |
| Formål: | Finansiere fasadearbeider |
| Lånenummer: | 12139249796 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 |
| Rentesats: | 6.85 % |
| Betingelser: | I følge renteendring fra DNB |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2024 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 250 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 42 494 |
| Avdrag i perioden: | 42 494 |
| Lånesaldo 31.12: | 0 |

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Vågsgaten 15.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Vågsgaten 15

| | | |
|-------------|--------------------------------|------------|
| Styreleder | Jarl Magne Mjøl̄snes (sign.) | 09.09.2025 |
| Styremedlem | Åshild Østebø (sign.) | 24.06.2025 |
| Styremedlem | Daniel Undheim Hovland (sign.) | 05.09.2025 |

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

| | |
|--------------------|--|
| Selskapets navn | |
| Org.nr. | |
| Signaturberettiget | |
| Fullmakt gis til : | |
| Navn | |
| Fødselsdato | |
| Adresse | |
| Telefonnr | |

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

| Navn på borettslag/sameie | Seksjonsnr. /andelsnr. | Kommune |
|---------------------------|---------------------------|---------|
| | | |

Fullmakten er

∞ tidsubestemt

∞ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

| | |
|------|------|
| Sted | Dato |
|------|------|

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no





Skatteetaten

Dato
07.05.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 111 Bnr 1098 Fnr 0 Snr 8

Eiendommens adresse:

Vågsgata 15, 4306 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 899 385 Som sekundærbolig: kr 3 597 540
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



SANDNES KOMMUNE

DATO:

11.05.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 111.1098.0.8

Adresse: Vågsgata 15

Eierkontakt: Østebø Åshild Dahlseng

Kommunale avgifter for år 2026: kr 11 088,48 *

* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 924,00 for år 2026 pr. 11.05.2026

Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her. Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.

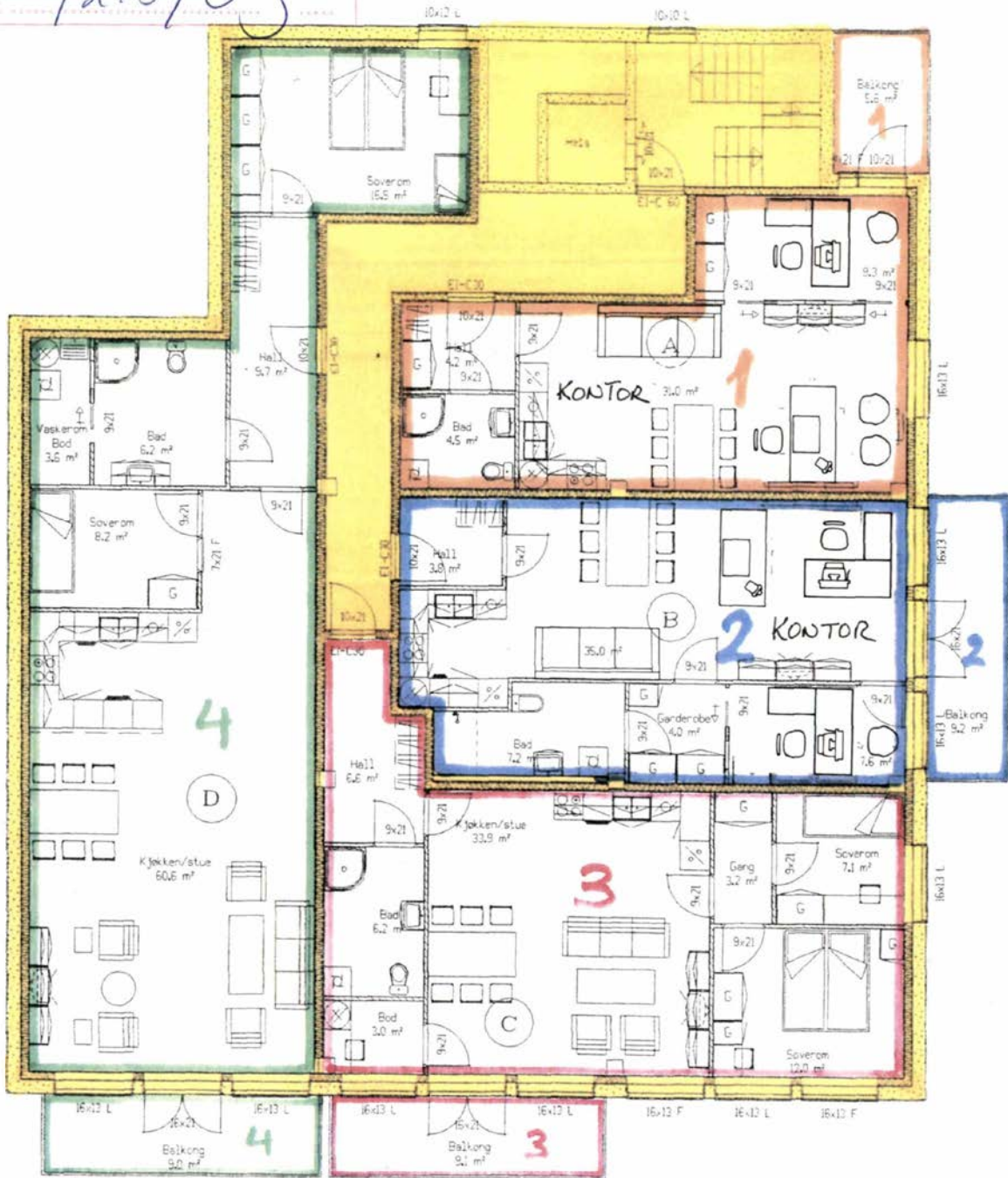
Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 11.05.2026

Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune

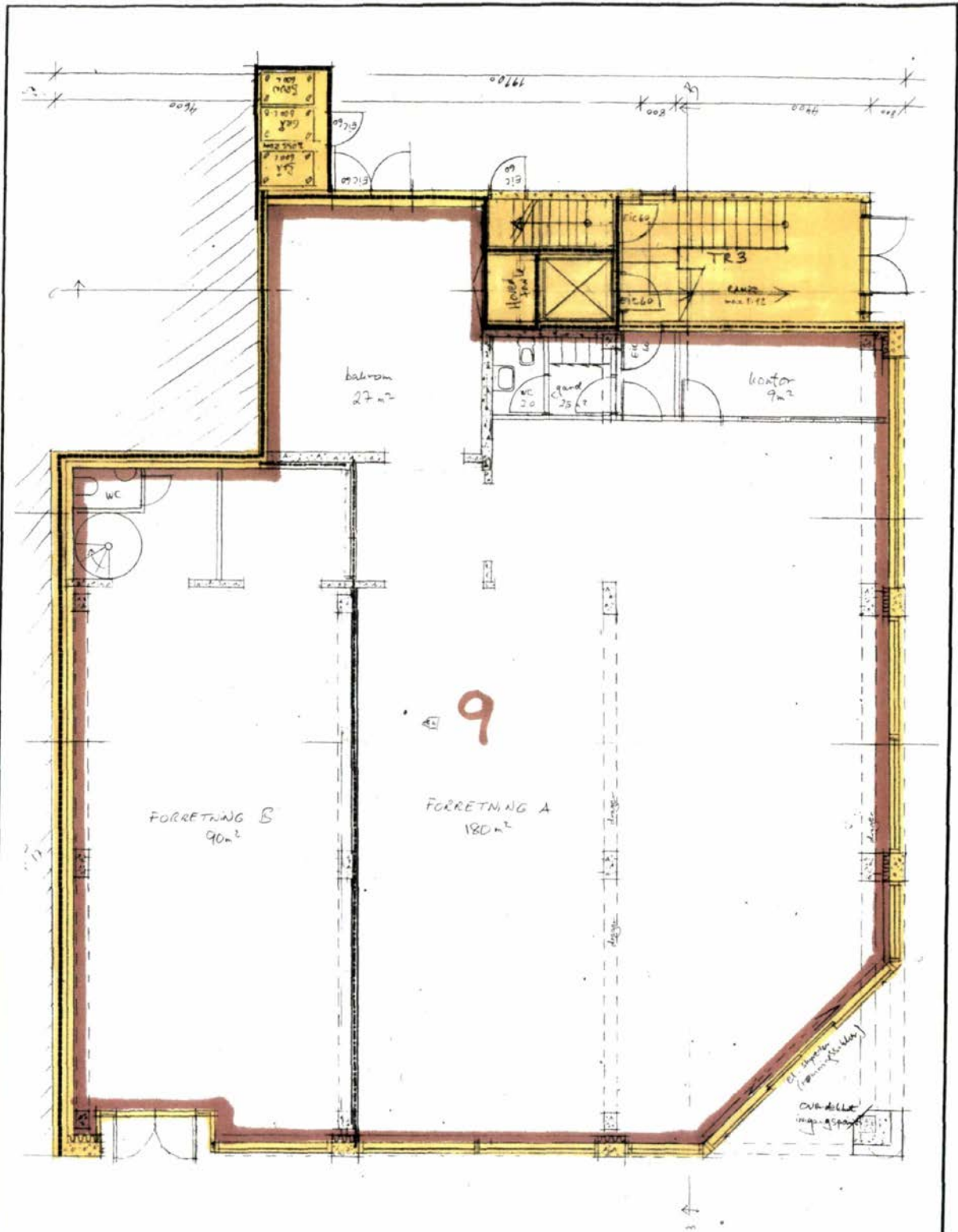
200100167 / 30

Sak: 1215/03



REV Selsjon 1 og 2 2. des 03 sch

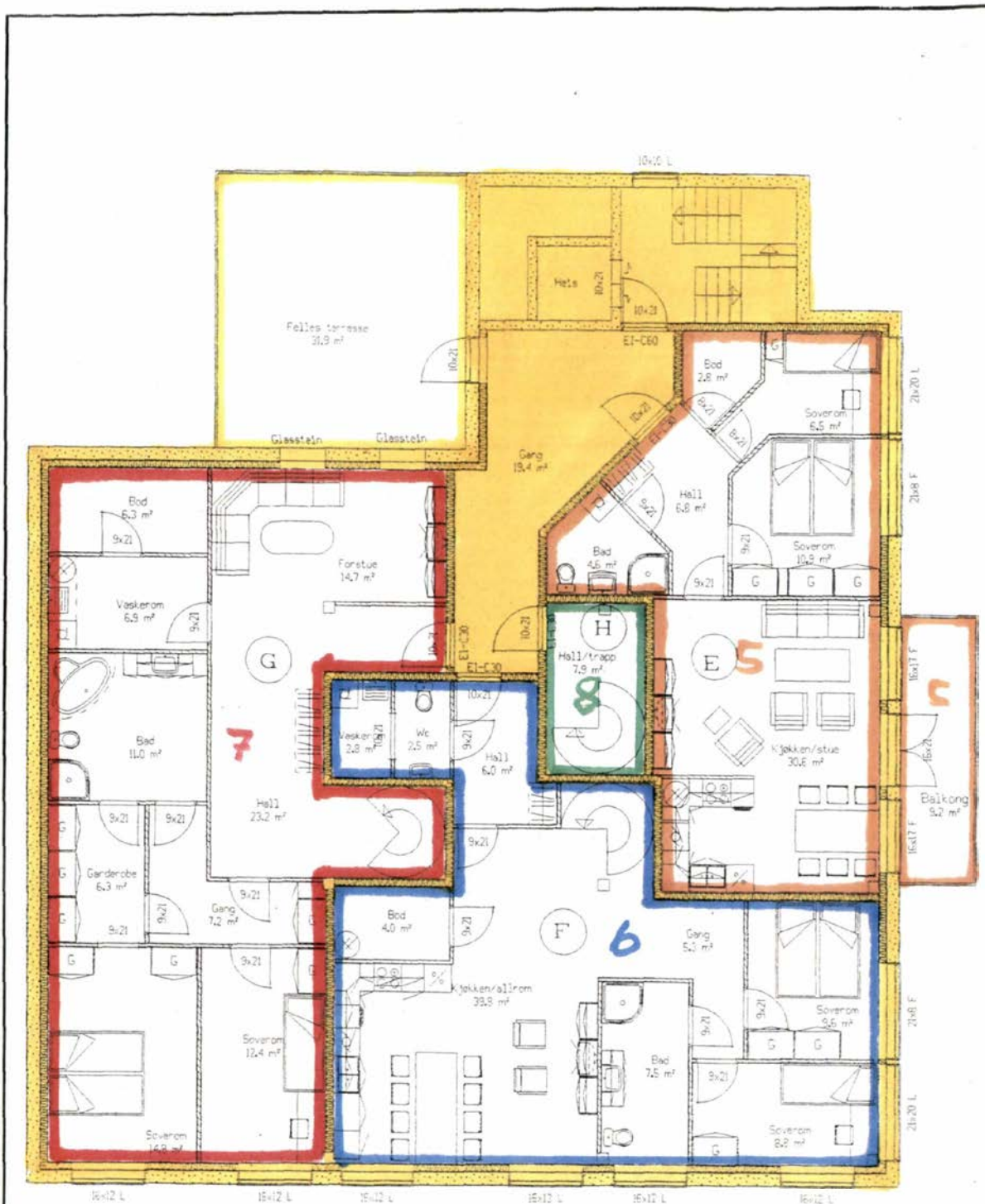
| | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|----------------|------|----------|------|-----------|---------|--|
| Dato | 20/4-2002 | Konstr./Tegnet | schm | Tracert | schm | Målestokk | circa / | 2. etasje |
| Kontroll | schm | Stand kontroll | schm | Godkjent | schm | 1 : 120 | | |
| Vågsgaten 15 G.nr. 111,b.nr. 1098 | | | | | | | | Schmidt AS |
| | | | | | | | | v/ sivilarkitekt MNAL Tore Schmidt Østre Helleveien 4 - 4018 SANDNES 51 66 38 37 - 95 11 63 52 |



| | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|----------------|------|----------|------|-----------|-------|--|
| Dato | 20/4-2002 | Konstr./Tegnet | schm | Tracet | schm | Målestokk | circa | 1. etasje Schmidt AS |
| Kontroll | schm | Stand.kontroll | schm | Godkjent | schm | 1 : 120 | | |
| Vågsgaten 15 G.nr. 111,b.nr. 1098 | | | | | | | | v/ sivilarkitekt MNAL Tore Schmidt Østre Helleveien 4 - 4018 SANDNES 51 66 38 37 - 95 11 63 52 |

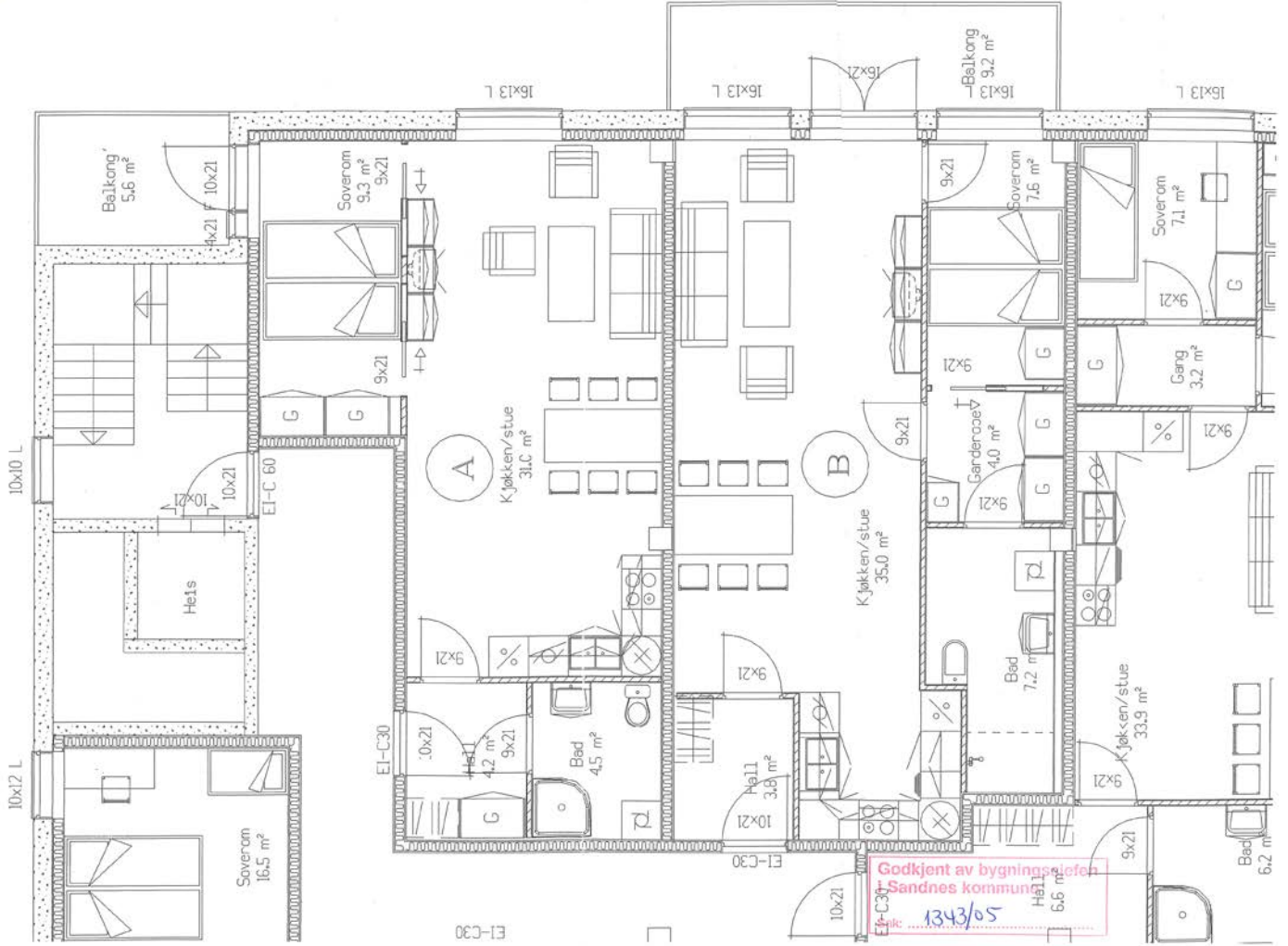


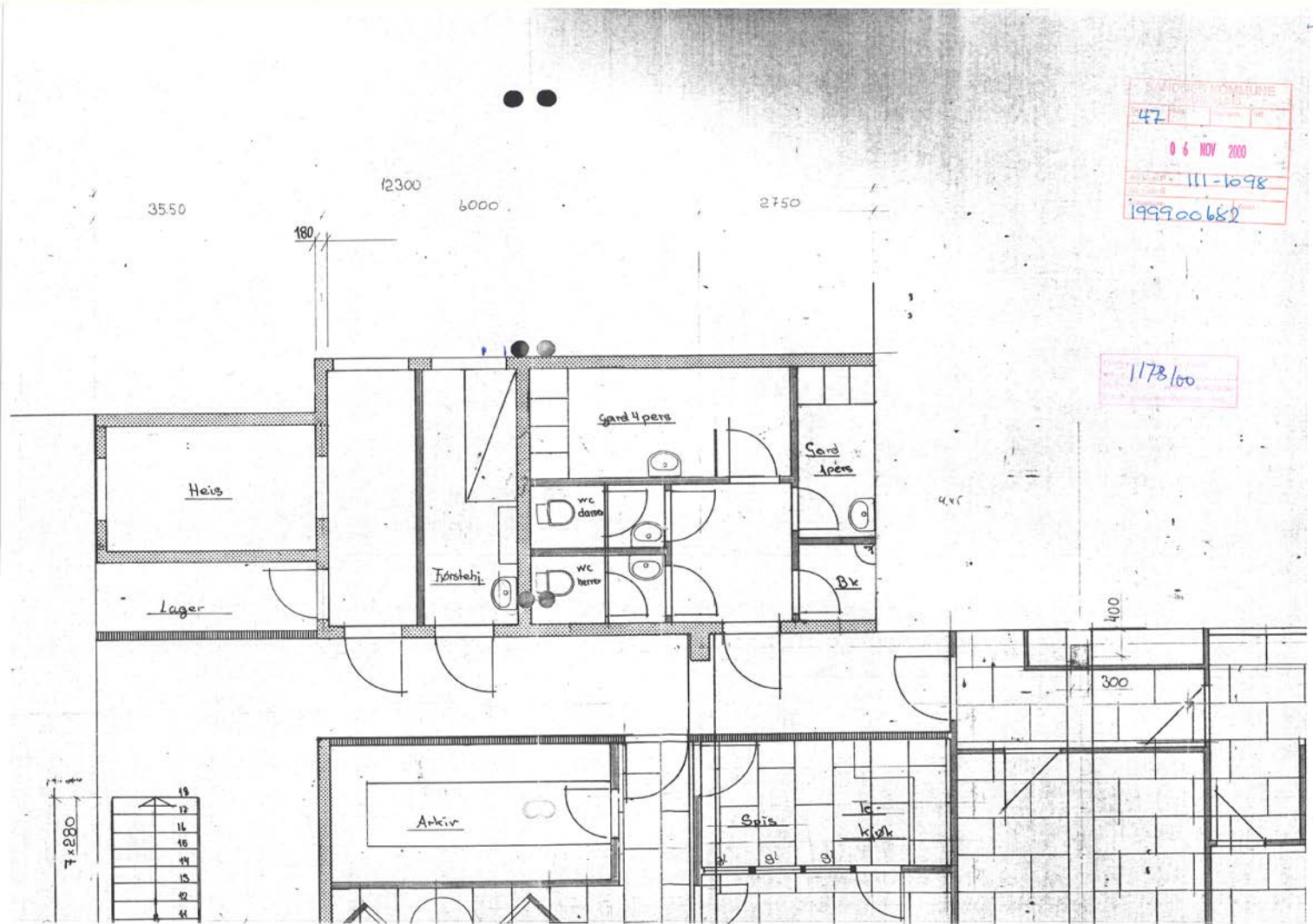
| | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------|----------------|------|----------|------|-----------|--|------------------|
| Dato | 20/4-2002 | Konstr./Tegnet | schm | Tracé | schm | Målestokk | circa | 4. etasje |
| Kontroll | schm | Stand.kontroll | schm | Godkjent | schm | | 1 : 120 | |
| Våggaten 15 G.nr. 111,b.nr. 1098 | | | | | | | Schmidt AS | |
| | | | | | | | v/ sivilarkitekt MNAL Tore Schmidt Østre Helleveien 4 - 4018 SANDNES 51 66 38 37 - 95 11 63 52 | |



| | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|----------------|------|----------|------|-----------|-------|--|
| Dato | 20/4-2002 | Konstr./Tegnet | schm | Tracet | schm | Målestokk | circa | 3. etasje |
| Kontroll | schm | Stand kontroll | schm | Godkjent | schm | 1 : 120 | | |
| Vågsgaten 15 G.nr. 111,b.nr. 1098 | | | | | | | | Schmidt AS |
| | | | | | | | | v/ sivilarkitekt MNAL Tore Schmidt Østre Helleveien 4 - 4018 SANDNES 51 66 38 37 - 95 11 63 52 |

200504622 / 1



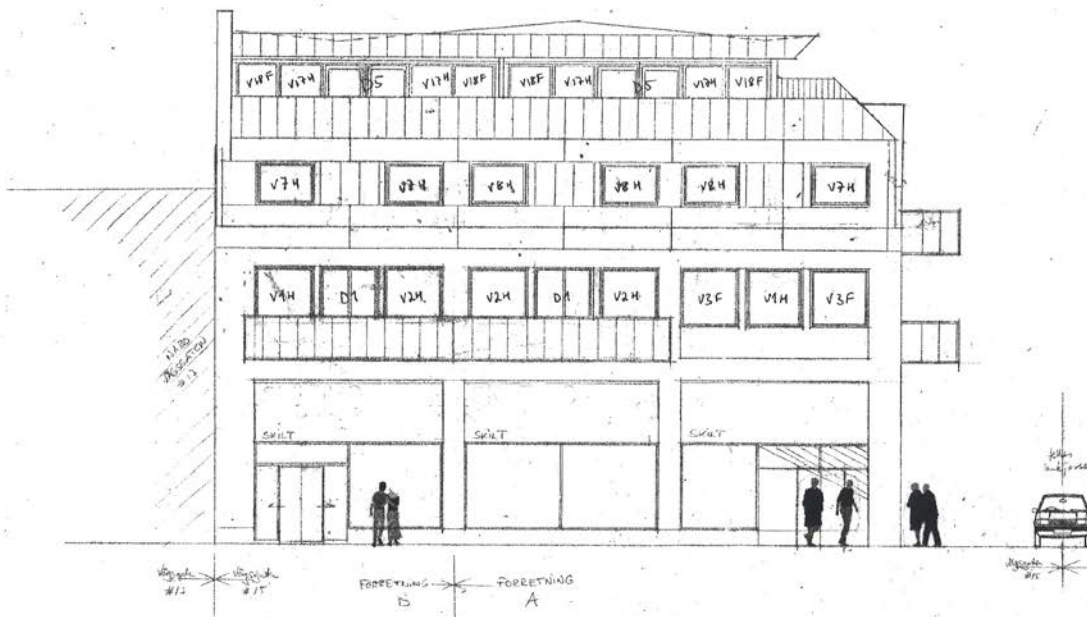


SANCTI PETERS KOMMUNE
 47
 06 NOV 2000
 111-1098
 1999.00.682

1178/100

| |
|----|
| 19 |
| 17 |
| 16 |
| 15 |
| 14 |
| 13 |
| 12 |
| 11 |

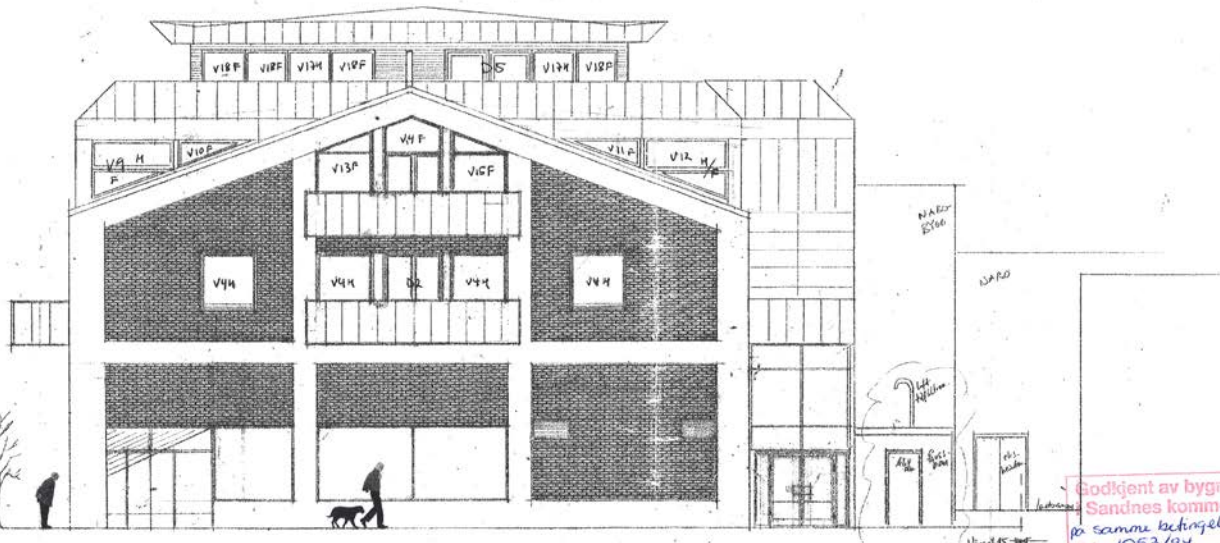
2001 00167/33



Godkjent av byggesaksjefen
i Sandnes kommune
på samme betingelser som i
sak 1053/94

| | | |
|----------------|-------|-----------------|
| 2001 12 10 | 1:100 | SOM BYGGET |
| 1:100 | 1:100 | FASADE MED VEST |
| SCHREIBT AS | | |
| Byggesaksjefen | | |
| 1:100 | | VIIGGATEN 15B |

200100167/33

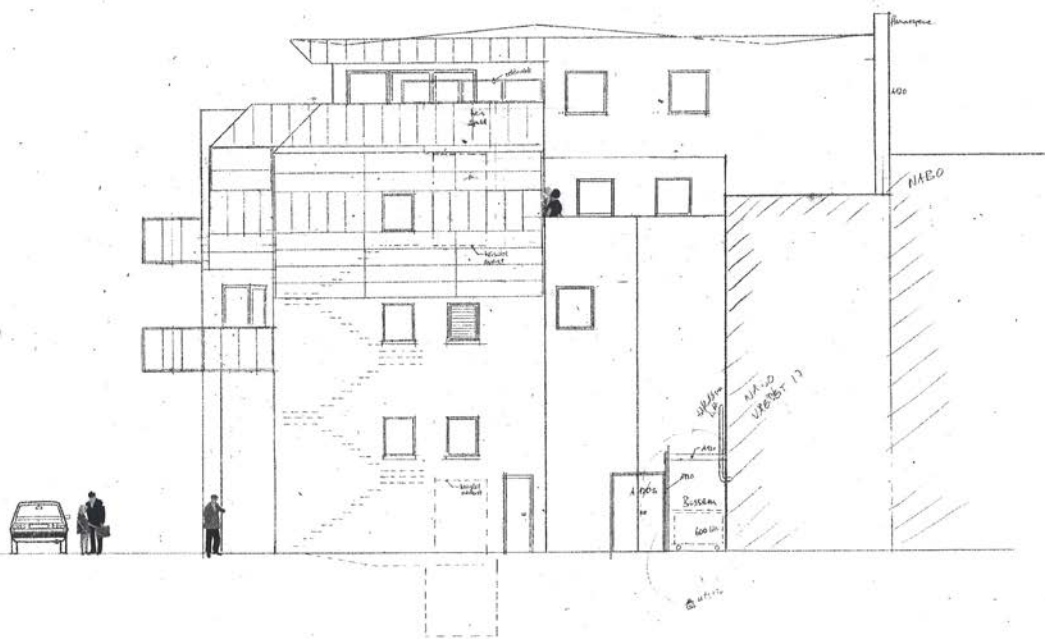


Godkjent av bygningsjefen
Sandnes kommune
på samme betingelser som i
Sek: 1053/94

SISTEM I BOK SØSLEST
TODENDE

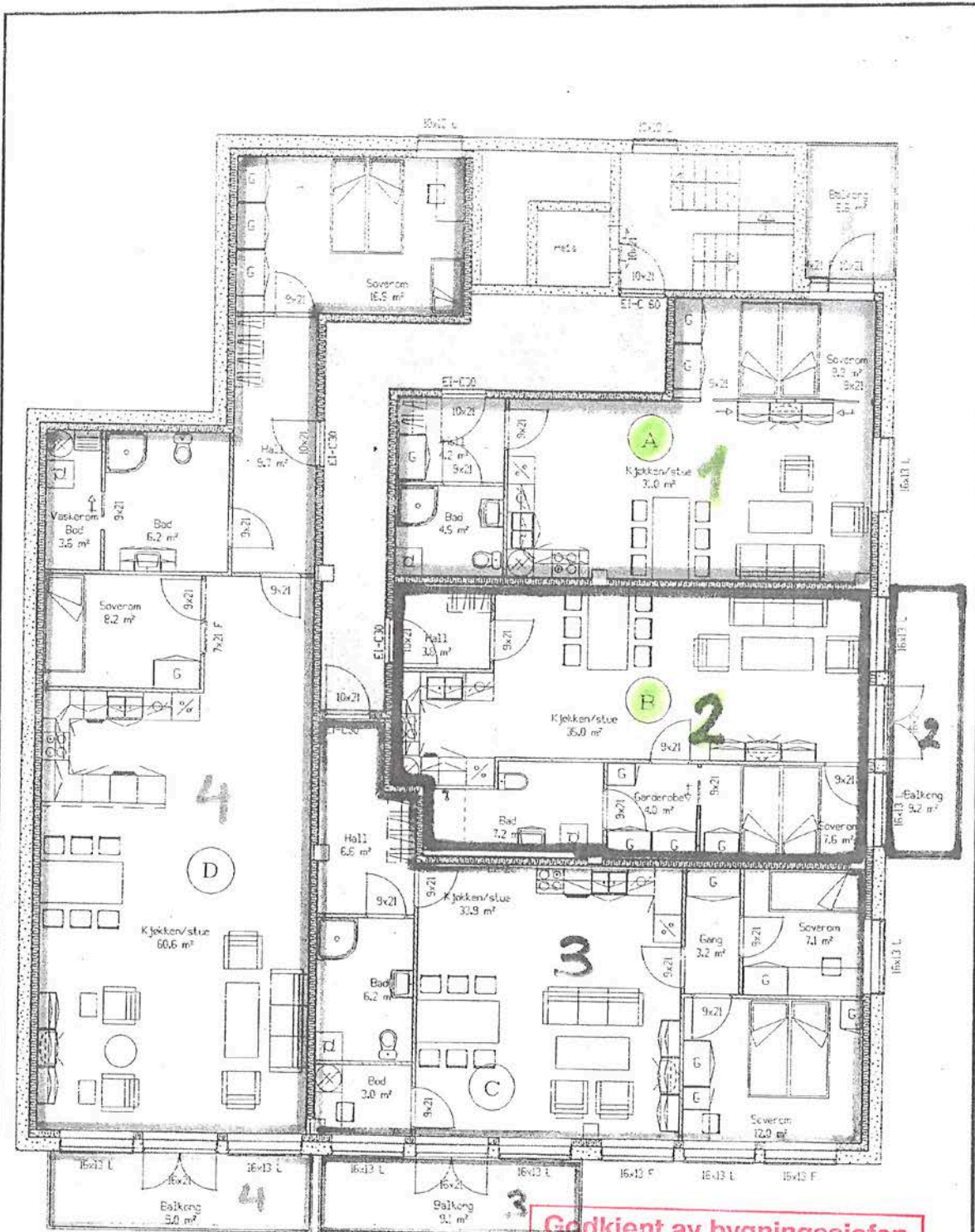
| | | | | |
|---------|---------|----------|----------|------------|
| PROJEKT | BYGGER | BYGGESAK | BYGGESAK | SOM BYGGET |
| 1053/94 | SCHMIST | 1053/94 | 1053/94 | 1053/94 |
| SCHMIST | | | | VÅRSTEN 15 |
| | | | | 993010 |

200100167/33



Godkendt af byggesektionen
i Søndersø
på samme betingelser som i
Sø 1055/94

| | | | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| 09-12-15 | 1. udgave | 1. udgave | 1. udgave | 1. udgave |
| SCHMIDT AS | | | | SØN BYGGET |
| Borgergade 10A, 1. etage, København K | | | | FASADE MHT ØST |
| 4522 SANDHUS | | | | VÆSGÅTEN 17 |
| Tlf. 33 12 12 12 | | | | |



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

488/05

| | | | | | | | |
|--|-----------|----------------|------|----------|------|-----------|---------|
| Dato | 20/4-2002 | Konstr./Tegnet | schm | Tracé | schm | Målestokk | circa |
| Kontroll | schm | Stand.kontroll | schm | Godkjent | schm | | 1 : 120 |
| <p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">2. etasje</p> <p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">Schmidt AS</p> <p>v/ sivilarkitekt MNAL Tore Schmidt Østre Helleveien 4 - 4018 SANDNES 51 66 38 37 - 95 11 63 52</p> | | | | | | | |
| <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">Vågsgaten 15 G.nr. 111,b.nr. 1098</p> | | | | | | | |

Nabolagsprofil

Vågsgata 15 - Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Eldre



Offentlig transport

| | | |
|--|--------|---------|
| Sandnes bussterminal Ruten Totalt 25 ulike linjer | 0 min | 0 km |
| Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5 | 3 min | 0.2 km |
| Stavanger Sola | 17 min | |
| Stavanger stasjon Linje F5, L5 | 17 min | 15.4 km |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser | 12 min | 0.9 km |
| Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser | 16 min | 1.3 km |
| Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser | 19 min | 1.5 km |
| Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser | 14 min | 1.1 km |
| Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser | 17 min | 1.3 km |
| Akademiet vgs. Sandnes 286 elever | 4 min | 0.3 km |
| Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser | 4 min | 0.3 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

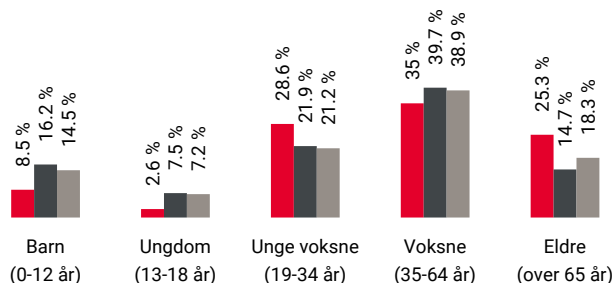
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

| | | |
|--|--------|--------|
| Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn | 8 min | 0.7 km |
| Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn | 9 min | 0.7 km |
| Trones barnehage (1-5 år) 52 barn | 11 min | 0.8 km |



Dagligvare


| | | |
|---|-------|--------|
| Coop Extra Bystasjonen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 1 min | 0.1 km |
| Rema 1000 Elvegata | 2 min | |





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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

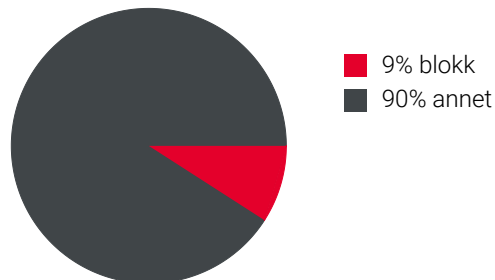
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 80/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 79/100





Sport

-  Vågen videregående 5 min 
Aktivitetshall, turnhall 0.4 km
-  Skeianeparken balløkke 9 min 
Ballspill 0.7 km
-  SATS Sandnes 1 min 
-  EVO Sandnes 5 min 

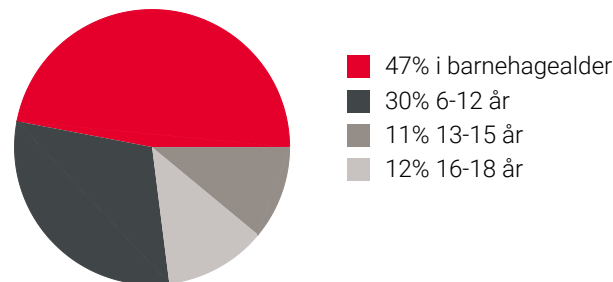
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Bystasjonen Sandnes 1 min 
-  Boots apotek Samarit 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

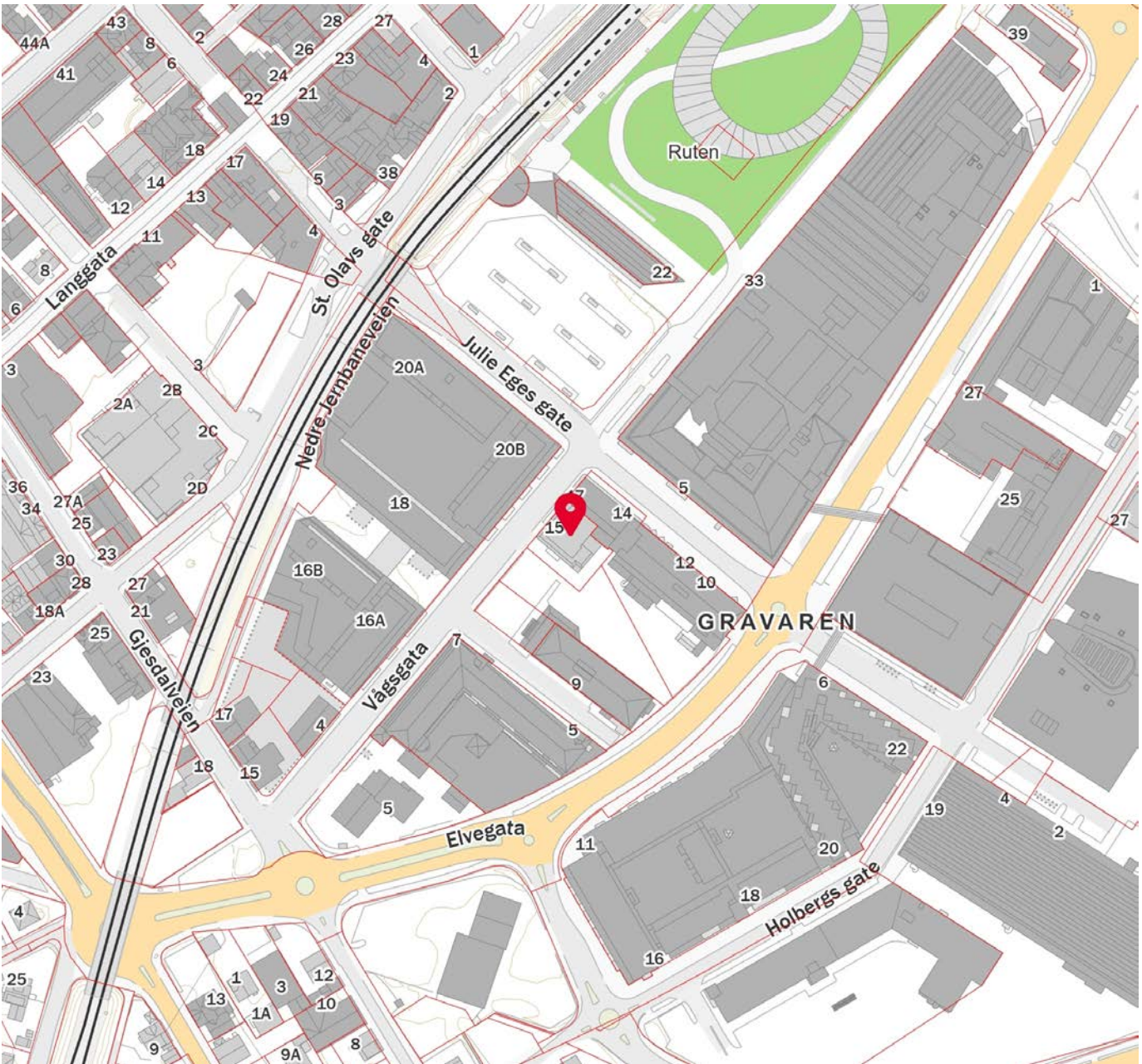
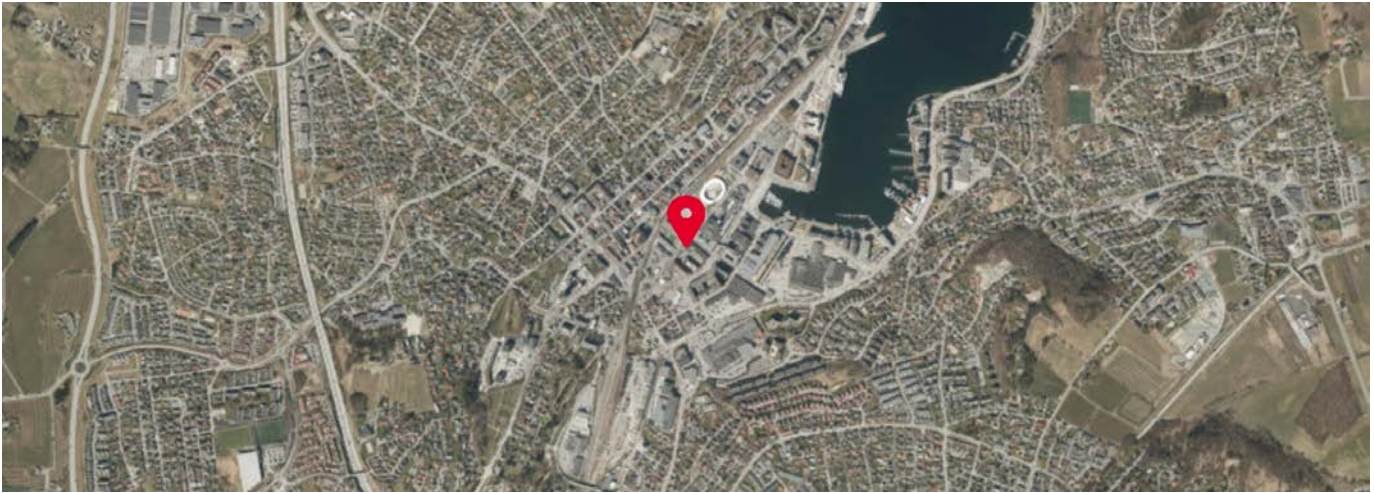


0% 65%

-  Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum
-  Stavanger/Sandnes
-  Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Vågsgata 15
4306 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Oppdragsnummer:

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre