

PROAKTIV



HAAKON 7.S GATE 25



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

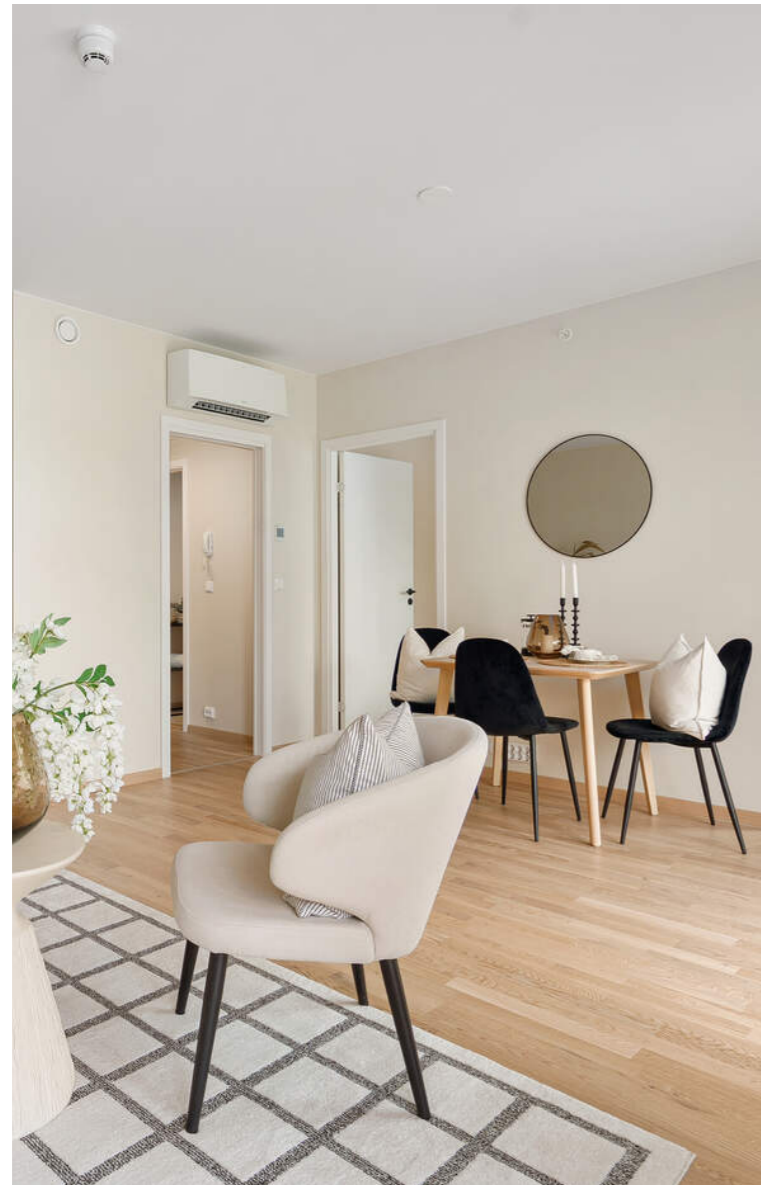
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SENTRUM

Nyoppført, nydelig og moderne leilighet i 4. etasje | Solrik balkong |
| Sentral beliggenhet | Fjernvarme |

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Haakon 7.s gate 25, 4306 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 40, bnr. 350, snr. 16 i Skeiane Stasjon Utvikling AS

Prisantydning: 3.790.000,-

Omkostninger: 109.000,-

Totalpris: 3.899.000,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2026

Rom/soverom: 2/1

BRA: 41.8 m²

BRA-i: 41.8 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Det medfølger ikke parkeringsplass til denne seksjonen.

Tomt: 1445.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.317,-

Felleskostnader inkl.: Fellesutgiftene er estimert til ca. kr 29,- pr. m² + TV pakke a kr 99,- pr. mnd. det første driftsåret.

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	43	48	53
Vedlegg	Egenerklæring	Energiattest	Vedtakter Skeiane Stasjon
67	76	92	
Seksjonering	Servitutter	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Ble møtt med en fredelig megler. Hun forklarte meg på enkel måte hvordan hele salgsprosessen var. Meget tålmodig og svarte på mine spørsmål på en enkel, forståelig og redig måte.

Murwan Mustafa Idris

Thea har høyt engasjement og servicenivå. Hun var tilgjengelig utover det som kan forventes, og alltid positiv og imøtekommende. Proff til fingerspissene! En megler jeg gjerne bruker igjen

Mina Kristin Rød

Veldig bra fra budrunde til overtakelse. Har ingenting å utsette på prosessen. Thea er en svært hyggelig megler! :-)

Øystein Løyning

Veldig fornøyd med Thea som megler på leiligheten min. Hun er tilgjengelig der man får god oppfølging og et unikt prospekt som klarte å fange mange interessenter for leiligheten min. Utrolig fornøyd med valg av megler.

Henriette Mykkeltvedt

Så fornøyd med både proaktiv og Thea Solheim. Utrolig dyktig megler, som virkelig gjør alt for kunden! Ble fulgt tett i hele prosessen, og følte oss godt ivaretatt. Anbefaler proaktiv til venner og bekjente. Takk for godt samarbeid !!

Teresa Lothe

Megler var ryddig, informativ og effektiv. Gjennomføringen av salget gikk over all forventning. Anbefaler henne på det varmeste.

Rita Kristin Veland

Megler var godt forberedt, ga tydelige og ærlige råd, og hadde en klar og gjennomtenkt strategi helt fra første møte.

Vi var i utgangspunktet usikre på både prisantydning og markedssituasjonen, men ble trygt guidet gjennom vurderingene som ble gjort underveis. Underveis i prosessen oppsto det også endringer tett opp mot annonsering, som krevde raske avklaringer og justeringer, noe som ble håndtert svært ryddig og profesjonelt. Markedsføringen var gjennomført, målrettet og skilte seg positivt ut, og budrunden ble håndtert strukturert med god og løpende dialog. Salget traff markedet svært godt og endte langt over det vi selv hadde sett for oss. Resultatet har hatt stor betydning for mulighetene våre videre - det er faktisk takket være dette salget at vi nå kan realisere nybolig-planene våre. Vi er svært fornøyde med både oppfølgingen, engasjementet og gjennomføringen, og kan trygt anbefale Thea og Proaktiv videre.

Elias Thue

Vi er godt fornøyd med Thea som megler. Hun virket hele tiden å være ett steg foran og var godt forberedt gjennom hele prosessen. Takk for samarbeidet!

Fredrik Tjemsland

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Thea Langeland Solheim



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 45481221
E-post: tls@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgsprosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Eiendomsmeglerfullmektig
Thea Langeland Solheim

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



SENTRUM

Kommune: Sandnes / **Område:** Sentrum

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

Beliggenhet

Ditt nye hjem ligger flott plassert ved porten til Sandvedparken, midt i sentrum av Sandnes. Her får du litt av begge verdener, urbant og frodig. Skeiane Stasjon vil ligge i et etablert boligområde med gangavstand til alle tilbudene man finner i sentrum og de flotte turområdene i Sandvedparken ligger like utenfor døra. Skal du reise med tog eller buss, så er det heller ikke mange minuttene dit. Her får du være både nær og tilbaketrukket.

Bebyggelse

Området består av leilighetsbygg.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚉 Skeiane stasjon Linje L5	3 min 🚶 0.2 km
🚉 Oalsgata Linje 22, 52, N94	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Stavanger Sola	17 min 🚗
🚉 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 🚗 16.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Brueland Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 0.3 km
Kiwi Jærveien	4 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Bruelandsenteret	4 min 🚶
🏪 Apotek1 Brueland	3 min 🚶

SPORT

⚽ Skeianeparken balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏐 4- sandvolleyballbaner Sandvolleyball	5 min 🚶 0.5 km
🏊 EVO Sandnes	5 min 🚶
🏊 SATS Sandnes	7 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Bystasjonen Sandnes	5 min 🚶
🚗 Maxi-Sandnes	7 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

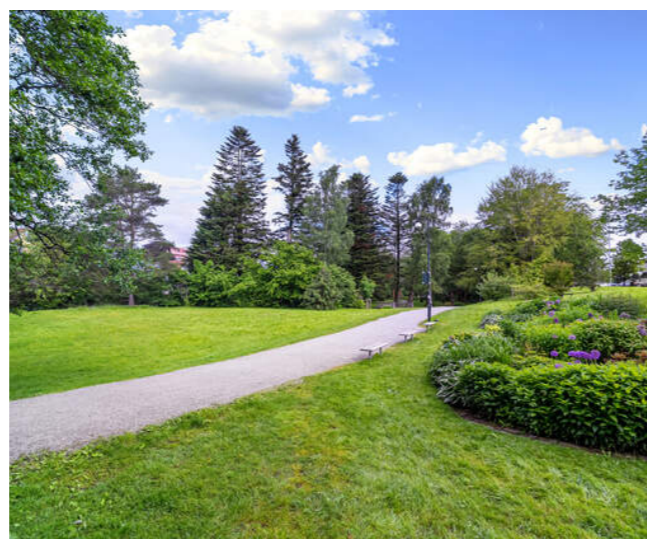
Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

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

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



SKOLER

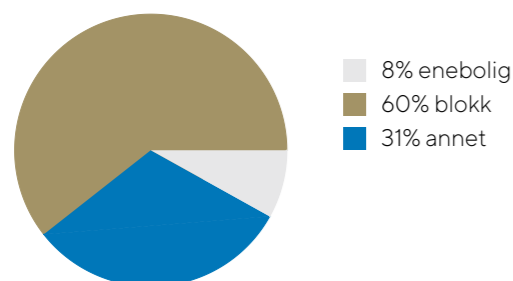
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	17 min 1.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	20 min 1.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 0.5 km

BARNEHAGER

Brueland barnehage (1-6 år) 149 barn	11 min 0.9 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 44 barn	11 min 0.9 km
Stangeland barnehage (1-5 år) 62 barn	14 min 1.1 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL HAAKON 7.S GATE 25

Vi starter utendørs – boligen har balkong og det blir pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne seksjonen.

Tomtestørrelse

1445 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Det er under opparbeidelse med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/bepantning.

Tomten og bygningsmassen vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet vil bli regulert av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Utkast til vedtekter følger vedlagt som en del av prospektet.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Innhold H0403:

4.etg: Inngang/garderobe, bad, stue/kjøkken, soverom + balkong

Ikke målbare arealer

Medfølger en sportsbod.

Standard

Leiligheten byr blant annet på følgende:

- Funksjonell og god planløsning.
- Kvalitets kjøkken fra HTH
- Stue/kjøkken løsning på ca 23,8m²
- Badet leveres med spotter i taket, vegghengt toalett og dusjnise
- Balkong på ca 8,6m²
- Soverom på ca 7,9m²
- 3-stavs eikeparkett, hvit pigmentert og mattlakert.
- Fellesrom i prosjektet som hybel og selskapsrom

HVORFOR VELGE SKEIANE STASJON :

1. Kortreist avstand til andre byer:

Med umiddelbar nærhet til Skeiane togstasjoner det kun togs�innene som setter grenser for hvor du kan dra.

2. Sandvedparken som nabo:

Din nærmeste nabo er frodige og vakre Sandvedparken! Du kan ta en joggetur, rusletur, eller bare sitte på en benk og ta inn fuglekvitter og lyden fra sildrende bekker.

3. Solrik beliggenhet med egen balkong:

Nyt solen på egen balkong på varme sommer dager!

4. Sosialt gatetun mellom byggene:

Her etableres et flott område med lekeapparater, regnbed, trær og busker

5. Fellesområder :

Det er en praktisk gjeste hybel og fellesrom i 1. etg. Du slipper å tenke på festlokale til familiens store feiringer eller å ha ekstra gjesterom for besøkende.

6. Kjøkkeninnredning fra HTH:

Den danske kjøkkenleverandøren er kjent for elegant design og solid kvalitet.

7. Gåavstand til Sandnes sentrum:

Skeiane Stasjon ligger sentralt plassert og her ligger spisesteder, kulturhus og kjøpesentre bare en kort gåtur unna

8. Leiligheten har 1 stk sportsbod.

Oppvarming

Fjernvarme fra Lyse Neo. Det leveres 1 viftekonvektor pr. leilighet. Gulvvarme på bad.

Info energiklasse

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





ET HJEM DU VIL ELSKE

I det du trer over dørstokken blir du møtt av en lys og romslig gang med masse oppbevaringsplass i garderobeskapet med skyvedører. Her vil du elske å bo!

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





SÅ LYST, SÅ ÅPENT, SÅ LEKKERT

Du legger fort merke til den generøse takhøyden og de store vindusflatene som slipper inn masse lys. Planløsningen er effektiv og gir deg flere muligheter for å innrede akkurat slik du drømmer om!







EN UTEPLASS DU VIL SETTE PRIS PÅ OM SOMMEREN!

Fra stuen siger du sømløst ut til leilighetens balkong på 8,6 kvm. Balkongen ligger sør-vestvendt, noe som betyr gode solforhold. Her innreder du enkelt med passende utemøblement, solstoler, grill og blomster. Dette er et sted du vil elske å oppholde deg.





HTH KJØKKEN

Leiligheten har et moderne og lekkert HTH kjøkken med god skap- og benkeplass. Her har du plass til alt av redskaper og utstyr. Det er lagt opp til integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



SPISESTUE

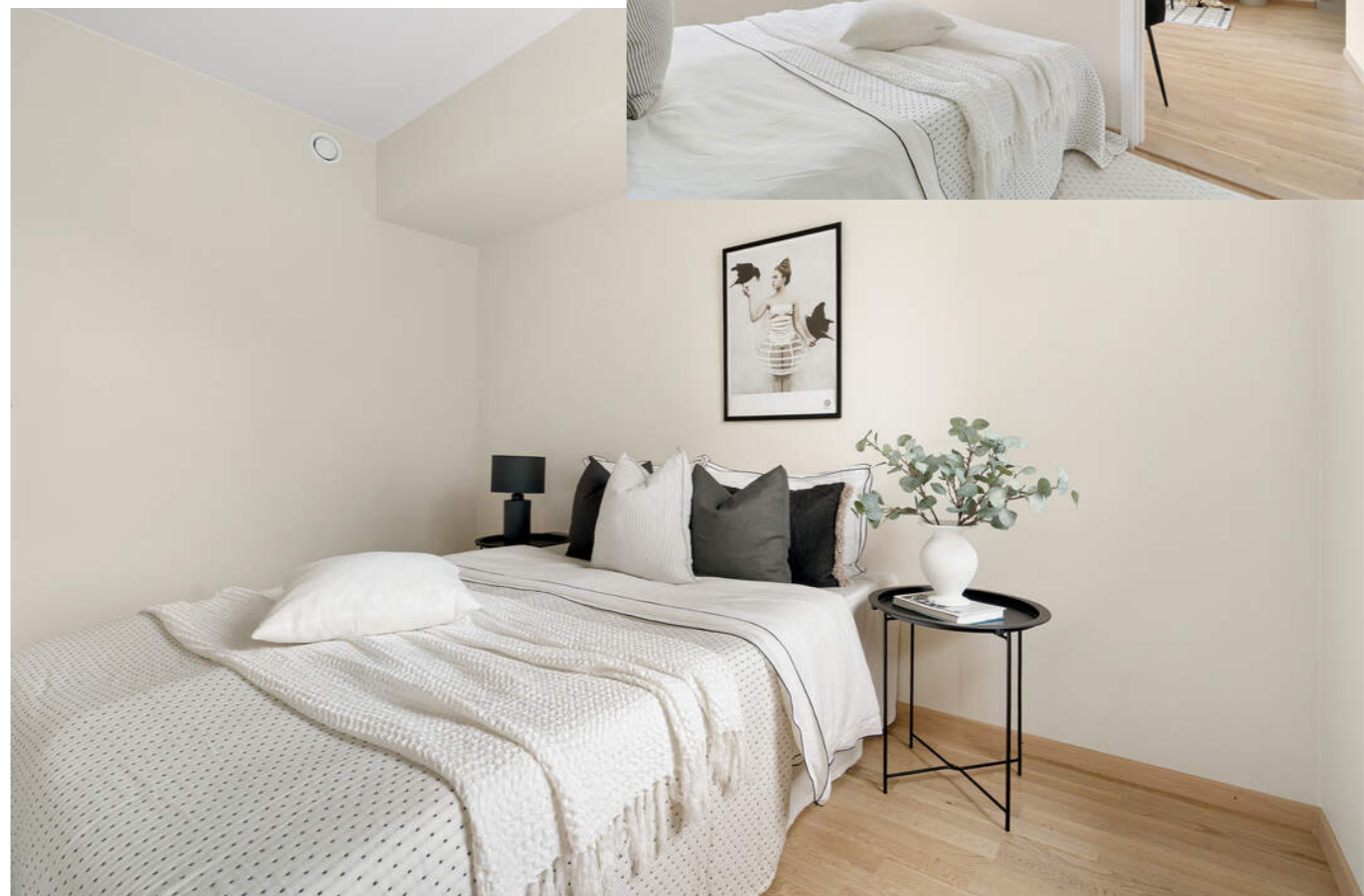
Det er kjekt å vite at du har plass til et spisebord av ønsket fasong og størrelse. Her kan du glede deg til flere hyggelige sammenkomster med dem du er glad i!





SOVEROM

Fra stuen har du to innganger til soverommet. Her innreder du med dobbeltseng, nattbord og garderobe.



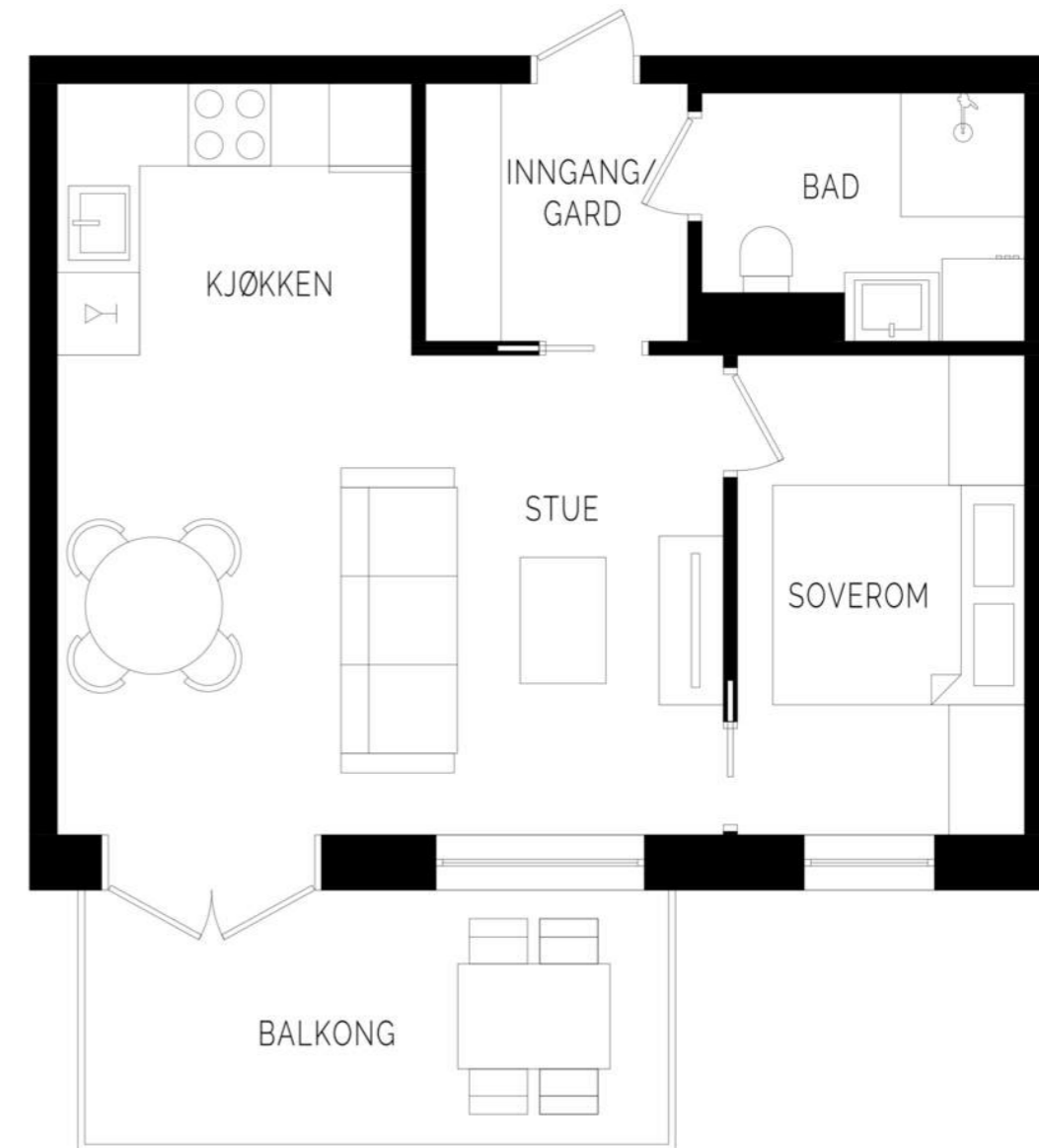


RÅLEKKERT BAD

Badet i leiligheten har fliser på gulv og i dusjsone. Det er innredet med seksjon med servant, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



PLANTEGNINGER



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 445 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Det er under opparbeidelse med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/bepantning.

Tomten og bygningsmassen vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet vil bli regulert av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Utkast til vedtekter følger vedlagt som en del av prospektet.

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Sameiet er under opprettelse, og vil formaliseres med styre, budsjett/regnskap/ osv. Dokumenter vedr. sameiet foreligger ikke pr. d.d.

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS

Felleskostnader pr. mnd

1.317,-

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene er estimert til ca. kr 29,- pr. m2 + TV pakke a kr 99,- pr. mnd. det første driftsåret.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:

- Kostnader ved varmeanlegg som leverer energi til romoppvarming og varmtvann. Disse vil bli fordelt til den enkelte beboer
- Øvrig strømforbruk.
- Abonnement for internett

Andre utgifter

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

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Utkast til budsjett for første driftsår er utarbeidet av forretningsfører, og er vedlagt som en del av prospektet. Utbygger vil på vegne av sameiet inngå nødvendige avtaler.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådgighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap,

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

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

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Info kommunale avgifter

Eiendommen er nyoppført, og at det derfor ikke er fakturert kommunale gebyrer for 1. termin 2026. Kommunale avgifter vil bli beregnet av kommunen når bygget er ferdigstilt. Kjøper må påregne seg kommunale avgifter.

Det kan forekomme variasjon i avgiftene basert på forbruk.

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 29.05.2026.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Servitutter kan sendes på forespørsel:

1108/40/350/16:
30.06.1870 - Dokumentnr: 900020 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 39 bnr 98
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1948 - Dokumentnr: 5425 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1950 - Dokumentnr: 335 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 39 bnr 274
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1950 - Dokumentnr: 335 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 41 bnr 70
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1950 - Dokumentnr: 335 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 40 bnr 65
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1950 - Dokumentnr: 1160 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 39 bnr 276
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1953 - Dokumentnr: 829 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 41 bnr 75
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1953 - Dokumentnr: 967 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 41 bnr 76
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

08.03.1991 - Dokumentnr: 2283 - Erklæring/avtale
Med flere bestemmelser vedr. klausulert rett for Sandnes kommune til kloakkpumpestasjon med pumpehus og nødvendige ledninger over d.e. m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2022 - Dokumentnr: 669641 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om kumsett
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2023 - Dokumentnr: 1374483 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler Norge AS
Org.nr: 940 434 254
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/2295998-1/200

08.07.2024 - Dokumentnr: 1675147 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Refusjonsplikt for opparbeidelse av offentlig infrastruktur
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2026 - Dokumentnr: 28367 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1281
Bestemmelse om bruksrett og vedlikeholdsrett til boder
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2026 - Dokumentnr: 28377 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Lyse Neo AS
Org.nr: 982 929 733
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2026 - Dokumentnr: 28377 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Rett til å ha og vedlikeholde kantstein
Rett til å ha stående og vedlikeholde trafikkskilt/gatenavnskilt
Overført fra: Knr:1108 Gnr:40 Bnr:350
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2026 - Dokumentnr: 288065 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 42/3159

Regulerings- og arealplaner

Tomten er regulert til boligformål med PlanID 201720.
Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligformål med tilhørende anlegg. Reguleringsplan kan fås på Sandnes kommunes hjemmeside.

Vei/Vann/Avløp

Private anlegg frem til offentlig tilknytning. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av den private delen av vei, vann og avløp, frem til offentlig tilknytning.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Kjerneinformasjon

og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 15. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
94 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

96 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
109 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 886 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 899 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Sipan Khalaf

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 53 060 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto KAMPANJE (Boligfoto innvendig og utvendig, boligvideo) kr 6 000,00, Kommunale opplysninger kr 0,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00, Visning kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 54 700.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 0,00, Utlegg - Eierskiftegebyr (OBOS, Vestbo, BOB, BATE) kr 0,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 7 270.

Totale kostnader kr. 61 970.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt

markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
17.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Haakon 7.s gate 25, 4306 SANDNES

15 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haakon 7.s gate 25	Haakon 7.s gate 25	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Khalaf, Sipan

Selger

Mirza, Roulaf

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

**Våtrom****1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Tak, yttervegg og fasade****3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Kjeller****5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja Nei**8 Er det utført arbeid med drenering?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Elektrisitet****9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Ventilasjon og oppvarming****14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker****17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Sopp og skadedyr****19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Side 3



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Helt nytt og ubebodd.
 Ferdig stilt og overtatt fra utbygger 15 juni 2026

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.


Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Sipan Khalaf	2026-06-15	Roulaf Mirza	2026-06-15
Identification		Identification	
 Sipan Khalaf		 Roulaf Mirza	

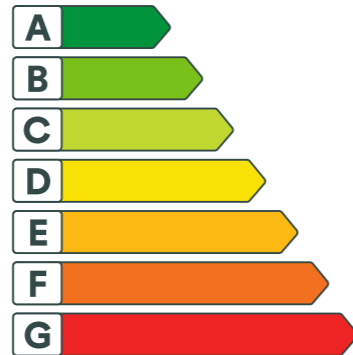





Energiatest



Adresse Haakon 7.s gate 25, 4306 SANDNES	
Dato for energimerking 15.06.2026	Merkenummer Energiatest-2026-311986
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 301382613
Gårdsnummer 40	Bruksnummer 350
Seksjonsnummer 16	Bruksenhetsnummer H0403

 **Energikarakteren**

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

 **Boliginformasjon**

Byggeår 2026	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 47,0 m²	Oppvarmet bruksareal 42,0 m²
Oppvarmet etasje 6	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

 **Energi**

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
99,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
94,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år
4 392 kWh

**Haakon 7.s gate 25, 4306 SANDNES**
 **Detaljer**

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



Haakon 7.s gate 25, 4306 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKEIANE STASJON TRINN I

Org.nr.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Skeiane Stasjon Trinn I, og har gårdsnummer 40 og bruksnummer 350 i Sandnes kommune.

Sameiet består av 47 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**2.1. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett og råderett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og eventuelle en eller flere seksjonerte tilleggsdeler med de begrensningene som følger av eierseksjonsloven eller disse vedtektene.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Bod

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Seksjonseieren har full rettslig råderett over sin seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre noe annet følger av lover eller disse vedtektene. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr Eierseksjonsloven §24.7.ledd

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jfr Eierseksjonsloven §23.

2.2. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseierne har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseierne har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og formålet. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Næringsseksjonen kan ha eks kafedrift ol men kan ikke drive virksomhet som sjenere de øvrige seksjonseierne og kan ikke brukes til nattklubb etc. All drift må forholde seg til offentlige åpne og lukketider.

Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelig virksomhetsskilt på den fasaden i 1 etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatt funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseiere er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sykkelparkering på fellesareal i sameiet i tillegg til en offentlig sykkelparkering.

Fellesarealer som innbefatter gjestehybel og fellesrom eies i felleskap av sameiet. Sameiet Skeiane Stasjon Trinn II har bruks, disposisjonsrett og vedlikeholdsansvar sammen med Sameiet Skeianes Stasjon Trinn I. Styrene utarbeider retningslinjer for bruk og evt betaling for leie av hybel og fellesrom som er gjeldende for alle brukerne. Drift og vedlikeholdskostnader av gjestehybel og fellesrom fordeles mellom Sameiet Skeiane Stasjon Trinn I og Sameiet Skeiane Stasjon Trinn II etter antall seksjoner.

Fellesarealer innbefatter boder tilhørende Sameiet Skeiane Stasjon Trinn II, rettigheter til bodene for alle seksjonseiere i Sameiet Skeiane Stasjon II er tinglyst med evigvarende rett. Seksjonseierne i Sameiet Skeiane Stasjon Trinn II er ansvarlig for drift, vedlikehold av sin bod og egenandel ved bruk av forsikring i forbindelse med bodene som tilhører seksjonseierne i Sameiet Skeiane Stasjon Trinn II.

Sameiet Skeiane Stasjon Trinn II er ansvarlig for drift og vedlikehold av Sandnes kommune sitt areal som omhandler to plantebed ihht til kart. Vedlikeholdsavtalen kan ikke sies opp uten samtykke fra Sandnes Kommune.

Oversikt over drift og vedlikehold av plantebed (markert lys grønt)

2



2.3 Enerett til bruk

Uteområdet utenfor næringsseksjon i 1 etasje er et offentlig gatetun. Skal næringsseksjonseier ha uteservering på et begrenset område må ansvarlig drifter søke og forholde seg til kommunens regler både i forhold til drift og vedlikehold. Alle søknader til kommunen og kostnader i forbindelse med dette dekkes av eier av næringsseksjonen inkl opprydding ved avvikling. Næringsseksjonen er ansvarlig for tilbakeføring til opprinnelig stand ved skifte eller endringer av drift ihht kommunens vedtak.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3. PARKERING - LADEPUNKT

Enkelte seksjonseier disponerer egen parkeringsplass som er lokalisert i Sameiet Skeiane Parkering, på gnr 40 og bnr 351. Felles infrastruktur til lading for hybrid eller elbil er ferdig installert og kan benyttes av alle med egen parkeringsplass. Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier med mindre annet er bestemt.

Dersom en av seksjonseierne har/får et dokumentert behov for å benytte en HC- plass og den er eier av en p-plass i Sameiet Skeiane Stasjon parkering, kan styrene i de to sameiene bli enig om en midlertidig bytte av en garasjeplass mot utvendig HC plass som er plassert på fellesareal til Sameiet Skeiane Stasjon Trinn I. Bytteretten er midlertidig så lenge vedkommende som har det dokumenterte behovet. Byttet varer i så fall så lenge det dokumenterte behovet består. Behov for en slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmende.

3

Det er en forutsetning for å gjennomføre byttet at det er ledig HC-plass for den som skal overta særlig tilpassede plassen. Sameiet Skeiane Stasjon Trinn I er midlertidig bruker av parkeringsplassen i Sameiet Skeiane Stasjon parkering så lenge bytteretten varer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

3.1 Rettslig disposisjonsrett

Enkelte av seksjonseiere i sameiet har parkeringsplasser som er plassert i et tingsrettslig sameie, Sameiet Skeiane Stasjon parkering.

Det er 3 stk utvendige HC-plasser på fellesarealet til Sameiet Skeiane Stasjon Trinn I:

- 2 HC - plass disponeres i sameiet
- 1 HC - plass disponeres av offentlige pendlere

4. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til TV/internett, bod og andre felles abonnementskostnader fordeles med lik andel pr. seksjon.

Felleskostnader til eiere av parkeringsplassene i Sameiet Skeiane Stasjon parkering blir fakturert til Sameiet Skeiane Stasjon Trinn I som innkrever de enkelte seksjonseiere i forbindelse med felleskostnaden fra forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeopp ganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen.

Kostnader til forretningsfører dekkes etter sameiebrøk.

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

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5.1 HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSE UTAD

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6. VEDLIKEHOLD

6.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, fjernvarme, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karm
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspunkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting av vinduer og ytterdører når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. I tillegg har sameiet vedlikeholdspunkt på gjestehybel og fellesrom.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, ledninger og kanaler med unntak av varmekabler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

Sameiet Skeiane Stasjon Trinn I og Sameiet Skeiane Stasjon Trinn II er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av gjestehybel og fellesrom som er lokalisert i fellesarealet til Sameiet Stasjon Trinn I.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

7.2. Ledelse av årsmøtet

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

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet vært angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle og beslutninger på årsmøtet

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 4.

7.6. Stemmerett og fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. I årsmøte har alle 1 stemme pr seksjon. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis stemme som tilsvarer brøk på seksjonen.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8. STYRET**8.1. Styrets sammensetning og tjenestetid**

Sameiet skal ha et styret som består av styrets leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret bør bestå av representanter for både bolig og næring.

Leder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet og varamedlemmer i ett år. Alle kan gjenvelges.

8.2 Styret oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiere bekostning.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene og fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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

8.4. Styrets representasjon og ansvar

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet og tegner sameiets navn.

9. Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette. Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

10. Innhabilitet og mindretallsvern

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

11. Overgangsregler

Inntil boligområdet Skeiane Stasjon er ferdig utbygget vil utbygger ha utvidet rettigheter for å sikre en helhetlig utbygging. Sameie Skeiane Stasjon Trinn I forplikter seg til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer, herunder signere på alle dokumenter, eksempelvis i forbindelse med overskjøting, fradeling av eiendommer, sammenslåing, reseksjonering mv. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger og bortfaller uten behandling i årsmøte.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Din Byggtjeneste AS
Rolf Skjæveland
Skjævelandveien 20
4322 SANDNES

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Karl Anders Evensen	BYGG-24/00737	29.05.2026
	oppgis ved alle henvendelser	

Midlertidig brukstillatelse for bolig- og næringsbygg - Haakon 7.s. gate 21-31

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	40 / 350 / 0 / 0 /
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	40 / 350 / 0 / 0 /
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	40 / 350 / 0 / 0 /
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	40 / 350 / 0 / 0 /
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	40 / 350 / 0 / 0 /
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	40 / 350 / 0 / 0 /
Ansvarlig søker:	Din Byggtjeneste AS
Tiltakshaver:	SKEIANE STASJON UTVIKLING AS

Tiltaket gjelder: Bolig- og næringsbygg med garasjeanlegg

VEDTAK

Du får midlertidig brukstillatelse for bolig- og næringsbygg i Haakon 7.s. gate 21-31, gnr. 40 bnr. 350, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 21-10.

Frist for ferdigstilling er 01.01.2027.

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

Saken gjelder

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 15.05.2026. Dere har bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk, og er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 16.07.2024 og 29.09.2025 (endring).

Dere har oppgitt at dere skal søke om ferdigattest innen 01.01.2027, og at følgende arbeider gjenstår før det kan søkes om ferdigattest:

- Parkeringskjeller

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

Dokumentnr.: BYGG-24/00737-33

Side 2

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-24/00737	29.05.2026

Rettslig grunnlag

Dersom det er mindre arbeider som gjenstår på et tiltak, kan det søkes om midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Vår vurdering

Dere har bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk, og at rekkefølgebestemmelsene er ivaretatt. Midlertidig brukstillatelse kan gis.

Konklusjon

Du får midlertidig brukstillatelse for bolig- og næringsbygg.

Veien videre

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

Du må søke om ferdigattest innen fristen. Dersom fristen for ferdigattest overskrides, oppstår det et ulovlig forhold og kommunen skal gi pålegg om ferdigstilling.

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

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller postmottak@sandnes.kommune.no.

Tom Grøsfjell
Fagleder

Karl Anders Evensen
Ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: SKEIANE STASJON UTVIKLING AS

Mottakere: Din Byggtjeneste AS, Rolf Skjæveland

Dokumentnr.: BYGG-24/00737-33

SANDNES KOMMUNE
Samfunn, plan og bygg

Saksnummer
BYGG-24/00737

Dato
29.05.2026

Side 3

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett

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

Hvem kan du klage til?

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

Klagefrist

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

Hva skal være med i klagen

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

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

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

Kostnader ved klage

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

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

Dokumentnr.: BYGG-24/00737-33



Attestert kopi av dok.nr. 2026/288065/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 15:36

Side 1 av 9

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 964965137
Navn SANDNES KOMMUNE
Adresse Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr 917082308
Navn BANE NOR SF
Bruksenhe Postboks 4350, 2308 HAMAR


Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1108	40	350

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	40	350	0	1	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	2	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	3	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	4	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	5	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	6	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	7	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	8	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	9	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	10	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	11	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	12	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	13	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	14	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	15	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	16	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	17	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	18	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	19	Boligseksjon	Ja	Nei

Løpenummer for forretning: 614897988
Vedlegg: Nei



Doknr: 288065 Tinglyst: 13.03.2026
STATENS KARTVERK

Side 1 av 2

09.02.2026 14:44



Attestert kopi av dok.nr. 2026/288065/200
Attestingstidspunkt 2026-06-15 15:36

Side 2 av 9

Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	40	350	0	20	78 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	21	62 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	22	42 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	23	42 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	24	63 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	25	63 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	26	42 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	27	42 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	28	63 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	29	63 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	30	56 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	31	97 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	32	62 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	33	42 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	34	109 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	35	111 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	36	109 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	37	63 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	38	56 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	39	95 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	40	118 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	41	40 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	42	74 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	43	40 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	44	40 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	45	82 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	46	80 / 3159	Boligseksjon	Ja	Nei
1108	40	350	0	47	58 / 3159	Næringsseksjon	Nei	Nei
1108	40	350	0	48	125 / 3159	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

09.02.2026 14:44

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2026/288065/200
Attestingstidspunkt 2026-06-15 15:36

Side 3 av 9

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
----------------	-------------------	---------------

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Skeiane Stasjon Utvikling	931720708	ss@k2-bolig.no
Adresse	Postnummer	Poststed
Lars Hertervigs gate 5	4005	Stavanger
		Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1108	Sandnes kommune	40	350	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
917 082 308	Bane Nor SF, (generalfullmakt til Skeiane Stasjon Utvikling)	1/1

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

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samelebrøk (teller)			Tilleggsareal									
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samelebrøk bolig	SN = samelebrøk næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.	B = tilleggsareal i bygning	G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)	BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	62	TB	13	B	42	TB	25	B	63	TB	37	B	63	TB	49
2	B	42	TB	14	B	63	TB	26	B	42	TB	38	B	56	TB	50
3	B	61	TB	15	B	63	TB	27	B	42	TB	39	B	95	TB	51
4	B	63	TB	16	B	42	TB	28	B	63	TB	40	B	118	TB	52
5	B	42	TB	17	B	42	TB	29	B	63	TB	41	B	40	TB	53
6	B	42	TB	18	B	63	TB	30	B	56	TB	42	B	74	TB	54
7	B	63	TB	19	B	135	TB	31	B	97	TB	43	B	40	TB	55
8	B	79	TB	20	B	78	TB	32	B	62	TB	44	B	40	TB	56
9	B	56	TB	21	B	62	TB	33	B	42	TB	45	B	82	TB	57
10	B	78	TB	22	B	42	TB	34	B	109	TB	46	B	80	TB	58
11	B	62	TB	23	B	42	TB	35	B	111	TB	47	N	58		59
12	B	42	TB	24	B	63	TB	36	B	109	TB	48	N	125		60
Sum tellere =		3156		3159	Nevner =		3156	3159								

Dato: 9/12-25
Innsenderens underskrift: B.Sani Sandstel Sign. H. San

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

Side 1 av 4

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 9/12-25 Innsenderens underskrift B. Sølvi Sandstøl Sigulf Høem

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

Side 2 av 4

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
x 9/12-25 Sandnes	B. Sølvi Sandstøl	SIGVE HEBNES BRIT SØLVI SANDSTØL
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

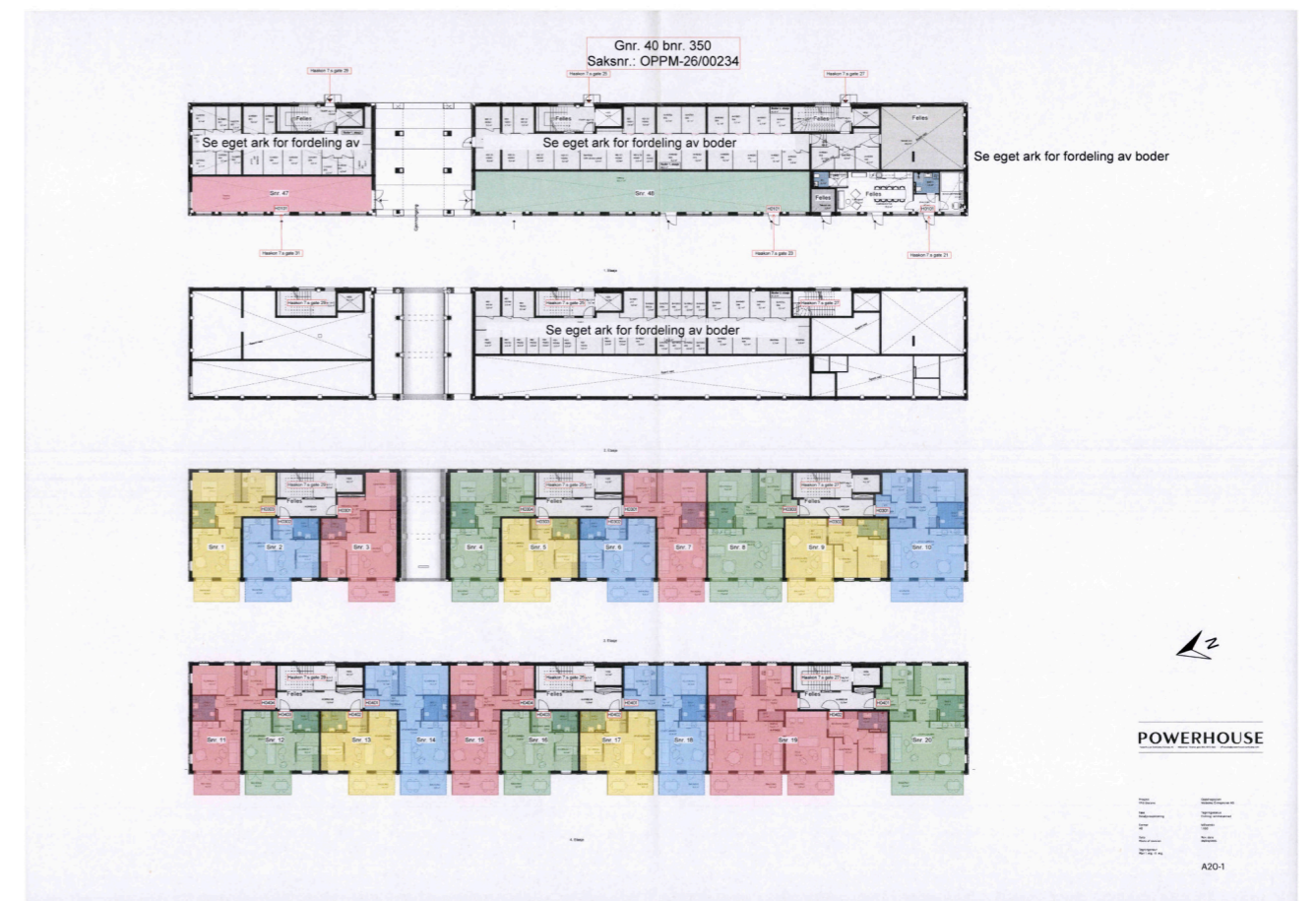
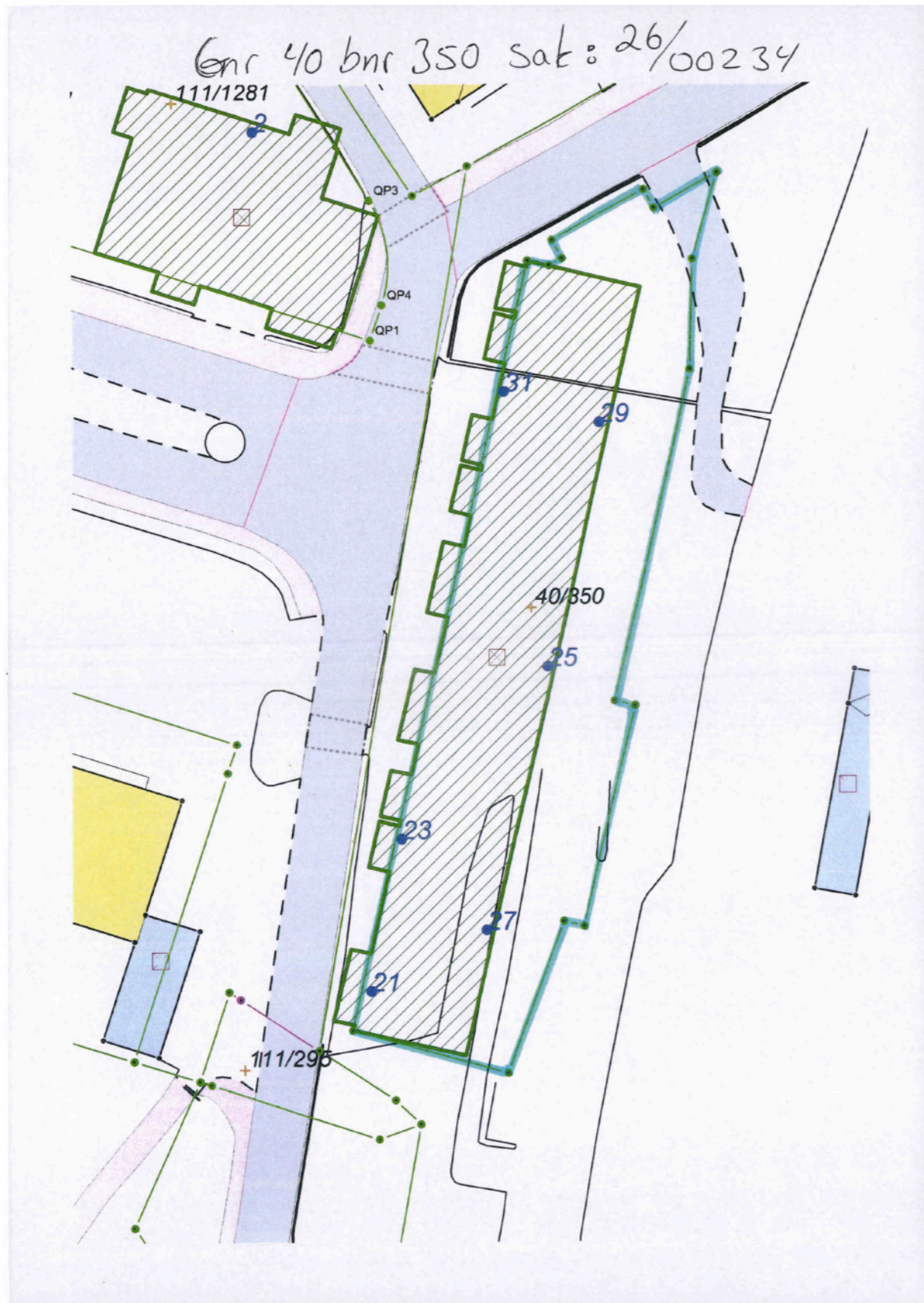
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenumr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
1108	SANDNES KOMMUNE	40	350	
Dato	Underskrift	Stempel		
13/2-26	Tollet Eira	SANDNES KOMMUNE GEODATA		

Dato 9/12-25 Innsenderens underskrift B. Sølvi Sandstøl Sigulf Høem

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

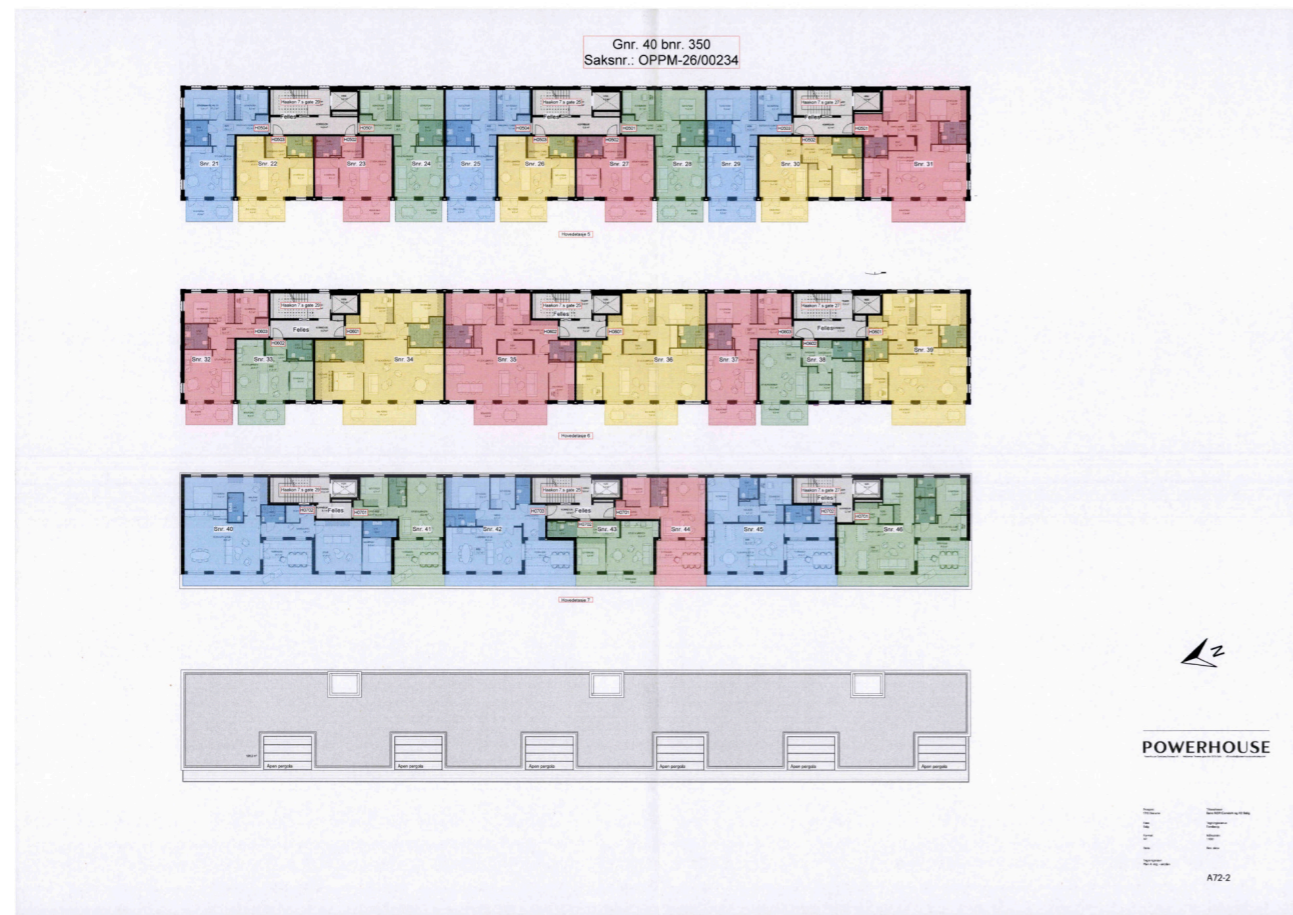
Side 3 av 4





Attestert kopi av dok.nr. 2026/288065/200
Attesteringsstidspunkt 2026-06-15 15:36

Side 8 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 2026/288065/200
Attesteringsstidspunkt 2026-06-15 15:36

Side 9 av 9





EIENDOMSMEGLER VEST, NYBYGG STAVANGER
V/CECILIE GRIMSRUD
FORUSPARKEN 2
4033 STAVANGER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 33235012
Vår referanse: 3351291/22881411
Bestilling: C3 2023-11-22 (2) 88

Dato
22.11.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2283	43	8.3.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	40	61	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1991/2283/43
Uthentet 2023-11-23 07:59

Side 1 av 4

REGISTRERT

08 MARS 1991

SANDNES
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2283/91

561.1 ØA/MF

KLAUSULERT RETT TIL KLOAKKPUMPESTASJON MED LEDNINGER, GNR.: 40, BNR. 61 I SANDNES

I henhold til avtale og Sandnes Herredsretts skjønn av 27.11.1990 - sak 3/90 B II, har Sandnes kommune ervervet rett til kloakkpumpestasjon med pumpehus og nødvendige ledninger over NSB's eiendom, gnr. 40, bnr. 61, i Sandnes, som vist på vedlagte kart.

Erstatningen for klausuleringen er betalt med anslått andel, kr. 5.000,- av samlet kr. 20.000.

Sandnes, 5. februar 1991

Sandnes kommune



Gjir I. Myklotun
Gjir I. Myklotun
ordfører



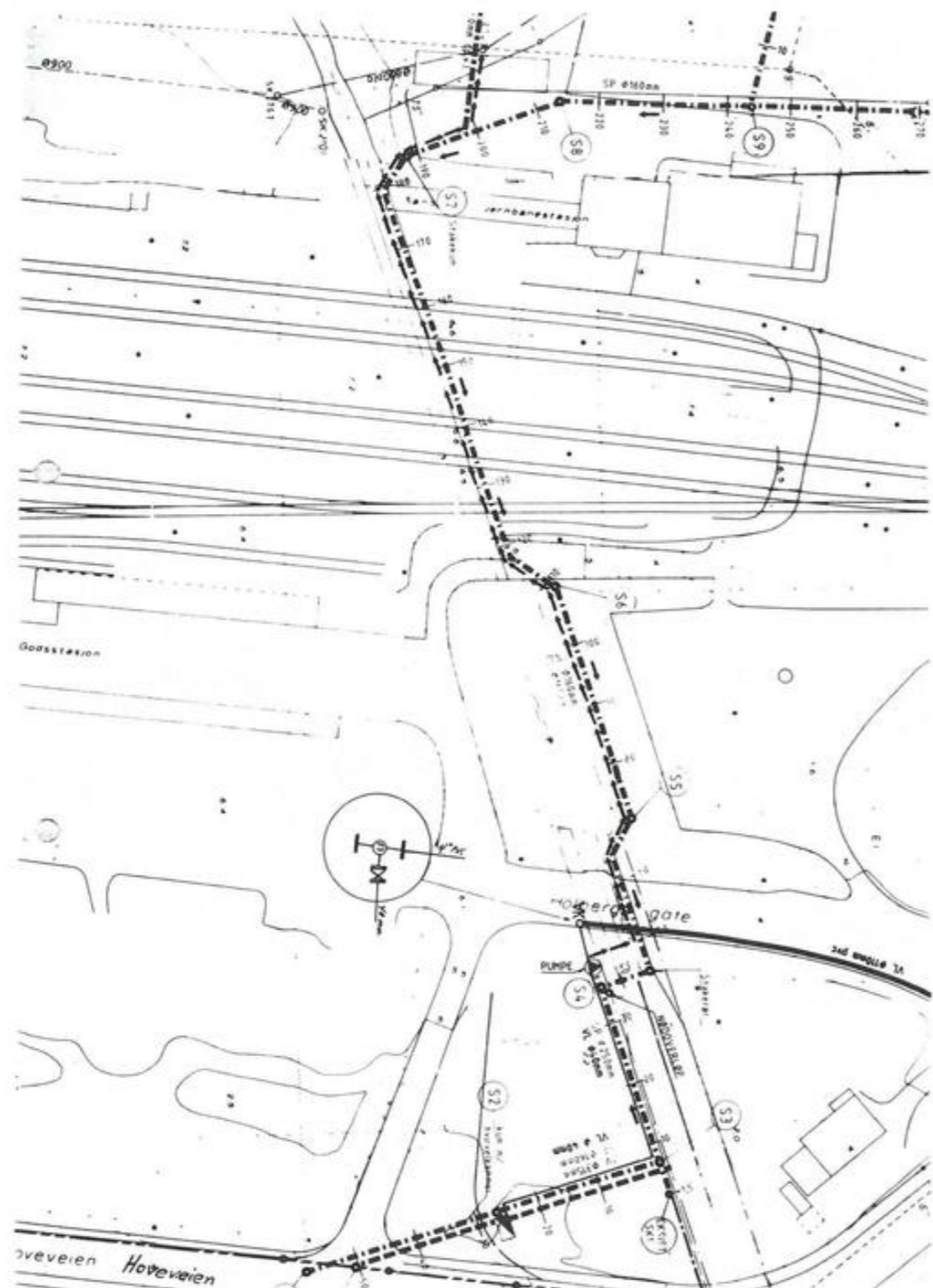
Doknr: 2283 Tinglyst 08 03 1991 Emb: 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nial Nachein
Nial Nachein
rådmann



Attestert kopi av dok.nr. 1991/2283/43
Uthentet 2023-11-23 07:59

Side 3 av 4



EIENDOMSMEGLER VEST, NYBYGG STAVANGER
V/CECILIE GRIMSRUD
FORUSPARKEN 2
4033 STAVANGER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 33235012
Vår referanse: 3351292/22881416
Bestilling: C3 2023-11-22 (2) 90

Dato
22.11.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
967	43	27.3.1953	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	40	61	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1953/967/43
Uthentet 2023-11-23 08:01

Side 1 av 4

Db. Nr. 967/967/43
Jæren Herredsrett

Henvisning:

Kart over _____

Plate nr. _____

Tekst _____

KART OG OPPMÅLINGS- SAMT SKYLDELINGS FORRETNING

FRE dag den 30/1- 1953 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over 38 gården Erøland gr.nr. 41 br.nr. 44 av skyld m^{ark}. 0,03 i Høyland herred. Forretningen er forlangt av Gudrør Rovik Romedal og Magnus B. Rovik

som har grunnbokshjemmel til den eiendom, som er forlangt delt og oppmålt. v/h. E. Fredriksen
Forretningen administrertes av oppmålingschefen i overvær av vitnene Tobias Austreat og Torvald Auestad.

Begge vitnene — er oppført i utvalget for skjønnsmenn og har gitt forsikring.

Ved forretningen møtte:

Av partene: Magnus B. Rovik. For N.S.P. møtte ingeniør Iversen

Av naboer: For bnr. 54 møtte Karen Edland.

Over den del av gården som er fraskilt og oppmålt meddeles her følgende grensebeskrivelse: Parcellen ABCDEFCHI grenser med siden

AE = 4,30 m mot bnr. 54,

BCDEF mot jernbanens område. Siden er en kurvelinje med

radius R = 1300 m.

Kordelengden BC = 42,30 m,

CD = 32,02 m,

DE = 8,01 m,

EF = 30,15 m.

(Se bygningsloven og skylddelingsloven.)

HERALD BAKKE, SANDNES



Attestert kopi av dok.nr. 1953/967/43
Uthentet 2023-11-23 08:01

Side 2 av 4

Siden FG = 0,50 m mot Espedalsvegen

GH = 30,00 m mot bnr. 38,

HI = 40,00 m mot bnr. 44,

IA = 42,30 m mot bnr. 38,

Parcellen (Jernbanen) overtar gjerdeplikten i den nye grenselinje mot bnr. 38 og bnr. 44.

Utvidelse av baneområdet.

Parcellen skal brukes til:1)

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01 (uten fradrag)

Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør 0,03 Den fraskilte del er gitt bruksnavn:2)

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for såvidt angår skyldsansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Høyland bygningsråd skal besørge forretningen levert (sendt) til sorenskriveren (herredsskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Magnus Røed

Torvald Auestad

Tobias Austreat

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Harald F. Fredriksen.

1) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som stedsnavn og som ikke hører til de mest utbredte (fr. L. av 1/4 1923 nr. 2 § 21.)



Attestert kopi av dok.nr. 1953/967/43
Uthentet 2023-11-23 08:01

Side 3 av 4

Kart
over parsell av gr.nr. 41 br.nr. 38
Brueland i Høyland.
(eiendommens navn)

av bnr. 38 249 [?] Målestokk = 1: 500
44 162 [?]
Areal: 414,-- m² derav m² gategrunn. (Vei).



Fig. CDEH går ut av bnr. 44
resten går ut av bnr. 38.

Mål i meter.



Attestert kopi av dok.nr. 1953/967/43
Uthentet 2023-11-23 08:01

Side 4 av 4

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja.

Vedtatt:

Magnus E. Rovik. Gunvor Rovik Romedal.

Selger.

Kjøper.

Rett avskrift attesteres.

Den fraskilte del har fått g.nr. 41 br.nr. 76.



EIENDOMSMEGLER VEST, NYBYGG STAVANGER
V/CECILIE GRIMSRUD
FORUSPARKEN 2
4033 STAVANGER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 33235012
Vår referanse: 3351290/22881406
Bestilling: C3 2023-11-22 (2) 87

Dato
22.11.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
669641	200	21.6.2022	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108 SANDNES	40	61	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2022/669641/200
Uthentet 2023-11-23 07:59

Side 1 av 3



Rakvint til følgebrev-
nummer 964 965 137
org nr./adelsert SE.



Doknr: 669641 Tinglyst: 21.06.2022
STATENS KARTVERK

Dato: 04.05.22
Saksbehandler: Anne Berit B. Berg
Avtaletype: Liggerett
Saksnummer: 22/05704
Gnr/Bnr: 40/61



SANDNES KOMMUNE

Erklæring om liggerett

Avtalepart:
Sandnes kommune org. nr. 964 965 137

og

Bane Nor SF org. nr. 917 082 308
(heretter kalt hjemmelshaver)

I forbindelse med kommunes saneringsprosjekt i Hoveveien, gis Sandnes kommune en tidsbegrenset rettighet til å etablere, ha liggende, og vedlikeholde nødvendige kumsett og vann- og avløpsledninger på gnr. 40 bnr. 61, som vist på vedlagt tegningsgrunnlag.

Det etableres ny vannledning (VL200), avløpsledning (SP160) og overvannsledning (OV300) i veiareal i Høylandsgata. Ny spillvannsledning (SP200) legges ved trase for eksisterende offentlige ledninger over dagens parkeringsareal.

Hjemmelshaver til gnr. 40 bnr. 61 kan i ettertid ikke utføre tiltak som skader anlegget, eller i særlig grad vanskeliggjør drift- og vedlikehold av anlegget, uten å ha avklart dette med Sandnes kommune. Eksempler på tiltak er bygging, nivåheving/påfylling, nivåsenking, sprenging, graving, grøfing og lignende.

Etter gravearbeid/vedlikehold skal eiendommen settes i samme stand som før arbeidene ble igangsatt. Erklæringen kan tinglyses, Sandnes kommune dekker alle kostnader.

Erklæringen kan ikke slettes fra gnr. 40 bnr. 61 sitt grunnboksblad uten samtykke fra Sandnes kommune.

Kristiansand 16.05.2022

Bane NOR SF

Postboks 4350
2308 Hamar
Org. nr. 917 082 308
Hjemmelshaver 40/61
Bane Nor SF
Steffan Lindtvet

Sandnes 25/5-22

Tine Eide Fomren
Sandnes kommune

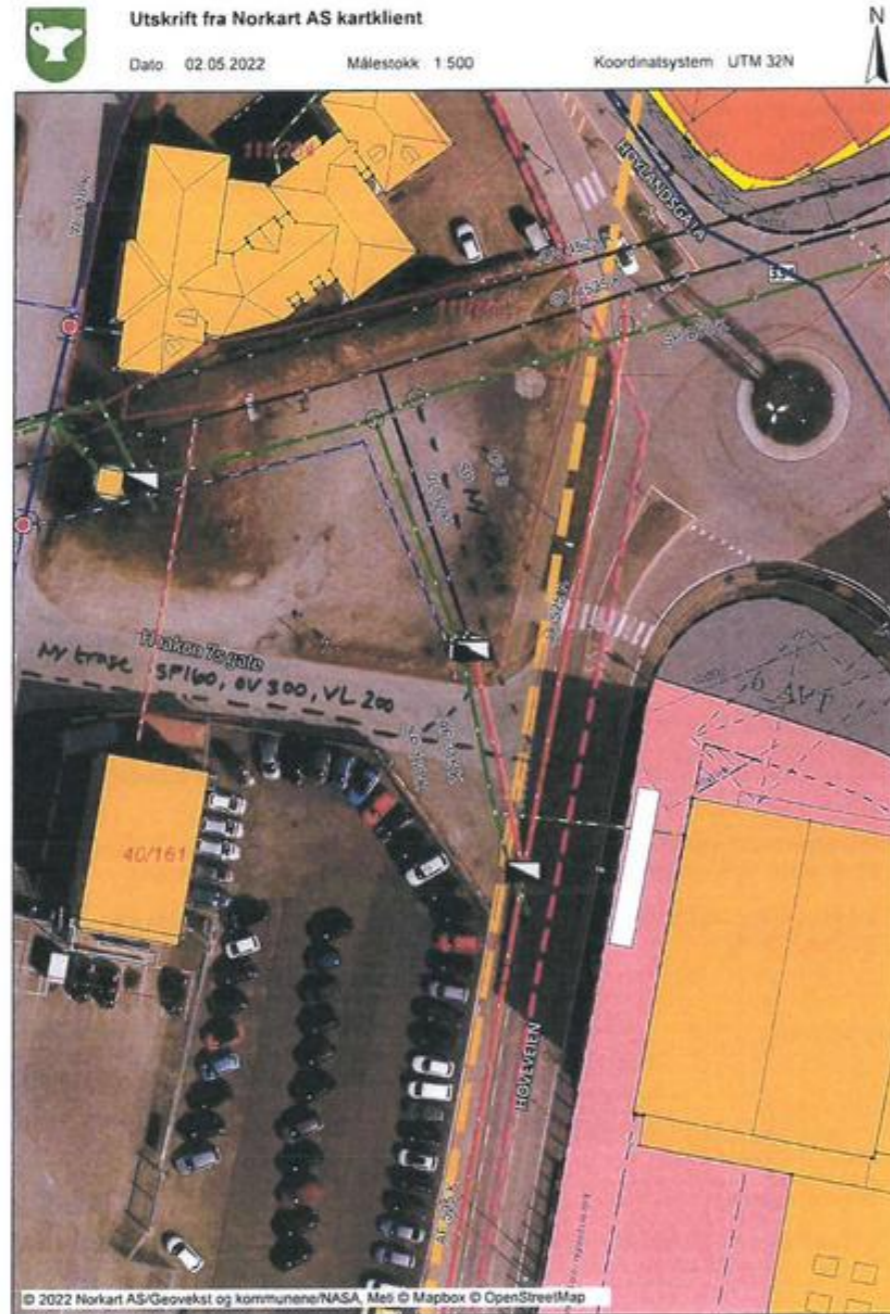
Sandnes kommune

SANDNES KOMMUNE
Byutvikling og teknisk
Utbygging



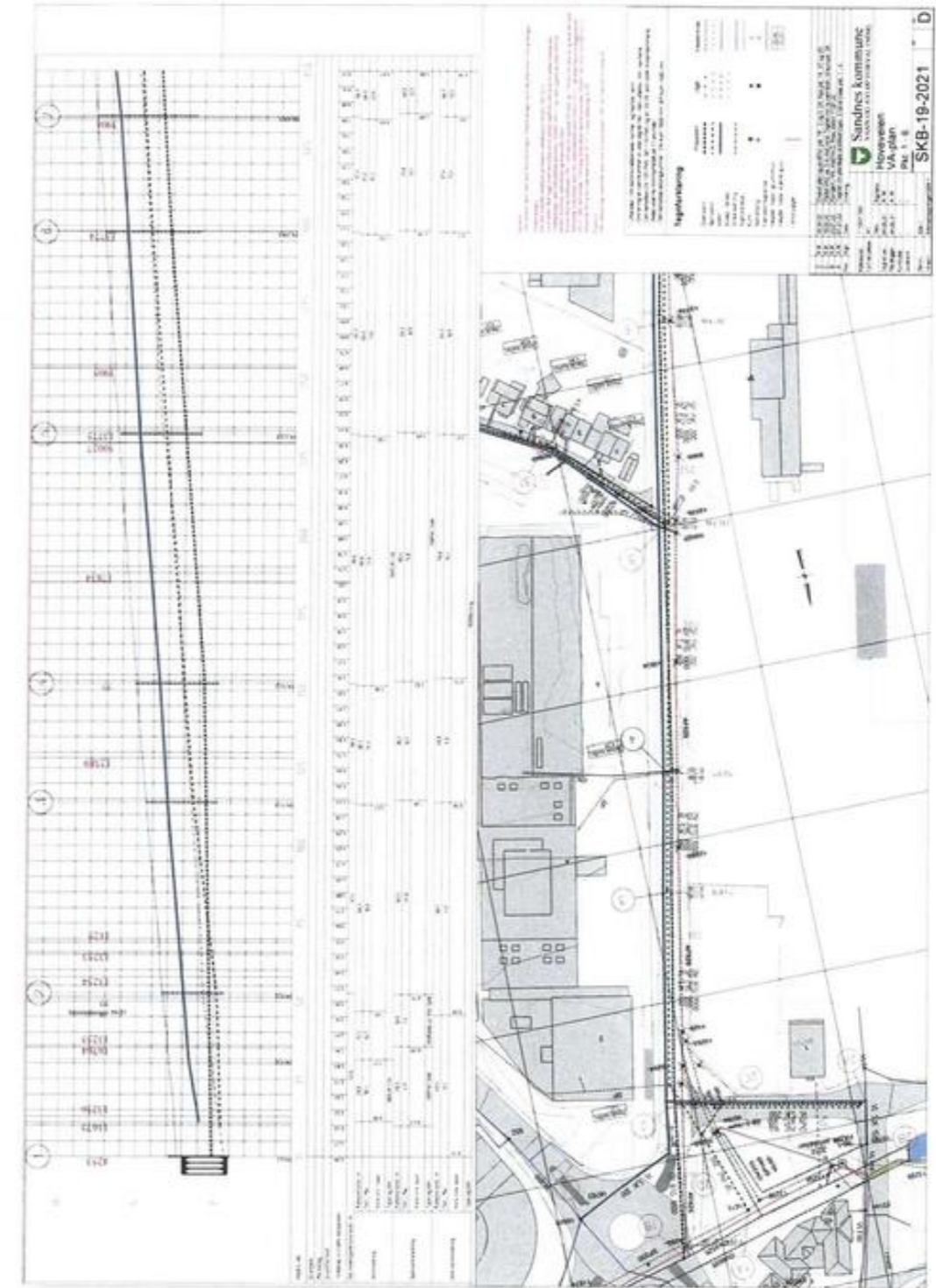
Attestert kopi av dok.nr. 2022/669641/200
Uthentet 2023-11-23 07:59

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2022/669641/200
Uthentet 2023-11-23 07:59

Side 3 av 3



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

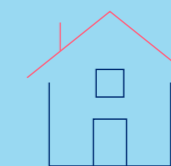
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monterte.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Haakon 7.s gate 25, 4306 SANDNES. Gnr. 40, bnr. 350, snr. 16 i Skeiane Stasjon Utvikling AS, oppdragsnr.: 1200260101
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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.

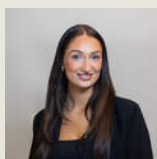
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
454 81 221
tls@proaktiv.no

PROAKTIV

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