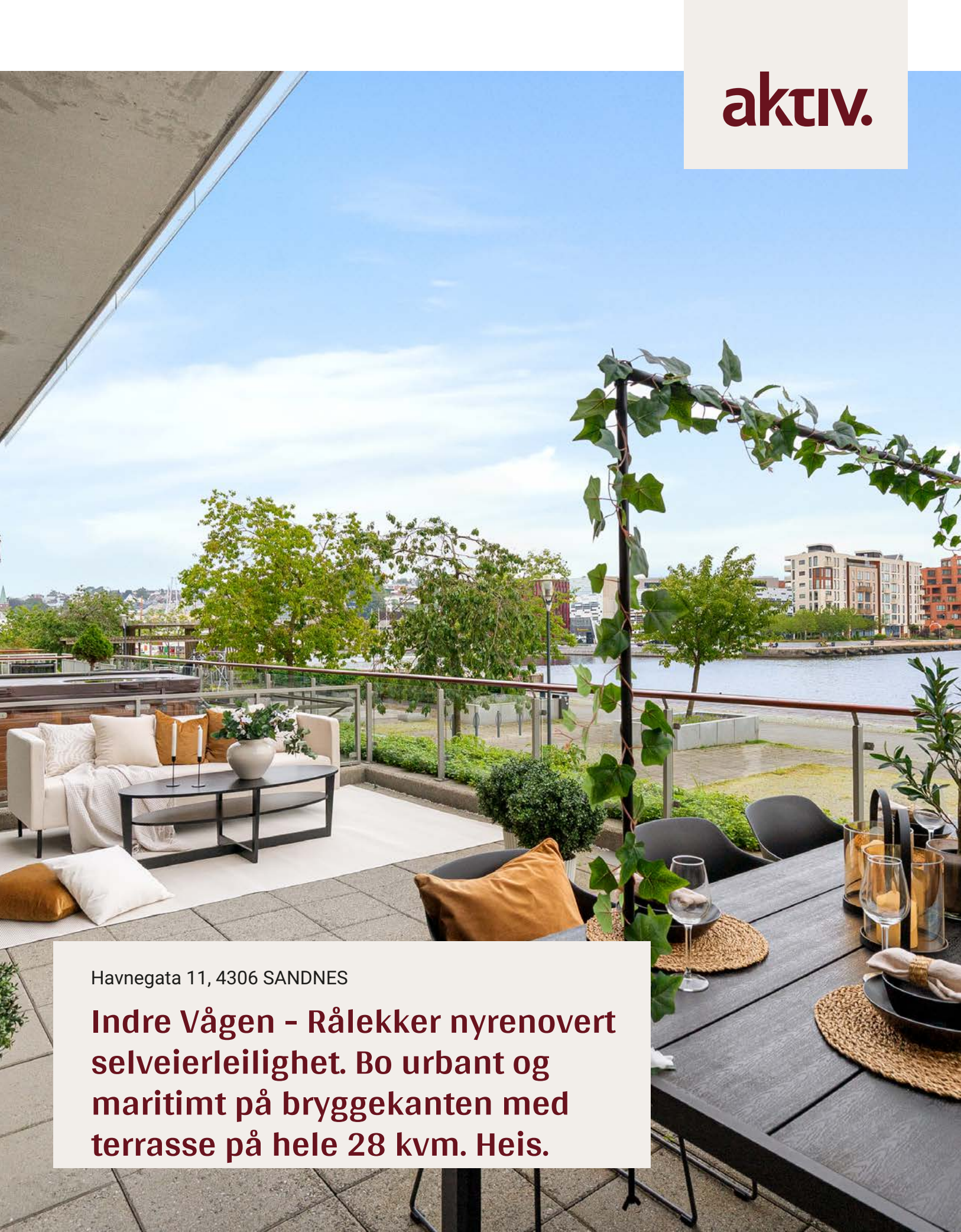




aktiv.

Havnegata 11, 4306 SANDNES

**Indre Vågen - Rålekker nyrenovert
selveierleilighet. Bo urbant og
maritimt på bryggekannten med
terrasse på hele 28 kvm. Heis.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 100,-
Total ink omk.: Kr 3 476 100,-
Felleskostn.: Kr 3 242,-
Selger: Jan Arild Ege
Maiken Ege

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 48/51 kvm
Tomtstr.: 1947.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 1815
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1412250128

Indre Vågen - Rålekker nyrenovert selveier. Bo urbant og maritimt på bryggekannten.

Velkommen til Havnegata 11.

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i et urbant og maritimt miljø på bryggekannten i Indre Vågen.

Her bor du i sentrum av Sandnes dog tilbaketrukket fra trafikkstøy og larm.

Kun få minutters gange til Sandnes stasjon med buss og tog.

En rålekker selveierleilighet som ikke er blitt bebodd etter omfattende påkostninger/renovering.

Leiligheten ligger i en høy 1 etg.

Den unike store terrassen med sjøutsikt fjorden til endes gjør denne leiligheten til et unikt objekt.

Utsikten tar du med deg videre inn i leiligheten fra stue og soverom.

Dette er en leilighet som bør sees.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	54
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Entre/gang, soverom, stue/kjøkken og bad

BRA-e: 3 m² Bod ved inngangsdør til leiligheten.

Stor felles bod i kjeller som kan benyttes.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i gang inngår BRA-e.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1947.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i et urbant og maritimt miljø på bryggekanalen i Indre Vågen. Her bor du i sentrum av Sandnes dog tilbaketrukket fra trafikkstøy og larm. Amfi Vågen med rundt 50 butikker og mathallen ligger like ved, stort enklere blir det ikke. Sandnes er i stadig vekst og sentrumsområdet har gått gjennom store endringer de senere år. Resultatet er en fin miks av moderne bygg og sjarmerende trehus.

Kulturhuset, kinoen og den tradisjonelle handlegaten, Langgata, ligger i nærheten. Ellers har Sandnes en rekke parkanlegg, inkludert idylliske Sandvedparken som strekker seg sørover til Ganddal.

Giskehallen, Sandneshallen og Sandnes Idrettspark ligger i kort avstand fra leiligheten, med blant annet store grøntområder, fotballbane, løpebane, svømmehall og friidrettsanlegg. Sandnes har for øvrig et meget godt aktivitetstilbud som favner bredt.

Turområdene i og rundt byen er mange. Ta en tur opp Hanatrappene eller til Dalsnuten for å nyte utsikten kan anbefales.

I Holmavika finner du populære badeplasser.

Service tilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres i gangavstand til blant annet Coop Extra, Rema 1000 og Meny Sandnes. I sentrum finner du en rekke butikker langs Langgata, i tillegg til kjøpesentrene Bystasjonen senter, Amfi Vågen og Maxi alle med et godt og variert utvalg.

Sandnes rutebilstasjon og Sandnes sentrum stasjon ligger kun få minutters gange fra leiligheten. Ved å benytte bil tar det ca. 10 min til Forus, 20 min til Stavanger sentrum og 20 min til Stavanger lufthavn Sola.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Leiligheter, offentlig og sentrumsbebyggelse

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

Kun få minutters gange til Ruten med buss og togstasjon.

Bygningsakkyndig

Walther Schoenmaker

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i 1. etasje boligblokk oppført i tre/tegl/betong.

Betong hulldekke mellom etasjer.

Flatt/pulttak tekket antatt tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

1 etg.

Entre/gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

Bod ved inngangsparti.

Felles bod i kjeller som kan benyttes.

Standard

Velkommen til Havnegata 11.

En rålekker selveierleilighet som ikke er blitt bebodd etter omfattende påkostninger/renovering.

Leiligheten ligger i en høy 1 etg.

Den unike store terrassen med sjøutsikt fjorden til endes gjør denne leiligheten til et unikt objekt.

Utsikten tar du med deg videre inn i leiligheten fra stue og soverommet.

Alle gulv foruten bad er erstattet med ny flott enstavs Pergo laminat.

Alle overflater på vegger er nye og malt i en lun og moderne farge.

Alle tak og innvendige dører er nymalt.

Nytt innholdsrikt kjøkken har en funksjonell løsning med masser av oppbevaringsplass i skuffer og skap. Kjøkkenet har en meget romslig arbeidsplass, her trenger ikke kokken stå alene. Alle hvitevarer er nye og ubrukte. Komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og helt kjøleskap. Ny kjøkkenvifte er også på plass.

Soverom har romslig nyere pax garderobe innredet med heng og skuffer.

Bad har ny vask i seksjon, blande batteri og nytt garnityr i dusjsone.

Alle el-punkter er byttet ut med svarte stikkontakter og brytere med dimmer. All belysning er byttet ut med LED.

Dette er en leilighet som bør sees. Velkommen til visning.

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.

Forhold som har fått TG2:

Elektrisk

Oppsummering

Det er foretatt lokale utbedringer i 2025, det ble lagt opp 2 nye kurser ifbm. kjøkken., i regi av Hatteland Elektriske AS, kvittering fremvist.

Ny måler 29.09.2020 montert av One Co. TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på anlegget fra byggeåret anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person.

Vannbåren varme

Oppsummering

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

Rør-anlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Termostater og styringssystemer: 10-15 år. TG.2 gjtt pga. alder.

Anlegg er ikke funksjonstestet av takstmann.

Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegg anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 20 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. Det finnes 2 sluker i gulvet. TG.2.

- Det registreres mindre "bom" i gulvflis i dusj (mangelfull heft mot underlag).

- Riss/sprekker i nedre flis på vegg under vegghengt toalett, og sprukket flis på vegg ved siden av (venstre) side dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold må vurderes oppgradert.

TG.3_Estimert kostnad for tiltak med utskiftning av fliser som er sprukket (3 stk.) er ca. kr.20. 000;- Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluk i dusj er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran registrert inn mot terskel i dør til bad. Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av

alder. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å

si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Forhold som har fått TG3: INGEN

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

2025 Skiftet ut kjøkken, 2025_ oppgradert/modernisert det fleste innvendige overflater.

Dokumentasjon, kvittering arbeid ifbm. rørlegger og elektriker fremvist.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Poolparkering i lukket garasjeanlegg.

Forsikringselskap

KLP

Polisnummer

321001

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme, ellers elektrisk.

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via månedlig felleskostnader

Formuesverdi primær

Kr 579 244

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 316 976

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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

48/4428

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, vask av fellesareal, kommunale avgifter, a-konto gulvvarme og varmttappevann, TV-pakke/internett, forretningsfører, vaktmestertjeneste samt andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 242

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Indre Vågen Atrium

Organisasjonsnummer

912 806 456

Om sameiet

Totalt 152 leiligheter fordelt på tre blokker.

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett

Styregodkjenning

Det foreligger krav om styregodkjenning av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Resultat24 AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 1815, seksjonsnummer 9 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

24.11.2005 - Dokumentnr: 179494 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 48/4428

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 23.06.2006.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.06.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

PlanId 201712

Navn kommunedelplan for Sandnes sentrum

Plantype 21 - Kommunedelplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12/16/2019 00:00:00

Delarealer

Areal 1948.86 kvm

Bestemmelseomnavn #5

Kpbestemmelsehjemmel 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Areal 1948.86 kvm

Hensynsonenavn H320

Kpfare 320 - Flomfare

Areal 1948.86 kvm

Hensynsonenavn H410

Kpinfrastruktur 410 - Krav vedr. infrastr.

Areal 1948.86 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 1937.41 kvm

Ommavn B13

Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

Areal 0.34 kvm

Ommavn P8

Kparealformal 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)

Areal 11.11 kvm

Ommavn

Kparealformal 2010 - Veg

PlanId 201918

Navn Detaljregulering del av Elveparken

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06/19/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 0 kvm
Hensynsønenavn H320_2
Røfare 320 - Flomfare
Areal 0.25 kvm
Feltnavn o_F1
Røparealformal 2012 - Gate med fortau

PlanId 97322
Navn Bebyggelsesplan for Indre Vågen
Plantype 32 - Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10/14/2003 00:00:00
Delarealer
Areal 44.98 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone
Areal 0.66 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone
Areal 112.32 kvm
Feltnavn F5
Regform 700 - Fellesområder
Areal 0 kvm
Feltnavn P4
Regform 410 - Park
Areal 72.13 kvm
Feltnavn F6
Regform 700 - Fellesområder
Areal 52.11 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 95.04 kvm
Feltnavn F1
Regform 700 - Fellesområder
Areal 827.67 kvm
Feltnavn B2
Regform 113 - Blokkbebyggelse
Areal 789.31 kvm
Feltnavn B1
Regform 113 - Blokkbebyggelse
Areal 0.01 kvm
Feltnavn
Regform 322 - Gangvei

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

Salgs- og betalingsvilkår

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 eiendomsmeidler 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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

260 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

86 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 487 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 489 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 84 750

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Ansvarlig megler bistås av

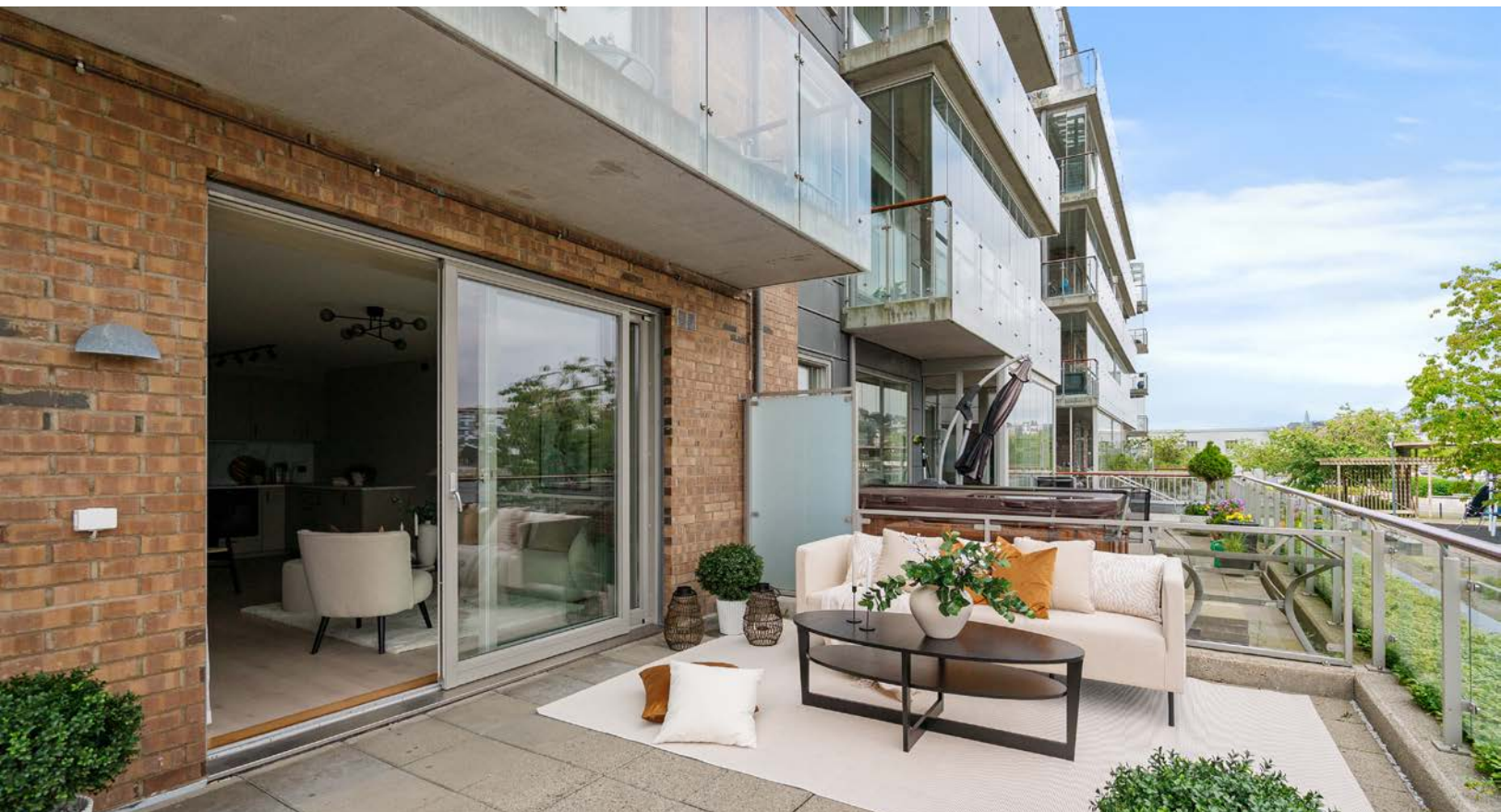
Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Oppdragstaker

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



Nyt late sommerdager i sjøkanten på 28 kvm terrasse.



Leiligheten ligger i høy 1 etg. Utgang fra stuen.





Hele leiligheten foruten bad har nye flotte gulv i 1 stavs Pergo laminat. Vannbåren varme i gulv.



Hele leiligheten har nye svarte el-punkter med dimmer til belysningen.





Leiligheten har en skjelden romslig og god arbeidsplass over benk. God belysning fra fra ny spottskinne i tak.



Spiseplassen.





Nyere pax garderobeskap med heng og skuffeløsning.



Lyst og lekkert.

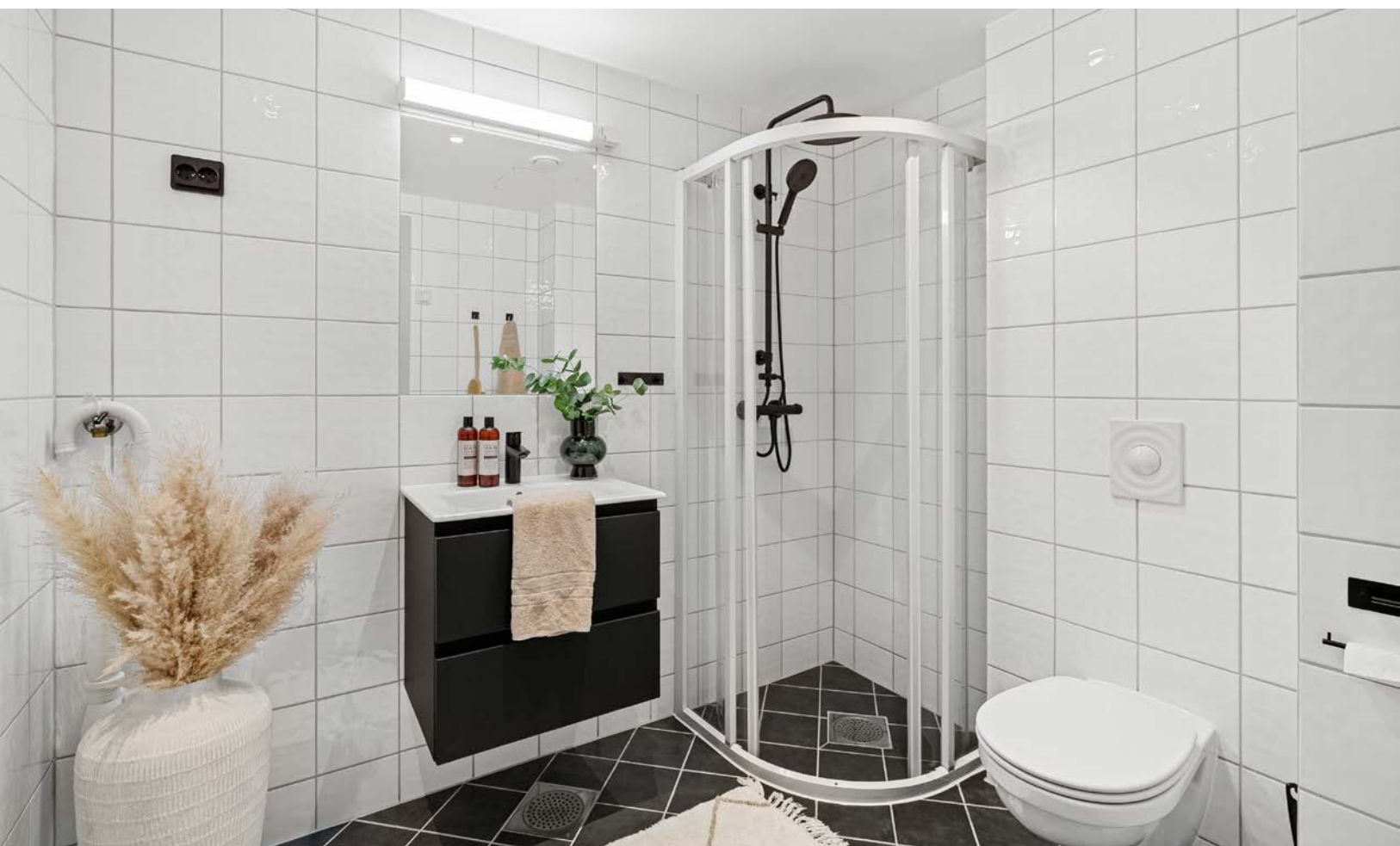
Nyt natten og late morgener med sjøgløtt fra
sengekanten.



Flisebelagt bad er innredet med ny vask i seksjon, nytt garnityr i dusjhjørne.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Skuffer til oppbevaring under vask.





Velkommen inn. Romslig entre med mulighet for garderobeløsninger.



Høy 1 etg. beliggende på bryggekannten.



Leiligheten ligger tilbaketrukket fra sentrums støy og larm.



Utsikt mot Dalsnuten.



Fra leiligheten er det fri utsikt ut fjorden.

Vedlegg

Havnegata 11 4306 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

BRA: 51 m²

BRA-i: 48 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33712>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Det er foretatt lokale utbedringer i 2025, det ble lagt opp 2 nye kurser ifbm. kjøkken., i regi av Hatteland Elektriske AS, kvittering fremvist.

Ny måler 29.09.2020 montert av One Co.

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på anlegget fra byggeåret anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person.

Vannbåren varme

Oppsummering

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

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15–20 år.

Termostater og styringssystemer: 10–15 år.

TG.2 gitt pga. alder.

Anlegg er ikke funksjonstestet av takstmann.

Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegg anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 20 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.

Det finnes 2 sluker i gulvet.

TG.2.

- Det registreres mindre "bom" i gulvflis i dusj (mangelfull heft mot underlag).

- Riss/sprekker i nedre flis på vegg under vegghengt toalett, og sprukket flis på vegg ved siden av (venstre) side dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold må vurderes oppgradert.

TG.3_Estimert kostnad for tiltak med utskifting av fliser som er sprukket (3 stk.) er ca. kr.20. 000,-

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sluk i dusj er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran registrert inn mot terskel i dør til bad.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.7.2025

Rapportdato
18.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jan Arild Ege
Navn: Maiken Ege

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker
Schoenmaker
Firma: BORG TAKST AS
Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne
Telefon: 48055432
Epost: ws@borg-takst.no

BORG TAKST AS 

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst og medlem NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen
Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av Sameiet/Borettslaget.

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Tilstandsrapporten gjelder kun for leilighet, tilleggseenheter som for eksempel utvendig bod er ikke nærmere vurdert.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Havnegata 11, 4306 Sandnes					
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	1815	Festenr:
Seksjonsnr:	9	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0103	
Byggeår:	2005 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i Havnegata ved sentrum av Sandnes.

Leilighet i 1.etasje boligblokk oppført i tre/tegl/betong.

Betong hulldekke mellom etasjer.

Flatt/pulttak tekket antatt tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat, fliser på bad.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming: Vannbåren varme i gulv i entre/gang, bad og stue.

Utvendig Bod i gang.

Felles bod og mulighet for parkering i lukket garasje anlegg i underetasje.

Sammendrag:

Boligblokk oppført i 2005, leilighet er oppgradert/modernisert i det fleste innvendige overflater i 2025.

Leilighet fremstår generelt i god stand iht. alder, påregnelig med enkelte anmerkninger på våtrom.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Skiftet ut kjøkken, 2025_ oppgradert/modernisert det fleste innvendige overflater. Dokumentasjon, kvittering arbeid ifbm. rørlegger og elektriker fremvist.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens golvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	48	3	0	28
Totalt m²	51	48	3	0	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	48	0	Entre/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.	
Totalt m²	48	48	0		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i gang inngår BRA-e.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse med steinheller er spylt/renset.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det er enn terrasse med påmonterte steinheller i normal stand, underlag med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Tekningen og fallforhold på tetsjikt under steinheller er ikke kontrollert. Mindre ujevnheter i terrassegulv med steinheller er påregnelig normalt. Terrasse må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. TG.1-2 Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innerdører er behandlet/malt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører er fra byggeåret (Nordan), normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Noe justeringer/smøring kan anbefales. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Nytt laminatgulv lagt i 2025 (Pergo). Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i laminat kan forekomme som følge av dette.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og lys benkeplate og integrerte hvitevarer fra 2025, i normal stand ingen spesielle merknader. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er montert vannstopper, i underskap under vask. Ingen registrert fukt i toppdekket omliggende innredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Nytt kjøkken avtrekk (Villa Vent) fra 2025.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, nylig skiftet.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, kvittering fra rørlegger fremvist. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger mellom boligen og offentlig nett	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Innvendige i hovedsak fra byggeåret, avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som kan gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av innredning på bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

TG.1 begrunnes med at det er foretatt vedlikehold og at det er ikke registrert synlige merknader. Vannrør ellers er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran og vannmåler montert i fordeler skap for vann i entre/gang. Avløp fra skap går til bad/vaskerom. Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Påregnelig normalt med noe iring/korrosjon på vannrør i kobber, i samleskap.

Tiltak: innredning kjøkken og bad (dusjarmatur, servant) ifølge eier. Fagfolk skal være brukt, for mer info konferer eier/boligmappe.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Påregnelig med normal tilsyn/vedlikehold.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er foretatt lokale utbedringer i 2025, det ble lagt opp 2 nye kurser ifbm. kjøkken., i regi av Hatteland Elektriske AS, kvittering fremvist. Ny måler 29.09.2020 montert av One Co.

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på anlegget fra byggeåret anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

2 stk. reguleringsventiler i samleskap er skiftet ifbm. servise i regi av sameiet

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Termostater og styringssystemer: 10–15 år. TG.2 gitt pga. alder. Anlegg er ikke funksjonstestet av takstmann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig service av anlegg anbefales.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Vannbåren varme i gulv i entre/gang, bad og stue ifølge eier.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service på anlegg er foretatt.	
Når var siste service på anlegget?	
2025, rørlegger har kontrollert anlegg ifølge eier.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Leilighet har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteg) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Jevnlig vedlikehold/service anbefales.	

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ny avtrekk på kjøkken Villa Vent fra 2025.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekk - Villa Vent med styringsenhet fra kjøkken vifta er skiftet i 2025.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Jevnlig servise/vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom

Fliser på gulvet og vegg.

Utstyr: Vegg hengt toalett, dusjnise, servant i innredning med og speil.

Vannbåren varme i gulv.

Mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Dusj armatur, servant i innredning er skiftet ut, ny silikon fuger overgang gulv/vegg.
Fagfolk skal være brukt, kvittering fremvist, for mer info konferer eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 20 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. Det finnes 2 sluker i gulvet. TG.2. - Det registreres mindre "bom" i gulvflis i dusj (mangelfull heft mot underlag). - Riss/sprekker i nedre flis på vegg under vegghengt toalett, og sprukket flis på vegg ved siden av (venstre) side dørterskel.	
Anbefalte tiltak overflater	
Påpekte forhold må vurderes oppgradert. TG.3_Estimert kostnad for tiltak med utskifting av fliser som er sprukket (3 stk.) er ca. kr.20. 000,- Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluk i dusj er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran registrert inn mot terskel i dør til bad. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser Ingen tegn til registret fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250128	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maiken Ege	Jan Arild Ege

Gateadresse	
Havnegata 11	
Poststed	Postnr
SANDNES	4306

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250128

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en liten sprekk i flis under toalett som henger på veggen, takstmann sa dette er ganske vanlig på slike fliser. Dette er sett på av flere og alle mener dette er helt ubetydelig. Sprekk i flis er uansett nå "tettet" med våtroms silicon.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fjernet gammel silicon fug på fliser på badet, og la ny silicon på badet, og rundt dørkarmt. Dette var bare utført for å få det til å se bedre ut da gammel silicon egentlig var ok.

Arbeid utført av

Seerup AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble i kjeller/parkering rom i blokka i 2024 fikset hovedrøret fra mange leiligheter, vi trodde det var tett i vår leilighet men det viste seg å være i kjeller. Styret i blokka fikk en rørlegger å pumpe bil til å tømme dette å fikk fikset fallet på et stort rør som ikke hadde nok fall. Alt ok etter dette. Det vi merket var at det rant tregt ned i vasken på kjøkken.

Arbeid utført av

Ukjent, ikke utført av leilighets eier.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er utført mye elektrisk arbeid, alt er utført av faglært dyktig elektriker. 1: 2 nye sikringer er satt inn for å øke tilgjengelig strøm på kjøkken 2: Alle stikkontakter i leilighet er byttet (hele kontakter er byttet, ikke bare lokk), alle brytere er nye, dimmere er nye. 3: Alle lys er nye. 4: Kjøkken ventilator er ny. 5: Stikkontakt ute på terrasse er ny. 6: På badet er 3x taklamper LED nye, samt kabel mellom lamper og ned til bryter er byttet. 7: Lys over speil på badet og er nytt. 8: Det er montert dobbel stikk i bod. Alt dette utført Juni/Juli 2025

Arbeid utført av

Hatteland Elektriske AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Det jobbes jo med en plan for mange områder i Sandnes, og dette omhandler også området på baksiden av blokka, men det ser en ikke fra denne leilighet. Det er forslag om at Equinor skal bygge eller at andre aktører skal bygge på dette området men dette er info som kan finnes på Sandnes Kommune sine sider men ingenting er best enda. Det skal også lages buss vei men har ikke noe info om dette, dette kommer heller ikke til å vise fra leiligheten da dette er på baksiden.
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Rørlegger Varmer og Bad AS har også utført en hel del rørlegger arbeid. 1: Montert nytt blandebatteri på kjøkken. 2: Montert nytt blandebatteri på badet. 3: Montert nytt blandebatteri i dusj. 4: Det er monter FlowStop Powercut på kjøkken, elektrisk vann stopp ventil som stenger vann ved en eventuell lekkasje fra oppvaskmaskin og/eller fra vask (sensor er monter i skap under vask og under oppvaskmaskin). 5: Alle rør ble flyttet da nytt kjøkken ble satt inn ikke hadde likt oppsett som original kjøkkenet. 6: Baderoms møbel på badet er nytt, monter av tømmermann og eier. 7: Nytt stort kjøkken fra IKEA med stor benkeplass, nytt kjøleskap, ny stekeovn og ny induksjons plate topp samt ny oppvaskmaskin monter av tømmermann/kjøkken montør og eier. 8: Ny vask på kjøkken, og alt av rør under vask også på badet er monter av rørlegger. 9: Tak og vegger er malt med kvalitets FLUGGER maling. 10: Alle dører er malt med kvalitets gulv maling, skyvedører og baderoms dør ble tatt ut og malt. 11: Nytt Pergo kvalitets laminat gulv monter på eksisterende parkett gulv, med Pergo lister i samme farge, monter av tømmermann/kjøkken montør og eier. 12: Nye gardin stenger, nye gardiner monter. 13: Vegger og tak i bod er malt. 14: Ny ventilator på kjøkken, samt nytt Flexi rør fra ventilator å bend oppi kasse over kjøkken er monter. Alt dette utført Mai/Juni/Juli 2025

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maiken Ege	ef0251b0d234da220eb6 042c234dc0c88ca48c27	03.08.2025 18:26:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Arild Ege	04ffb6834fb3707b1062e 49d0d67057e7a1e350f	03.08.2025 18:18:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250128

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Havnegata 11 - Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Eldre



Offentlig transport

Høgevollsveien Linje 21, 26, 29, 46, 47, N96	4 min 0.4 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	7 min 0.6 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 15.9 km

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	18 min 1.3 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	3 min 0.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

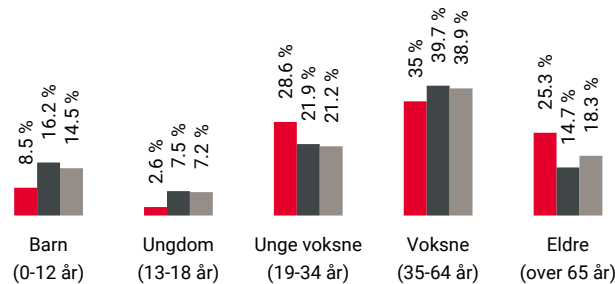
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 56/100

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) 45 barn	7 min 0.6 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	10 min 0.8 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Vågsgata	6 min
Rema 1000 Elvegata	6 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100



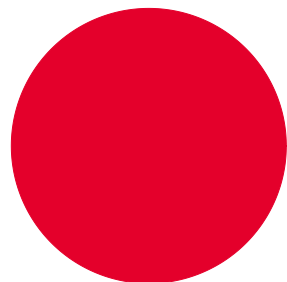
Matvareutvalg

Stort mangfold 78/100

Sport

⚽	Vågen videregående	4 min	🚶
	Aktivitetshall, turnhall	0.3 km	
⚽	Gravarslia balløkke	7 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🏊	City Gym Sandnes	4 min	🚶
🏊	Robust Trening Sandnes	6 min	🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

Varer/Tjenester



AMFI Vågen

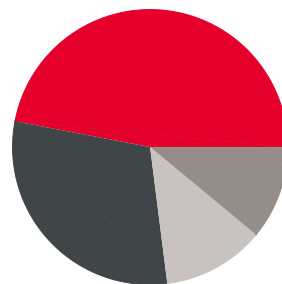
6 min 🚶



Vitusapotek Symra

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



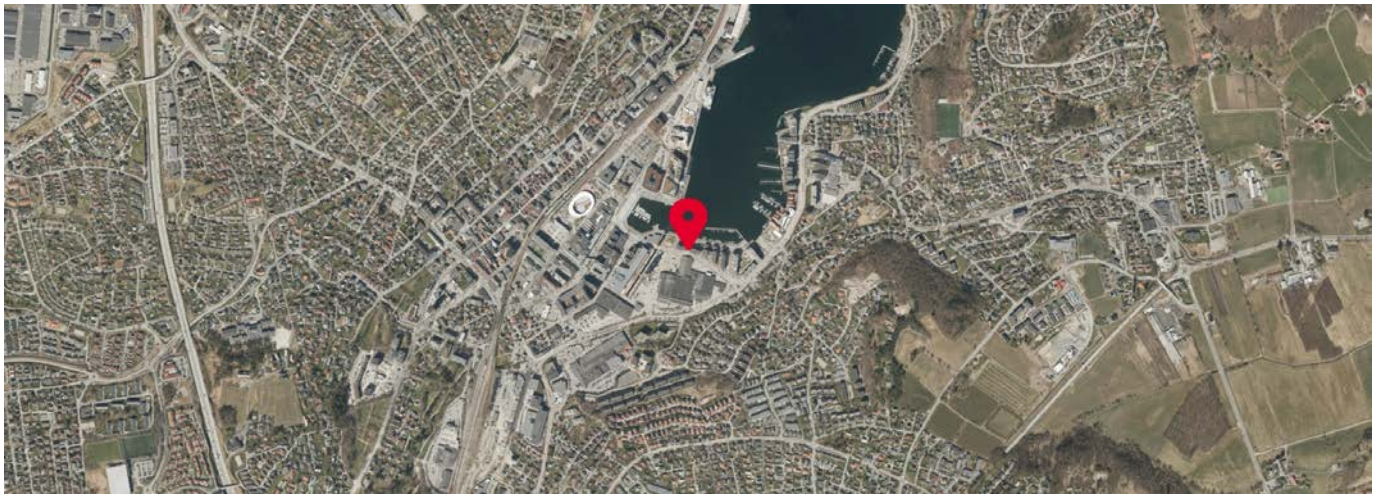
0%

65%

■ Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

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



Skanska Norge AS
Postboks 8064
4068 STAVANGER



Sandnes, 23.06.2006

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref: 200401178-85
Arkivkode: O: 38-1815

FERDIGATTEST

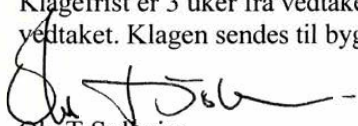
Gnr./Bnr: 38/1815 Byggeadresse: HAVNEGATA 11 OG13

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

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

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

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


Ola T Solheim
Bygningssjef


Paul Korsberg
Saksbehandler

Sendes til

☒ tiltakshaver	☒ ansv. søker	☒ brannsjef
☐ ansv. utførende	☐ ansv. kontr.	☐ rørleggerkontr.

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Havnegata 11, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/1815/0/9

Dato: 2025-07-09

Målestokk: 1:1,000

Planident: 97322

Ikrafttredelsesdato: 14.10.2003



SANDNES
KOMMUNE



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



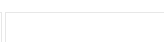
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihege	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

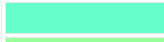
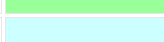
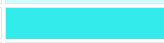
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur

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

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

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

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner

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



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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gatetun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipsteid
Allmennnyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnyttig kirke	
Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnyttig administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Beverting	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

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

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

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

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Bussterminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsteid
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennnyttig
Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Kommuneplan

Adresse: Havnegata 11, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/1815/0/9

Dato: 2025-07-09

Målestokk: 1:1,000

Planident: 201712

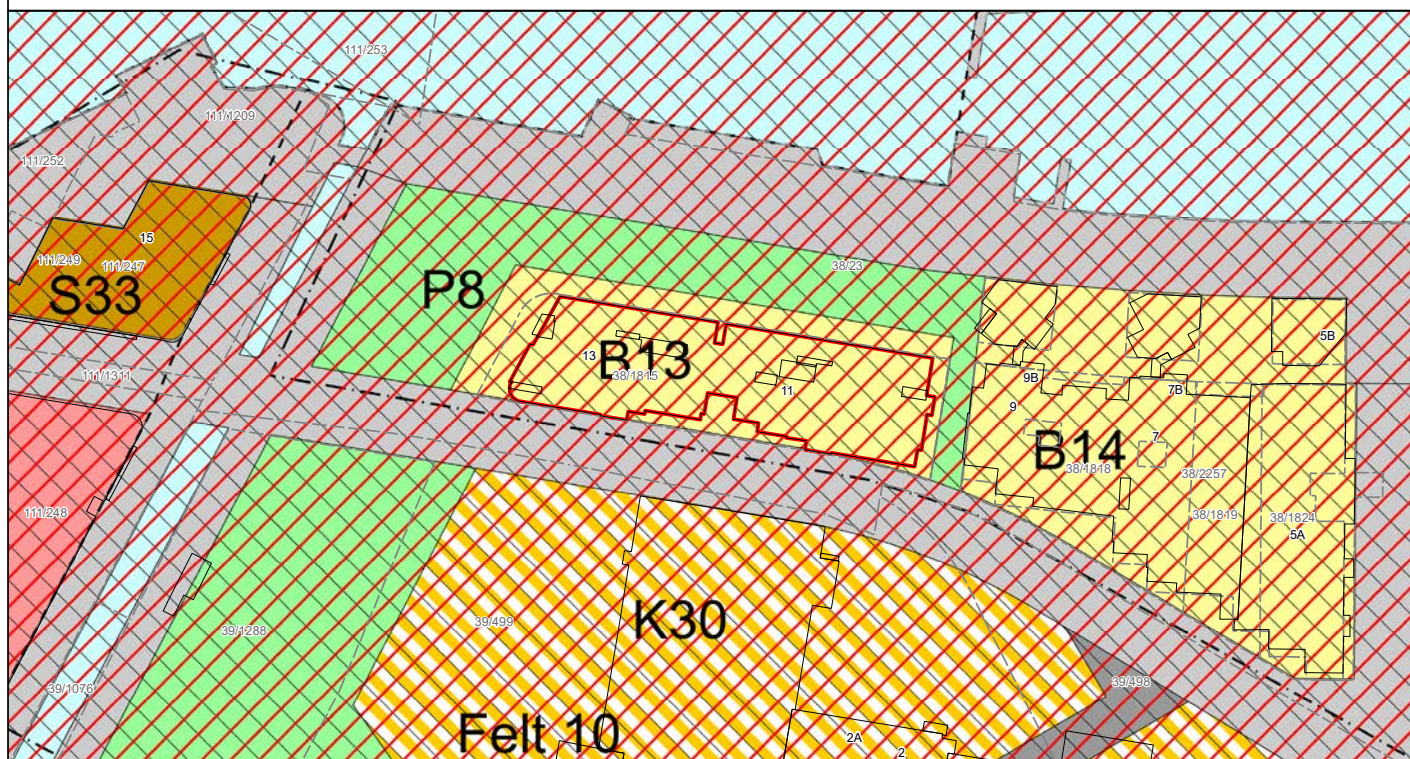
Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019



SANDNES
KOMMUNE



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



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

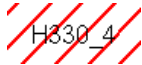
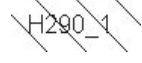
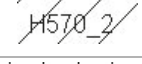
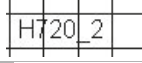
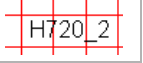
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

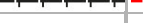
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

Sameie Indre Vågen

Ordensregler

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

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

1. Generelle plikter

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

2. Støyende aktiviteter

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

3. Låsing og lukking av dører. Nøkler

Samtlige beboere skal påse at hovedinngangsdører, og dører og port til parkeringskjeller, holdes avlåst til enhver tid, når det ikke er tilsyn med disse. Innvendige dører i trapperom fungerer som branndører og skal normalt være lukket.

Ved tap av nøkkel kan du kontakte ansvarlig Styremedlem for assistanse til åpning av gatedør og dør til leilighet. Beboeren må da vise identifikasjon med identitet som navn på inngangsdør til leilighet.

4. Avfallshåndtering

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

5. Renhold av fellesarealer

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

6. Lagring

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

7. Bruk av felles anlegg og arealer

Felles anlegg må ikke benyttes på en slik måte at bruken er til hinder eller ulempe for andre. Dette gjelder f. eks. bruk av heis, hvor heisen ikke kan "reserveres" for den enkelte bruker.

Felles gang skal ikke nyttes som garderobe, men kan "møbleres" og nyttes til opphenging av bilder (kunst), dersom samtlige beboere i felles mellomgang er enig om dette.

Røyking i trappeoppgang, heis og parkeringskjeller er ikke tillatt. Videre er det ikke tillatt å parkere egne sykler eller sykler tilhørende gjester i hovedinngang.

8. Bruk av Balkonger

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

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

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

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

9. Dyrehold

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

10. Vedlikehold

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

11. Sanksjoner

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

12. Utleie

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET INDRE VÅGEN

§ 1. Eierandelene

Eiendommen, gnr. 38, bnr. 1815 i Sandnes kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 8 selv- eierseksjoner.

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

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

§ 2. Alminnelige bestemmelser

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

§ 3. Området

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

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

§ 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

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

Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven.)

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

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

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

Biloppstillingsplass kan kun leies ut til medlemmer av Sameiet Indre Vågen Trinn 1.

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

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mob evt mail, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 06.03.2017. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholds prosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister samt oppdatering av evt callinganlegg/ ringeanlegg, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/registreringsgebyr (pr 06.03.2017 kr 500,-)

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 06.03.2017 kr 750,-).

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødige opphold når det gjelder innmelding av målerstand. Dersom seksjonseiere ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse fra første purring (pr 27.04.2021 300,-). Utbygger kan fritt leie ut sine seksjoner til boligformål uten hensyn til denne bestemmelse.

§ 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

Sameiets utgifter (fellesutgiftene), så som forsikringspremie, kommunale avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, skal fordeles på sameierne i henhold til den sameiebrøk sameierne har ifølge oppdelingsbegjæringen. Fastsettelse av sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

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

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. Disse vedtas av Årsmøtet. På grunnlag av dette betaler sameierne inn et å konto forskuddsbeløp som innbetales den 1. i hvert kvartal av den enkelte sameier.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlattelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 6. Ordensregler / mislighold

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

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

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

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

§ 8. Organisering av Sameiet

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

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

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

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

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

§ 9. Sameiets øverste organ

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

Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også følge Styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Det reviderte årsregnskap.
3. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
4. Valg av Styremedlemmer og fastsettelse av godtgjørelser
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
6. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 10. Valg

Valg av Styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Styrets leder velges særskilt. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte seksjonseier ekstrautgifter- og/eller ansvar på over 5% av de årlige fellesutgiftene krever to tredjedels flertall, jfr. § 27 i Lov om eierseksjoner.

§ 11. Mislighold av fellesomkostninger

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

§ 12. Overvåking

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

§ 13. EL Bil Lading

Lading av el-bil i sameiets garasje tillates bare via felles infrastruktur for lading. Sameiet har valgt å bruke ladebokser med app- og balansert styring fra Zaptec AS. Den enkelte seksjonseier betaler for ladeboks, montering og framtidig vedlikehold. Vedlikehold og eventuell oppgradering av felles infrastruktur betales av sameiet.

Forbruk av ladestrøm registreres på den enkelte bruker og avregnes årlig mot innbetalt månedlig forskudd. Detaljerte funksjoner og rutiner for bruk av lader og måling av forbruk gis nye brukere ved anskaffelsen av lader. Bruker er forpliktet til å følge sameiets til enhver tid gjeldende rutiner for ladeanlegget. Styret og forretningsfører skal bli informert om alle tilkoblinger til anlegget.

Sandnes, den 02.04.2024

Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Indre Vågen

01.04.2025 kl. 18.00 sted: Resultat24s lokaler i Jærveien 18

Alle seksjonseiere i Sameiet Indre Vågen, innkalles med dette til ordinært årsmøte. Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll

2. Årsregnskap og budsjett

Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

3. Årsrapport

Gjennomgang v/styreleder

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 101 226.

5. Valg av styremedlemmer – innstilling fra valgkomiteen

2 styremedlemmer som velges for 2 år, kandidater: Elin Vølstad og Ole Magnus Stangeland

Valgkomiteen, i samarbeid med nåværende styre, foreslår Bodhild Løberg som styreleder. Vi synes at styreleder bør ha minimum 1 år som «vanlig» styremedlem før hen kan velges som styreleder. Av de to styremedlemmene som ikke er på valg var det bare Bodhild som ønsket å være kandidat.

Styreleder som velges for 2 år, kandidat: Bodhild Løberg

Begge 2 utgående styremedlemmer har eller skal flytte fra blokka. Vi i styret synes at valgkomité skal bestå av folk som bor i blokka.

Valg av valgkomité medlemmer for 1 år, kandidater:

6. Redegjørelse angående revisor fra Resultat24

Innkomet sak fra beboer angående RSM Norge AS sin rolle i Ousdal-saken

7. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

Forslag til vedtak: Sameiet gjenvelger RSM Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.

8. Informasjon fra styret

- Innglassing på terrasser
- Justering av dører
- Maling av parkeringslinjer i garasjen
- Utsendelse av egenkontrollskjema
- Oljing av rekkverk på terrasser
- Parkering

9. Undertegning av protokoll

24.03.2025

Mvh Styret i Sameiet Indre Vågen

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi stemme på
mine vegner på ordinært årsmøte, den 1. april 2025.

Sandnes, _____.2025

.....
(sameier underskrift)

Fullmakten er **ugyldig** hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

Årsregnskap 2024 Sameiet Indre Vågen

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Rasmussen, Svein Terje (08.08.1956), signert 21.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Eldor, Ida (12.04.1992), signert 21.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Løberg, Bodhild (08.01.1952), signert 20.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Tjelta, Øyvind (18.04.1987), signert 20.03.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Sameiet Indre Vågen

		Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	Note	2024	2024	2023	2025
Inntekter					
Felleskostnader		1 693 812	1 693 943	1 485 792	1 693 856
Fjernvarme		564 383	483 000	761 310	483 000
Gass		15 847	27 000	17 775	27 000
Måler avregning		22 031	28 829	20 781	30 547
TVpakke		259 236	259 236	259 236	259 236
Renovasjon		222 720	222 720	199 752	222 720
Diverse		9 092	22 814	1 500	3 577
ELB		27 911	0	33 682	40 000
Leieinntekter fast eiendom		8 100	2 700	8 100	9 000
Varmt tappevann		0	0	0	0
Sum inntekter		2 823 132	2 740 242	2 787 928	2 768 936
Kostnader					
Lønnskostnader	1	120 357	107 647	107 985	112 845
TV pakke		259 236	259 234	259 233	259 235
Renovasjon		448 852	386 834	424 633	386 834
Energi	2	724 614	674 192	949 431	674 192
Renhold		0	0	0	0
Vaktmester		250 259	217 815	214 636	233 999
Drift og vedlikehold	3	193 691	2 318 450	1 013 799	386 234
Vedlikeholdsavsetninger	4	100 000	99 999	100 000	200 000
Revisjonshonorar	5	11 000	4 625	9 500	4 625
Honorar regnskapsfører FF		69 205	63 858	67 837	66 185
Honorar FF videre fakturert		1 000	2 167	1 500	2 167
Konsulent/Juridisk bistand mm		30 526	14 415	39 632	19 893
Forsikringer		278 960	219 166	240 425	278 960
Administrasjonskostnader	6	19 976	15 010	10 752	20 864
Sum kostnader		2 507 676	4 383 412	3 439 363	2 646 033
Driftsresultat		315 456	-1 643 170	-651 435	122 903
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		61 193	7 984	68 412	8 301
Netto finansposter		61 193	7 984	68 412	8 301
Resultat		376 649	-1 635 186	-583 023	131 204

Sameiet Indre Vågen

		Regnskap	Regnskap
	Note	2024	2023
<u>Eiendeler</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Sum anleggsmidler		0	0
<u>Omløpsmidler</u>			
Kundefordringer		49 119	-11 969
Andre kortsiktige fordringer		342 870	321 682
Bankinnskudd, kontanter			
Bankinnskudd		1 937 398	2 718 007
Sum omløpsmidler	8	2 329 387	3 027 720
SUM EIENDELER		2 329 387	3 027 720
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent Egenkapital	7	804 697	428 048
Sum egenkapital		804 697	428 048
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser	4	1 068 187	2 217 846
Langsiktig gjeld		0	0
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		184 875	159 132
Skattetrekk		0	0
Påløpt arbeidsgiveravgift		14 274	13 345
Skyldig lønn		101 226	94 642
Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd		156 128	114 707
Sum kortsiktig gjeld	8	456 503	381 826
Sum gjeld		1 524 690	2 599 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 329 387	3 027 720

Sted: _____ dato: _____

Navn
Leder

Navn

Navn

Navn

Navn

Sameiet Indre Vågen

Note 0 Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	105 484	94 641
Arbeidsgiveravgift	14 873	13 344
Sum personalkostnader	120 357	107 985

Note 2 Energi

	2024	2023
Fjernvarme	583049	815441
Gass	22422	20601
EL felleareal	99011	90576
Måleravregning	20133	22812
Sum	724614	949431

Note 3 Vedlikehold

	2024
Port og Dører	8767
Heis	125246
Brannalarm	35301
Vedl bygning	1834532
Erstatning	-560496
Fasade*	-1249659

* 1249659 er ført mot avsetning til vedlikehold

Sum	193691
-----	--------

Note 4 Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Regnskap 31.12.2024	Årets avsetn	Regnskap 31.12.2023
Avsetning til vedlikehold	1 068 187	-1 149 659	2 217 846
Sum avsetning til vedlikehold	1 068 187		2 217 846

Note 5 Revisjon

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 11 000

Note 6 Administrasjonskostnader

Beskrivelse	2024	2023
Web drift	3658	3538
Små anskaffelser	3490	0
Div admin,	12828	7214
Sum	19976	10752

Note 7 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2024	Årets resultat	Regnskap 31.12.2023
Egenkapital	804 697	376 649	428 048
Sum egenkapital	804 697		428 048

Styret foreslår at overerskuddet overføres til opptjent egenkapital.

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

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 8 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2024 kr. 1 872 885

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.



RSM Norge AS

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

T +47 51 63 85 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Indre Vågen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Indre Vågen som viser et overskudd på NOK 376 649. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisors beretning 2024 for Sameiet Indre Vågen

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandnes, 24. mars 2025
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nesdal, Marianne

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 04:52:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8FUTJ-S6XJU-S1NWJ-9ZHNF-1QKW6-LR1ZY

Årsrapport fra styret for regnskapsåret 2024

Sameiet Indre Vågen

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

Styret

Styret har bestått av Øyvind Tjelta (leder), Bodhild Løberg, Ida Eldor og Svein Terje Rasmussen

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter.

Årsmøte i Sameiet

Årsmøte ble gjennomført 02.04.2024

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

1. Generelt vedlikehold av bygg, f.eks. vindusvask, rens av avløpsrør i garasje
2. Utbedret fasade i nr 11, ut mot veien i sørøst
3. Sjekket status på de andre fasadene i begge blokker
4. Behandlet henvendelser og informert beboerne via SMS og e-mail
5. Årlig kontroll av brannalarm i fellesarealer med automatisk varsling til Rogaland Brann og Redning, herunder test av alarm ved utløsning av sprinkleranlegget
6. Lekkasjer/forsikringssaker
7. Organisering og ansvar for kamera-overvåking av fellesområder
8. Organisering og ansvar for administrasjon av billadesystemet (Zaptec)
9. Økonomi og budsjett

HMS-arbeid

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

Styrets planer

Styret har følgende planer for videre arbeid:

1. Gjennomføre og følge opp eventuelle korrektive tiltak ifbm. periodiske HMS relaterte kontrolltiltak (sprinkleranlegg/brannvarsling/gass-tilsyn)
2. Vurdere etablering av en langsiktig vedlikeholdsplan med beregning av framtidige vedlikeholdskostnader

Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i KLP Skadeforsikring.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte beboer tegner egen innboforsikring.

Økonomi

Sameiets økonomi framgår av regnskapet for 2024.

Felleskostnadene har ikke økt fra 1.1.2024

Sameiets løpende avtaler:

- Leveranse av TV og Internett med Lyse/AltiBox
- Serviceavtale for vaktmestertjenester med Montasjelaget AS
- Serviceavtale med Schindler (Heis)
- Revisortjenester fra RMS Norge AS
- Rogaland Brann og Redning (automatisk varsling av brann)
- Resultat24. Forretningsførsel/årsoppgjør, overvåking fellesarealer, administrasjon av Zaptec billadesystem og ad. hoc. tjenester

Kontakt ved behov for utrykning for tilsyn/reparasjon av felles infrastruktur utenfor normal arbeidstid avtalt med:

- Rørleggertjeneste ; VAV Rørinspeksjon AS
- Elektrikertjenester ; Carlsen Elektriske AS
- Elbillading ; Resultat24 AS
- Vaktmestertjenester ; Montasjelaget AS

Årsrapporten er godkjent av styret 17. mars 2025



B1 fasade mot sør

B2 fasade mot sør



B1 fasade mot vest

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
7.50/04

20040322

E04

REV.	ANT.	DATO	SØK	KORREKSJON
Indre Vågen Utbyggingselskap AS				
Indre Vågen				
Fasade sør og vest				
Oversikt				
TEGNET	KONTROLLERT	ODKJENT	MERKNAD	
MALESTOKK	DATO	TILTAENDEL	FILEN/IN	TEGNINGSNR.
1 : 250	24.05.04	04104	plotbok.lbk	A0-020-04
				REV.

AROS
AROS AS
Arkitekt MNA
Langgaten 10
4306 Sandnes
tlf +47 51605000
fax +47 51623956
nat@aros.no



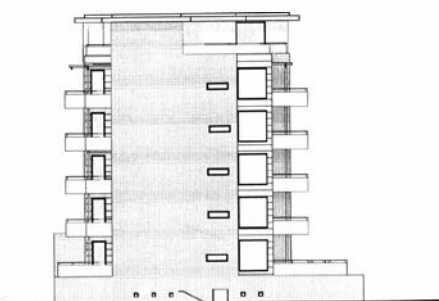
B2 fasade mot nord

B1 fasade mot nord

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 750604

200403224

E03



B2 fasade mot øst

REV.	ANT.	DATE	SKIL.	KORREKSJON
------	------	------	-------	------------

Indre Vågen Utbyggingselskap AS
Indre Vågen
Fasade nord og øst

Oversikt

AROS

AROS AS
Arkitekt MNAL
Langgaten 10
4309 Sandnes
tlf +47 51605000
fax +47 51623956
mail@aros.no

TEGNET	KONTROLLERT	GOBKJENT	MERKNAD
MALESTOKK 1 : 250	DATE 24.05.04	TILTAKSNR. 04104	TEGNINGSNR. A0-020-03



Plan 1, etasje



Plan 2, etasje



Plan 3, etasje

Godkjent av bygningsseksjonen
i Berednes komitee
Dato: 7.5.17

7904011784/3

200403224

E02

Indre Vågen Utbyggingsselskap AS				AROS	
Indre Vågen				ARKITECT	
Planer B1 og B2				PROJEKT	
Oversikt				REVISJON	
Utgitt	1.2016	17.03.16	04.10.16	godkjent	AROS



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 eieendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Havnegata 11
4306 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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