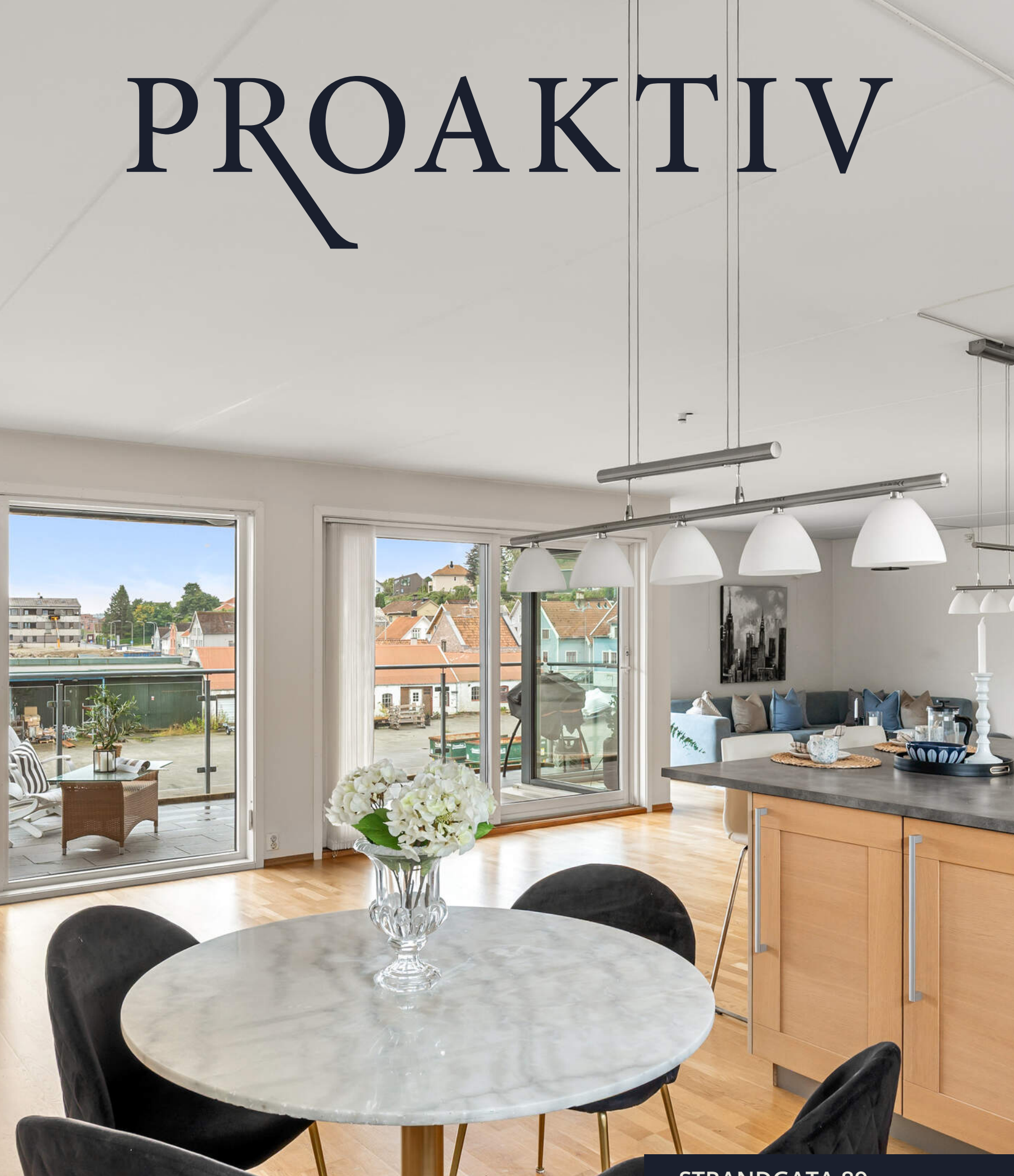


PROAKTIV



STRANDGATA 89





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



ALTONA BRYGGE

Flott og romslig leilighet med stor balkong, nydelig sjøutsikt, attraktiv beliggenhet og parkering i lukket anlegg.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Strandgata 89, 4307 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 111, bnr. 964, snr. 27 i Sameiet Altona Brygge

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 151.750,-

Totalpris: 5.651.750,-

Kommunale avgifter: 11.791,- per år.

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 3/2

BRA: 111 m²

BRA-i: 106 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast parkering i lukket anlegg.

Tomt: 4048.8 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.150,-

Felleskostnader inkl.: Personal kostnader, diverse honorarer, drift og vedlikehold, diverse forsikringer, energi/fyring (fellesareal), TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader

Energimerke: Energiklasse: Lys Grønn C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	98		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frøde Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"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."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland
Daglig leder
Mobil: 928 11 315
E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Stavanger
Telefon:
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 813 285 312

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 salgs prosess. 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.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



ALTONA BRYGGE

Kommune: Sandnes / Område: Altona Brygge

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

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Strandgata, like nord for Sandnes sentrum og med nærhet til Gandsfjorden. Her bor du sentralt, samtidig som beliggenheten gir enkel tilgang til både sjø, byliv og gode kommunikasjonsmuligheter.

Sandnes sentrum ligger i kort avstand fra boligen og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og øvrige servicetilbud. Her finner du også kultur- og aktivitetstilbud, treningssentre og kjøpesentre, noe som gjør det enkelt å få unna hverdagens gjøremål.

Området langs sjøen og havnepromenaden byr på fine muligheter for tur og rekreasjon, og gir en hyggelig forbindelse videre mot sentrum. For den aktive er det også gode muligheter for både gå- og sykkelturner i nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

K. M. Sørensens gate Linje 6, 21, 42, X60, N84	5 min 0.4 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	17 min 1.5 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 13.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Varatun	13 min
Kiwi Lura	14 min

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	17 min
Vitusapotek Symra	17 min

SPORT

Gamleverket - balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
Lysemarka balløkke Ballspill	11 min 0.8 km
Robust Trening Sandnes	14 min
InterPadel Sandnes	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Lura	14 min
------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Beliggenheten er praktisk for pendlere, med gode bussforbindelser i området og enkel tilgang til Sandnes sentrum stasjon, hvorfra det går tog videre mot blant annet Stavanger og sørover på Jæren. Det er samtidig god tilkomst til hovedveinettet mot Forus, Stavanger og øvrige deler av regionen.

Alt i alt en sentral og praktisk beliggenhet med nærhet til sjøen, Sandnes sentrum og det meste man trenger i



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



hverdagen.

Bebyggelse

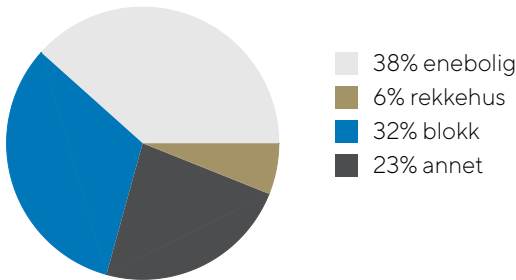
Området består hovedsakelig eneboliger, næringsbygg og blokkbebyggelse.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	20 min 1,6 km
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	18 min 1,6 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	25 min 2 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	20 min 1,6 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	25 min 2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	19 min 1,7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	20 min 1,8 km

BARNEHAGER

Varatun barnehage (0-6 år) 108 barn	14 min 1,1 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	13 min 1,2 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (0-5 år) 81 barn	17 min 1,4 km



VELKOMMEN TIL STRANDGATA 89

Leiligheten har parkering i lukket anlegg og balkong med sjøutsikt

Parkering

Fast parkering i lukket anlegg.

Tomtestørrelse

4 048 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TG3 STORE ELLER STØRRE ALVORLIGE AVVIK:

- Utvendig > Ytterdører - 1

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

- Utvendig > Taktekking

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og

himling

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Toalettrom > 2.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
- Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørressen (befaringsdato: Onsdag, 2. september 2026)



BALKONG

Fra stuen er det utgang til en herlig, flislagt balkong med utrolig sjøutsikt og god plass til utemøbler, et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller lange sommerkvelder.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten inneholder:

Gang, 2. stk soverom, bad/vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, bod og bod kjeller.

Areal

Bruksareal:

2. etasje

BRA-i: 106 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 111 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 21 kvm

Bod i kjeller på 5 kvm BRA-E

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Strandgata 89 - en flott og romslig selveierleilighet på 111 kvm BRA med stor balkong, nydelig utsikt og parkering i lukket anlegg.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Strandgata, like nord for Sandnes sentrum og med nærhet til Gandsfjorden. Her bor du sentralt, samtidig som beliggenheten gir enkel tilgang til

både sjø, byliv og gode kommunikasjonsmuligheter.

Leiligheten byr på en lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en herlig, flislagt balkong med utrolig sjøutsikt og god plass til utemøbler, et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller lange sommerkvelder.

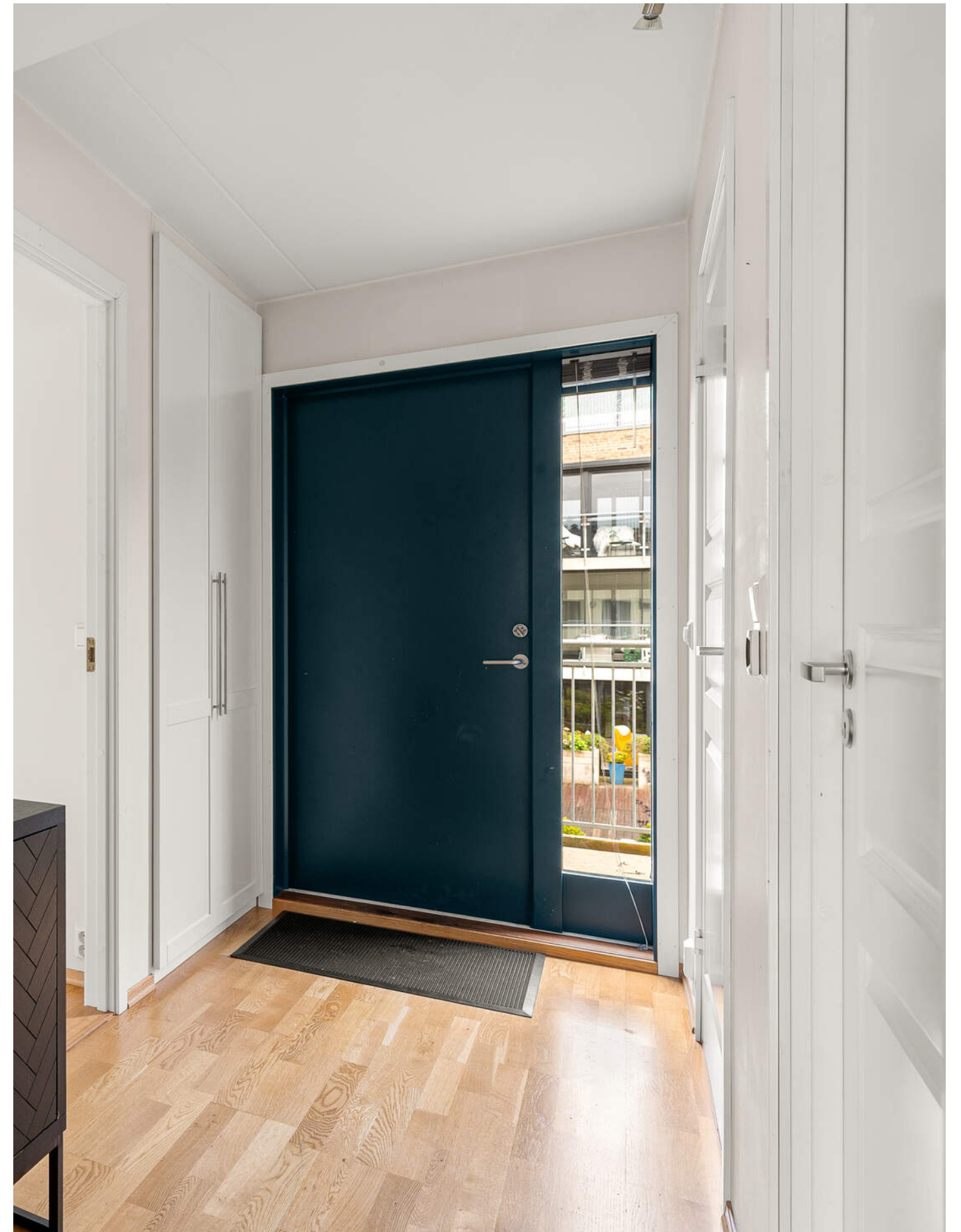
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Det har rikelig med skap- og benkeplass, samt et vindu som bidrar med godt lysinnslipp.

Begge soverommene er romslige og har god plass til dobbeltseng samt garderobeløsning. Badet er lekkert, helfliset og romslig, med varmekabler i gulvet. Her finner du toalett, servant og dusjhjørnet. Leiligheten har også et praktisk gjestetoalett med servant.

Dette er en romslig og innbydende leilighet med gode kvaliteter, praktiske løsninger og en svært sentral beliggenhet, perfekt for deg som ønsker en komfortabel hverdag med kort vei til det meste. Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmekabler på bad, Varmepumpe lokalisert i stue, ellers elektrisk.



STUEN

Leiligheten byr på en lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord.



KJØKKEN

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Det har rikelig med skap- og benkeplass, samt et vindu som bidrar med godt lysinnslipp.





SOVEROM

Begge soverommene er romslige og har god plass til dobbeltseng samt garderobeløsning. Det ene soverommet kan brukes som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.



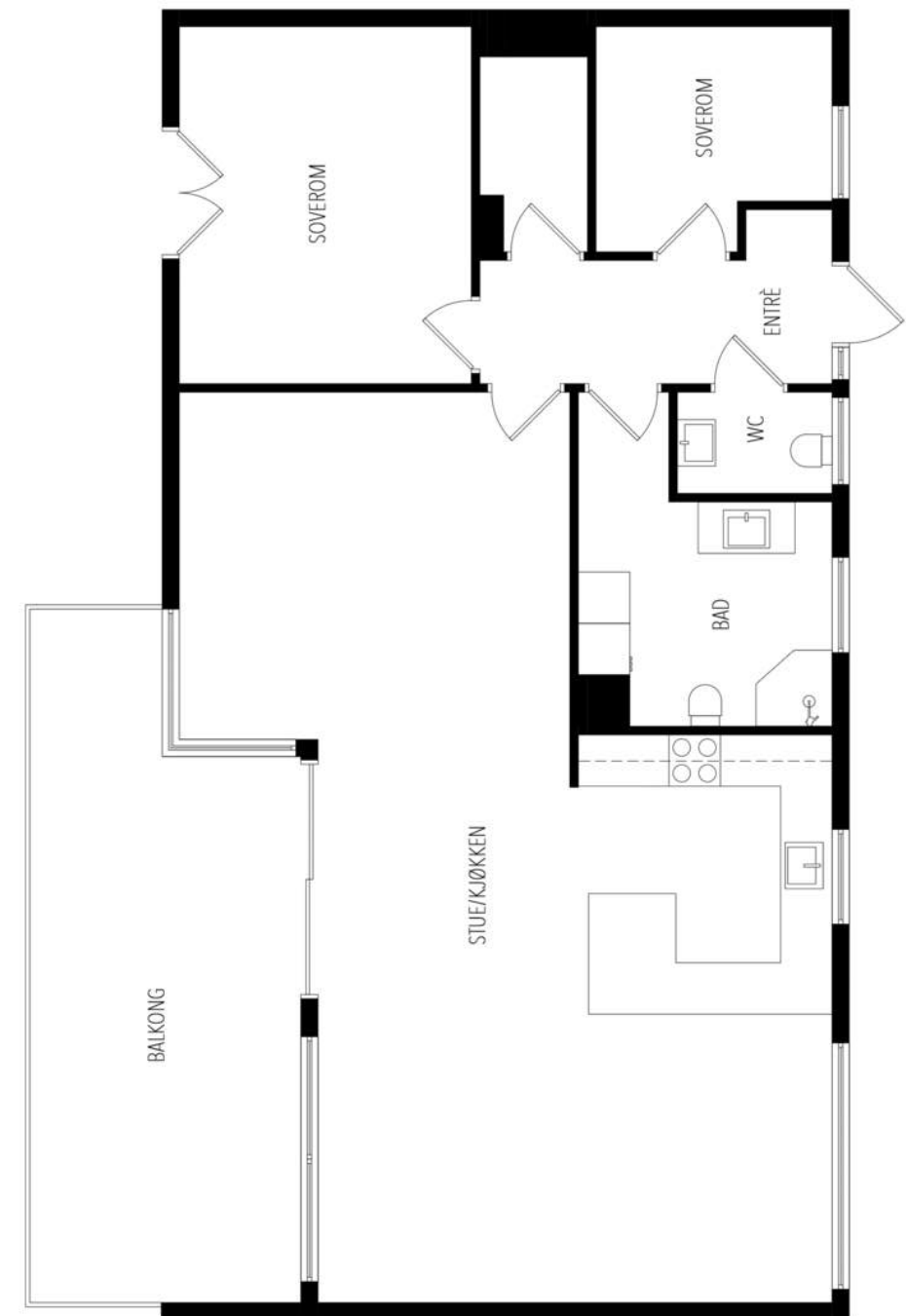


BAD OG TOALETT

Badet er lekkert, helfliset og romslig, med varmekabler i gulvet. Her finner du toalett, servant og dusjhjørnet. Leiligheten har også et praktisk gjestettoalett med servant.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

4 048 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

SAMEIET / ØKONOMI

Felleskostnader pr. mnd

3.150,-

Felleskostnader inkluderer

Personal kostnader, diverse honorarer, drift og vedlikehold, diverse forsikringer, energi/fyring (fellesareal), TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader

Andel fellesformue

52.562,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. -1 476 453,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1 229 928,-
Driftsresultatet gir da et overskudd på kr. 81 058,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 1 845 731,-
Budsjettert resultat for 2026 kr. 174 688,-

Sameiet har 13 soveromsdører (til lufting) der 2 er defekte og trenger å bli skiftet - en kostnad til ca. 50000,- pr. dør. Styrets

forslag er å endre dør til vindu som innebærer ei fasadeendring som må behandler av generalforsamlingen. Dagens dører er ei dårlig løsning, og siden 2 av 13 må skiftes nå, vil styret at generalforsamlingen skal ta stilling til om vi nå skal benytte anledningen til å skifte til ny utforming (åpne/lukkevindu) som erstatning for de 2 dørene som er defekte. Dette betrakter vi som ei framtidig, gunstigere løsning som vil tåle bedre all slags vær. Kommunen har ingen innvendinger til

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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

gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer78089654

Formuesverdi primær

1.139.621,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.558.485,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjon. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

11.791,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

Kjerneinformasjon

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse datert 19.09.2006

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 19. september 2006

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/111/964/27:
25.11.1876 - Dokumentnr: 900039 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om planovergang
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:964
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1941 - Dokumentnr: 1257 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Rettighetshaver gnr 111 bnr 973
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:964
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1978 - Dokumentnr: 6622 - Erklæring/avtale
Best om utfylling av sjøgrunn
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:964
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1986 - Dokumentnr: 4394 - Erklæring/avtale
Best om. utfylling av sjøgrunn
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:964

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2006 - Dokumentnr: 253294 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:964
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2006 - Dokumentnr: 472327 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Elektriske kraftlinjer
Gjelder rettigheter i forhold til
høyspenningskabelanlegg/nettstasjon.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:964
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2006 - Dokumentnr: 485034 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 106/3277

01.01.2020 - Dokumentnr: 918780 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:964 Snr:27

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til kombinert bolig, forretning og kontor.
Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan
med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til
megler.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i
hensynssone "flomfare2, hensynssone "bevaring kulturmiljø"
og hensynssone "ras- og skredfare" i henhold til
kommuneplanen.

Det gjøres oppmerksom på at det ligger en tomt like sør for
denne eiendommen som kommer til å bli bebygd.

Kommuneplaner:
Id 202005
Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Reguleringsplaner:
Id 97147
Navn Reguleringsplan for boliger på Norestraen, gnr. 111, bnr.
971 og 964

Id 93109
Navn Reguleringsplan for Norestraen

Id 2011103
Navn Områdeplan for Norestraen sør

Id 2016102
Navn Detaljregulering av bussvei fra Kvadrat til Sandnes
sentrum
Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er
tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.
For private fellesledninger er det normalt solidarisk
vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser
og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 9. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 500 000,00 (Prisantydning)

5 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
151 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 638 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
5 651 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt
til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt
opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er
viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,
herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig
beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om
kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til
å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med
fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan
ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent
med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer,
anbefaler vi at interessenter rådfører seg med
eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud

legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Bjørn Øie

Tilbud på lånefinansiering

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

men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 71 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 7 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 65 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 990,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 986.

Totale kostnader kr. 91 586.

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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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.

Om sameiet

Sameiets navn er Altona Brygge. Sameiet består av - 44 boligseksjoner i eiendommen Strandgaten 89-100, gnr. 111, bnr. 964 i Sandnes kommune i henhold til oppdelingsbegjæring datert 14/08 -06 Strandgaten 89-100 består av blokk A, B og C.

Dato salgsoppgave
9.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Strandgata 89, 4307 SANDNES

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strandgata 89	Strandgata 89	

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?

17.03.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 78089654

Informasjon om selger

Selger

Øie, Bjørn

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.

Side 1

Egenerklæringsskjema

Name

Bjørn Øie

Date

2026-09-07

Identification

 Bjørn Øie



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

Tilstandsrapport

takstkompaniet

 Boligbygg med flere boenheter

 Strandgata 89, 4307 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 111, bnr. 964, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 02.09.2026

Rapportdato: 03.09.2026

Oppdragsnr.: 22514-1101

Eiendomsverdi ref nr: TF3007

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS

Takstingeniør: Ole Gunnar Tørresen



takstkompaniet

Medlem av


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

Dersom du har spørsmål eller lurer på noe i forbindelse med rapporten vi har utarbeidet, er det bare å ta kontakt med oss.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørresen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853



takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 2 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 3 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 4 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført med betong- og bindingsverkskonstruksjon i tre. Utvendig er bygningen kledd med trekledning, murstein, betongplater og båndtekkning.

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

Takhøyde: 220 cm til 242 cm.

Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.
For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene.
Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling.
Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer beslått med aluminium utvendig og 2-lags glass.
Skyvedør i tre med aluminium utvendig og 2-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Tofløyet dør på soverom.
Flislagt balkong med glassrekkverk i stålramme.

Utskifting av vinduer og dører inngår som regel i sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det anbefales å undersøke dette nærmere for å avklare hvem som har ansvaret for eventuell utskifting.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv.
Malte betongelementer og malte plater i himling. Malte, slette vegger.
Etasjeskille utført som betongdekke. Det er ikke registrert vesentlige skjevheter.
Malte, hvite dører med speilutførelse.
Dør inn til stue med glassfelt.
Det er observert noe bruksslitasje, blant annet mindre hakk i døren inn til stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Byggeforskrifter fra perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Fliser på vegger og malt innvendig tak. Fliser på gulv med varmekabler som oppvarming.

Det er målt ca. 5 mm fall på gulvet utenfor dusjsonen og ca. 10 mm fall mot sluk inne i dusjsonen.

Membranen er synlig rundt klemringen til det ene sluket, men er ikke synlig i dusjsonen. Eksakt type membran er ukjent. Ved aldersvurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran, da dette er den desidert vanligste membrantypen.

Det er målt ca. 37 mm høydeforskjell fra topp vannettstsjikt til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskelen.

Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med tett kant i bunn.
Avtreksventilasjon.

Hulltaking ble utført ved forrige befaring. Hullet er plassert rett bak dusjhjørnet og er benyttet ved denne inspeksjonen. Det er foretatt måling av relativ luftfuktighet (RH), og måleresultatene viste verdier som klassifiseres som tørre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte, lyse fronter med laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og oppvaskkum.
Frittstående kjøl/frys.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.
Avtrekket er funksjonstestet og fungerer som forventet.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Fliser på gulv og malte, slette flater på vegger og i tak.
Gulvmontert toalett og innredning med nedfelt servant.
Avtreksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør er besiktiget under vask.
Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.
Mekanisk avtrekk fra bad, toalett og kjøkken. Veggventiler på soverom og stue.
Varmepumpe er lokalisert i stue.
Varmtvannsbereder er lokalisert under hjørnet av kjøkkeninnredningen. Det er montert lekkasjedeteksjon.
Det elektriske fra byggeåret, da det er ukjent om det er utført tilleggsarbeider.
Brannvarslerer er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 5 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIE

AS

Gamle Forusveien 10A

4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger ved befaringen. Planløsning og rommenes bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent byggesak.

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 6 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIE

AS

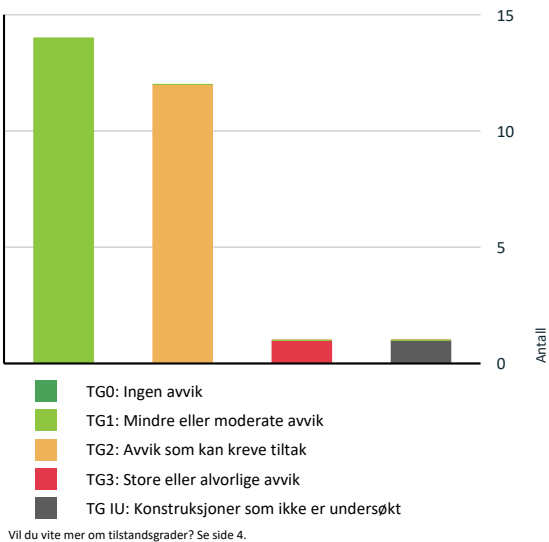
Gamle Forusveien 10A

4031 STAVANGER

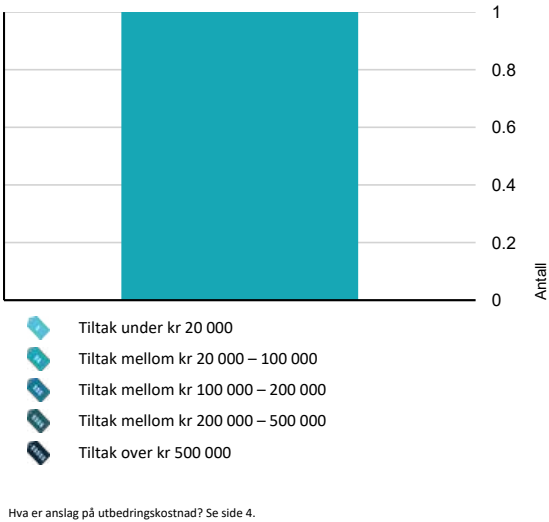
takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 7 av 22

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Ytterdører - 1**
Det er påvist råte i bunnen av den tofløyede døren på soverommet.
Det er påvist svelling i bunnen av hovedytterdøren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking**

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1**
Det er påvist svelling i nedre del av karm til vindu i stue.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**
Det er fliser oppå betongdekke. Det er ikke fremvist dokumentasjon på vanntett sjikt, og vurderingen er derfor basert på at det er fra byggeåret. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert bom i flere fliser, og enkelte fuger mangler som følge av værpåvirkning.

- Innvendig > Overflater - gulv**
Overflatene har en del slitasje utover det som er forventet. Det er flere merker i gulvet, samt eldre fuktmerker ved gulvet ved kjøleskap og oppvaskmaskin.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**
Det er registrert merker i veggene.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er en del merker i benkeplaten. Det er registrert svelling i skroget under vasken, i benkeplaten over vaskemaskinen og i foringen til vinduet bak vasken. Dette skyldes kondens fra vaskemaskinen samt vannsprut fra vasken.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist svelling i sideplaten ved oppvaskmaskinen.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsentilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Toalettrom > 2.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig luftespalte i eller rundt døren.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 8 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Standard

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

Vedlikehold

Det er behov for normalt vedlikehold fremover

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

TGIU: På grunn av høyde og manglende sikker tilkomst er takflaten ikke fysisk inspisert. Takets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, og det kan forekomme avvik eller skader som ikke er registrert ved befaringen.

Mulige konsekvenser: Eventuelle skjulte skader kan medføre lekkasje, vanninntrengning og fuktskader i takkonstruksjonen og innvendige konstruksjoner.

Tiltak: Nærmere inspeksjon av taket anbefales utført ved sikker adkomst. Eventuelle avvik eller skader bør undersøkes nærmere av fagperson.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende kledning, båndteking, betongplater og fasade med murstein.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer beslaglagt med aluminium utvendig og 2-lags glass. Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Trevinduer beslaglagt med aluminium utvendig og 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelling i nedre del av karm til vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 9 av 22

- Det bør vurderes utbedring eller utskifting av foringen, da det ikke er funnet fukt i foringen ved måling på befaringen.

Konsekvensen av å ikke utbedre svellingen kan være videre forringelse av foringen, som på sikt kan føre til redusert funksjon og levetid for vinduet, samt økt risiko for fuktskader hvis det eventuelt kommer fra vinduet.



Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målingen.



Ytterdører

Beskrivelse

Skyvedør i tre med utvendig aluminium og 2-lags glass. Noe slitasje på skyvedøren er observert.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



Ytterdører - 1

Beskrivelse

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Malt hovedytterdør.
Tofløyet dør på soverom.

Utskifting av vinduer og dører inngår som regel i sameiets/borettslagets ansvarsområde. Dette bør videre undersøkes for å avklare hvem som har ansvaret for utskifting.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte i bunnen av den tofløyede døren på soverommet. Det er påvist svelling i bunnen av hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas utskifting eller omfattende utbedring av den tofløyede døren på soverommet grunnet råteskader, for å hindre videre forringelse og risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Hovedytterdøren bør utbedres eller skiftes ut på grunn av svelling i bunnen, for å unngå ytterligere skade og redusert funksjon samt forhindre fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det ble registrert utslag ved overflatefuktsøk.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fliser og glassrekkverk med stålramme.

Vurdering av avvik:

- Det er fliser oppå betongdekke. Det er ikke fremvist dokumentasjon på vanntett sjikt, og vurderingen er derfor basert på at det er fra byggeåret. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert bom i flere fliser, og enkelte fuger mangler som følge av værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det bør utføres utbedring av fliser med bom og manglende fuger for å hindre videre forringelse og vanninntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjon og redusert levetid på balkongen.



INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv.

Vurdering av avvik:

- Overflatene har en del slitasje utover det som er forventet. Det er flere merker i gulvet, samt eldre fuktmerker ved gulvet ved kjøleskap og oppvaskmaskin.

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 10 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflatene bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og forhindre ytterligere slitasje eller skade. Eldre fuktmerker kan indikere tidligere fuktproblemer. Det er benyttet overflatefuktsøker uten utslag ved kjøleskap og oppvaskmaskin, men det anbefales å følge med på området for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte betongelementer i tak og malte plater. Malte, slette vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merker i veggene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utbedres eller utbedres kosmetisk for å oppnå ønsket overflate. Konsekvensen av å ikke utbedre merkene er redusert estetisk kvalitet og mulig redusert verdi på boligen.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke. Etasjeskillet er funnet i orden uten større skjevheter.

TG 1 Radon

Beskrivelse

Leilighet ligger i 2 etasje.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, hvite dører med speilutførelse.

Dør inn til stue med glassfelt.

Noe bruksslitasje er observert, som små hakk i døren inn til stue.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.

Ingen dokumentasjon foreligger.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 11 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 12 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med tett kant i bunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelling i sideplaten ved oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Sideplaten bør byttes og monteres med tilstrekkelig klaring fra gulvet for å unngå fuktopptak ved eventuelt vannsøl.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre svelling og skade på innredningen.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved tilstrekkelig spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet, og dermed redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført ved forrige salg. Hullet er plassert rett bak dusjhjørnet og er benyttet ved denne inspeksjonen. Det er foretatt måling av relativ luftfuktighet (RH), og måleresultatene viste verdier som klassifiseres som tørre.



Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 13 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte lyse fronter med laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og oppvaskkum.
Frittstående kjøøl/frys.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er en del merker i benkeplaten.
- Det er registrert svelling i skroget under vasken, i benkeplaten over vaskemaskinen og i foringen til vinduet bak vasken. Dette skyldes kondens fra vaskemaskinen samt vannsprut fra vasken.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller bytte benkeplaten dersom merkene er til sjenanse eller kan føre til redusert levetid. Konsekvensen av slike merker er hovedsakelig kosmetisk, men de kan også gjøre overflaten mer utsatt for fukt og slitasje over tid.
- Det bør gjennomføres utbedring av svelling i skroget under vasken, benkeplaten over vaskemaskinen og foringen til vinduet bak vasken for å hindre videre skader og redusere risikoen for mugg- og råteskader. Det anbefales å bytte ut skadede materialer med mer fuktbestandige alternativer, da eksisterende materialer har økt risiko for ytterligere svelling og skade.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket er funksjonstestet og fungerer som forventet.

TOALETTRUM

2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv og malte, slette flater i tak og vegger.

2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert toalett og innredning med nedfelt servant.

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 14 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig luftespalte i eller rundt døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig luftespalte i eller rundt døren for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning. Manglende luftespalte kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberør som er besiktiget under vask.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og toalett.
Veggventiler på soverom og stue.
Mekanisk avtrekk har hatt service i 2025, og motoren på taket ble byttet i 2025.

Årstill: 2025

Kilde: Kontaktperson

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe er lokalisert i stue.
Det opplyses at varmepumpen hadde service i 2025.

Årstill: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereeder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereeder er lokalisert under hjørnet i kjøkkenløsningen. Det er montert lekkasjedeteksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 15 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret, da det er ukjent om det er utført tilleggsarbeider.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

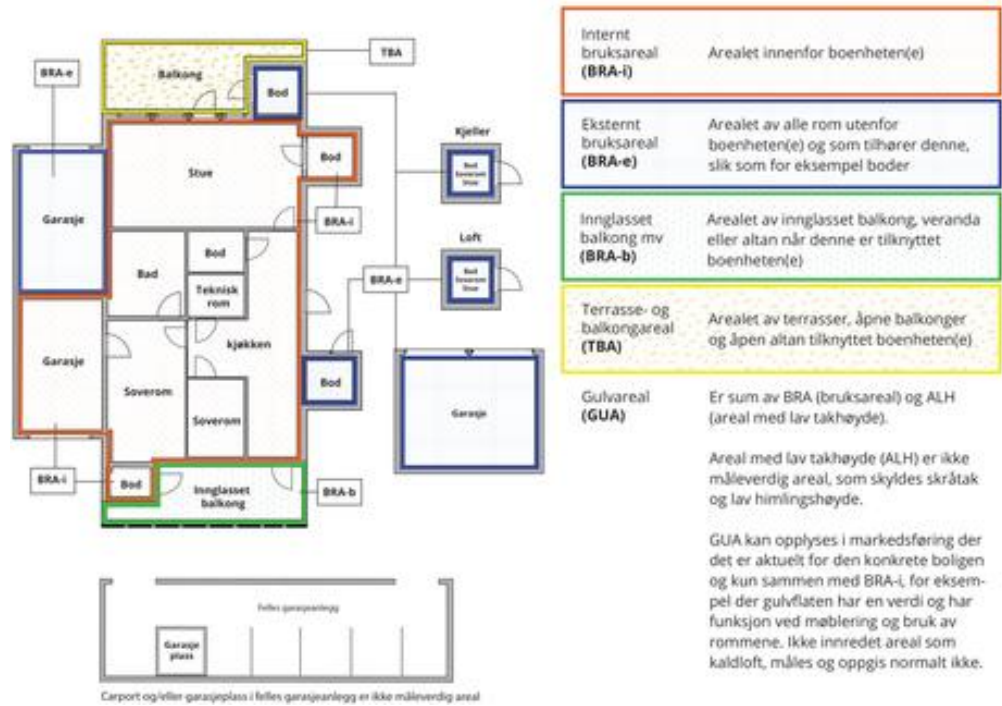
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 16 av 22

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 17 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	106	5		111	21
SUM	106	5			21
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, 2. stk soverom, bad/vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, bod	Bod kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det forel ikke tegninger ved befaringen. Planløsning og rommenes bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent byggesak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Service på varmepumpe og mekanisk ventilasjon.

☒ Ja ☐ Nei

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	964		27	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Strandgata 89							
Hjemmelshaver Øie Bjørn							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst på døren til boden i kjelleren at det ved høy vannstand kan komme vann inn i boden. Det anbefales derfor å unngå lagring av gjenstander som ikke tåler vann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompانيت

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 20 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompانيت

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der

Oppdragsnr.: 22514-1101

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 21 av 22

Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 964
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Forutsetninger

denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

Bygningsdeler som blant annet vinduer, dører og utvendig kledning kontrolleres visuelt og ved stikkprøvekontroller. Med stikkprøvekontroller menes at utvalgte deler av bygningsdelene kontrolleres uten at det på forhånd foreligger mistanke om feil eller skader. Treverk, som for eksempel karmer, kan kontrolleres ved bruk av syl eller tynn kniv, i tillegg til at funksjon testes der dette er relevant.



Energiattest



Adresse Strandgata 89, 4307 SANDNES	
Dato for energimerking 02.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-343422
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 22635565
Gårdsnummer 111	Bruksnummer 964
Seksjonsnummer 27	Bruksenhetsnummer H0204



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 106,0 m²	Oppvarmet bruksareal 106,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 103,23



Strandgata 89, 4307 SANDNES

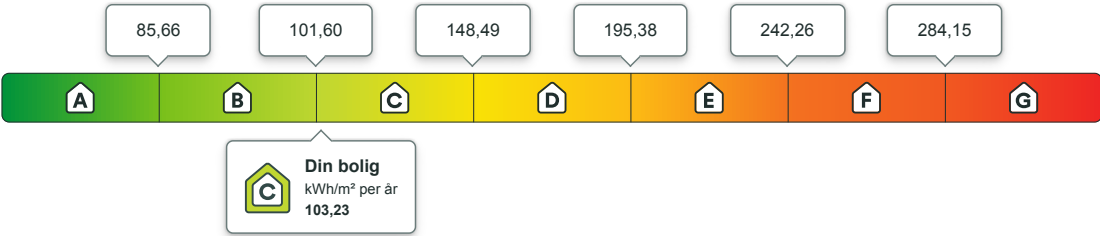


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 353,07	97,67

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Strandgata 89, 4307 SANDNES



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Strandgata 89, 4307 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

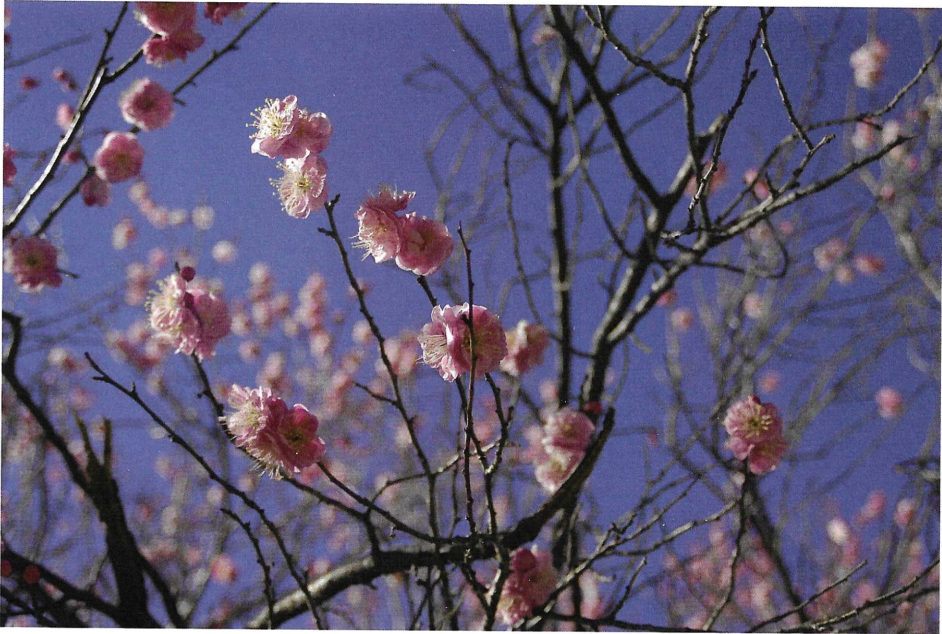
Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

GENERALFORSAMLING
2025
ALTONA BRYGGE



Sted: Lura Bydelshus
Dato: 2. mars 2026
Tidspunkt: 18:00

SAKSLISTE TIL GENERALFORSAMLING 2025 ALTONA BRYGGE

- 1. Godkjenning av innkallingen
- 2. Oppnevning av 1 person i sameiet som sammen med styreleder skal skrive under på protokollen
- 3. Gjennomgang av årsberetning for sameiet fra styret og revisors beretning
- 4. Godkjenning av årsregnskapet
- 5. Godtgjørelse til styret og revisor
- 6. Godkjenning av budsjett for 2026
- 7. Valg av nytt styre
- 8. Valg av valgkomite
- 9. Forslag på vedtektsendring
- 10.Saker innmeldt fra sameiet
 - a. Status om parkeringsplasser
- 11. Eventuelt
 - a. Soveroms dører
 - b. Installasjon av vannmålere i A og B blokkene?
 - c. Implementering av styreportal
 - d. Indeksregulering av styrehonorar

VEDLEGG

- Årsregnskap med noter og balanse for 2025
- Budsjett for 2026
- Revisors beretning for 2025
- Styrets forslag ad 9. Forslag på vedtektsendring

1

Styrets årsberetning 2025

Det har vært et nytt år der vann på ulike måter har skapt flere utfordringer for styret – og samtidig påført sameiet diverse kostnader.

Det viktigste som har skjedd er installasjon av Aquastopp i leiligheter med beredere i kjøkkenbenk (antall 20stk.) 14 dager før installasjonen i en leilighet i C-blokka oppstod dessverre lekkasje som ville blitt stoppet av Aquastopp i dag. Heldigvis gjelder det en liten leilighet uten følgeskade i etasjen under, men likevel en forsikringssak med skifte av parkett.

2 «soveromsdører» på bakkeplan har blitt påført vannskade og må skiftes. Se eget punkt om soveromsdører. Hver dør koster ca. kr. 50000,- og vi har til sammen 13 av disse samme dørene i sameiet.

Pga av utfordringer med vanninntrengning fikk vi sannelig testet hva servisavtale innebærer etter uværet tidlig i høst. (Service avtale med Sandnes Tak ble inngått tidlig våren 2025). Etter kraftig regn drypte det i en leilighet i A-blokka, og halve Sandnes var på jakt etter Sandnes Tak. Da blei vi blant de prioriterte pga service avtalen, og med avansert utstyr identifiserte de raskt en svakhet på dekket på svalgangen på leiligheten over lekkasjen som da blei utbedret. Om dette løste problemet permanent vet vi ikke, for slikt regnvær vi hadde da, har vi ikke hatt siden.

Setningsskade i ariet på kloakkledning fra B-Blokka blei reparert og vil forhåpentlig fungere tilfredsstillende for framtiden. Sårene etter inngrepet var minimale og kloakklukta forsvant.

Boservice som ny vaktmestertjeneste blei kontraktsfestet i januar, og vasking av gangene er en del av avtalen. Gangene blir moppet da dette er den mest rasjonelle metoden, men vi ser at flisene noen ganger er ekstra våte etterpå, men styret opplever likevel vaskingen som tilfredsstillende. Oppgavene til vaktmester er primært å tømme sandkummene + enkel ryddevirksomhet som å plukke snusposer, sigarettneiper , søppel og katteskit.

Utredning om installasjon av vannmålere til A og B blokka er fullført etter innspill fra Sandnes kommune – se egen sak. (11b).

Fra vann til lys og strøm: Nye lysarmaturer er montert i garasjen med led lys som nå er standard i samfunnet. De gamle lysrørene vil ikke lenger være i handel, og dessuten er forbruket på de nye lysarmaturene lavere og dermed

2

strøm besparende. Vi har hatt EL-kontroll med diverse pålegg som har blitt fulgt opp og en del defekte utelamper har blitt fikset.

Brannslukningsapparater (pulver) har blitt skiftet ut, og de nye har 5 års levetid. OBS: Husk å sjekke trykket med jevne mellomrom.

Garasjeporten har fått en oppgradering med utskifting av defekte/slitte deler, og TKS heis har satt en dyktig servicemann på våre heiser som har fungert bedre enn på lenge.

I atriet har vi for å øke sikkerheten for våre aldrende beboere installert rekkverk ved trappene, og omsider er både benk og solid bord på plass til kosestunder i «hagen» vår.

I leiligheten som Sandnes kommune leier, har vi ikke hatt noen utfordringer og leieinntektene er et godt bidrag til sameiets økonomi. I øyeblikket har en ungdom fra Ukraina flyttet inn. Hans mor bor p.t. i Tromsø, men han trivdes ikke der og blei flyttet til Sandnes. Han snakke litt norsk og godt engelsk.

Av saker som det nye styret bør ta tak i, som det sittende styret ikke har fått fullført, er vask av mursteinen på fasaden med påfølgende impregnering + vedlikehold av skyvedører.

Brannvarslings systemet fungerer framdeles ikke tilfredsstillende – alarm lyden er for svak. Etter den mislykkede alarm øvelsen vi gjennomførte i fjor, har vi nesten gitt opp håpet om å få sirener som gir lyd ved brann som vi kan høre fra leilighetene. Leverandøren av anlegget har foreslått at vi kan få lagt alarmer inn på telefonen til den enkelte beboer. Imidlertid har det vist seg at dette er vanskelig å få gjennomført i praksis. **De som ønsker brannalarmen installert på sin telefon, bes sende en sms til styret og gi beskjed om dette.**

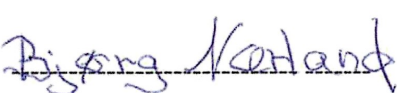
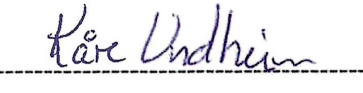
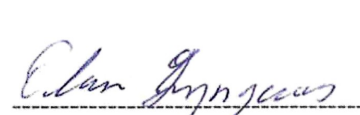
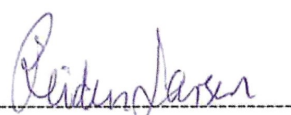
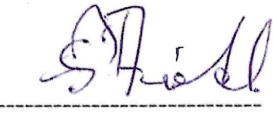
Kartverket har oppdaget at matrikkel infoen i sameiet har vesentlige feil, men det er ikke noe styret kan endre på. Vi har tatt kontakt med Sandnes kommune og hatt besøk av en person som har noe med dette å gjøre. Usikker på om vi vil se noen endringer med det første, men saken ligger hos Sandnes kommune.

3

Reidun Larsen
Styreleder
Sandnes 15.02.25

Sjekk at røykvarsler i den enkelte leilighet virker er eier av leilighet sitt ansvar.

HUSK: Slukene på terrassene er også eier av den enkelte leiligheten sitt ansvar å holde fri for rusk som kan tette sluken!!! (Ref. §5 -2 i vedtektene.)

 Bjørge Nærland	 Kåre Undheim	
 Olav Lyngås	 Reidun Larsen	 Stig Austad

REGNSKAP FOR 2025 OG BUDSJETT FOR 2026						
SAMEIET ALTONA BRYGGE						
konto	TEKST	Note henvisning	Faktisk REGNSKAP 2024	Forslag neste års BUDSJETT 2025	Faktisk REGNSKAP 2025	Forslag neste års BUDSJETT 2025
3900	Inntekt fra seksjonseiere		-1 221 720	-1 267 530	-1 296 817	-1 361 658
3902	Leieinntekter – felles leilighet		-76 150	-102 000	-102 000	-102 000
3200	Inntekt fra Elbil-strøm		-46 981	-48 000	-58 965	-61 913
3900	Annen driftsrelatert inntekt		0	0	-18 671	-5 000
	Sum Driftsinntekter		-1 344 851	-1 417 530	-1 476 453	-1 525 571
5000	Regnskapsfører		75 000	77 000	70 019	73 520
5001	Styrehonorar	Note 6	75 000	75 000	75 000	75 000
5400	Arbeidsgiveravgift		21 150	21 470	20 448	20 939
	LØNNSKOSTNAD		171 150	173 470	165 467	169 458
6200	Strøm fellesområder		86 016	90 000	84 055	88 258
6390	Kostnader til fellesområder		49 193	51 000	36 074	37 878
6602	Vaktmester tjenester		110 881	120 000	84 309	88 524
6701	Honorar revisjon		10 000	10 500	11 875	12 469
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	Note 1	676 309	450 000	389 529	409 005
6601	Heiskontroll		38 320	60 000	96 885	101 519
6901	Internett/tv	Note 1	254 355	262 000	329 027	345 478
7500	Forsikringspremie	Note 1	152 092	157 000	185 814	195 105
7790	Annen kostnader				10 410	10 931
7770	Bankgebyr		1 640	1 700	2 150	2 258
	SUM DRIFTSKOSTNADER	Note 2	1 378 807	1 202 200	1 229 928	1 291 424
	Avsetning vedlikeholdsfond		-	-	-	-
	Driftsresultat				81 058,00	64 688
	SUM KOSTNADER TIL FORDELING		1 549 957	1 375 670	1 395 395	1 460 883
	Finansinntekter					
	Renteinntekter bankkonto		-78 808	-75 000	-112 703	-110 000
	Årsresultat/+Overskudd/ -Underskudd	Note 1	-77 013	-94 910	193 761	174 688
	OVERFØRT AKKUMULERT SAMEIEKAPITAL	Note 5	-1 508 026	-1 585 039	1 651 970	1 662 308
	AKKUMULERT SAMEIEKAPITAL OVERFØRT TIL VEDLIKEHOLDSPOND	Note 5	-1 585 039	-1 679 949	1 845 731	1 836 997
	-"Overskudd"/ +-"Underskudd"		2024 Regnskap	2025 Budsjett	2025 Regnskap	20256 Budsjett

*
+5%
fellesutg.

Signatur styre: *St. Lørshol* Dato: 19/12/26
Kare Undheim *Olav Lysnes* *B. Kertland*

BALANSE FOR SAMEIET ALTONA BRYGGE 2024				
Konto	EIENDELER	NOTER	2025 31.12.2025	2024 31.12.24
	<u>Omløpsmidler</u>			
	<u>Fordringer</u>			
1500	Kundefordringer	Note. 3	20 978	6 987
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader		83 905	52 524
	<u>Fordringer</u>		104 883	59 511
	<u>Bankinnskudd</u>			
1920	Sandnes Sparebank, driftskonto		106 966	93 237
1921	Sandnes Sparebank, fastrente (høyrente)	Note. 4	1 608 829	1 500 000
1922	Sandnes Sparebank, vedlikeholdskonto		210 473	59 678
1950	Sandnes Sparebank, skattetrekkkonto		54 183	73 036
	Sum omløpsmidler		1 980 461	1 785 462
	SUM EIENDELER	Note 1	2 085 334	1 785 462
	<u>SAMEIEKAPITAL OG GJELD</u>			
	Sameiekapital (årets overf-underdekning)		193 761	76 019
	Akkumulert sameiekapital		1 651 970,00	1 585 039
	Sum opptjent sameiekapital	Note. 5	1 845 731	1 661 058
	<u>Gjeld</u>			
	Avsetning forpliktelser		-	-
	Sum avsetning for forpliktelser		-	-
	<u>Kortsiktig gjeld</u>			
2400	Leverandørgjeld		28 543,00	26 019
2960	Avsatt, ikke mottatt faktura		-	4 199
	Sum kortsiktig gjeld		28 543,00	30 218
2600	Forskuddstrekk		54 183,00	73 036
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift		15 922,00	21 150
	Skyldig offentlige avgifter		70 105,00	94 186
2900	Forskudd på felleskostnader fra beboer		18 470,00	-
2930	Skyldig lønn		4 985,00	-
2960	Annen påløpt kostnad		117 500,00	-
	Annen kortsiktig gjeld		140 955,00	-
	Sum kortsiktig gjeld		239 603,00	124 404
	Sum gjeld		239 603,00	124 404
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	Note 1	1 785 462	

Internett/TV (Telenor faktura)



SAMEIET
ALTONA
BRYGGE
4907 E

Arvopp
Dette er
en kopi av
regnskapet

Innsat
Kontant

2024.12.31
2024.12.31
2024.12.31
2024.12.31
2024.12.31
Sum 2024

Tilbuds

Til bruk
Tilbud

Sum 2024
Sum 2024
Sum 2024

For 2024

Betalt 15.01.2026

Betalt 15.01.2026

Lønn for Huyen i 2025 37 919,00
Utbetalt -32 934,00
Skyldig lønn Huyen 4 985,00

Avsetning for Aquastopp 117 500,00

Signatur styre: *St. Lørshol* Dato: 19/12/26
Kare Undheim *Olav Lysnes*

NOTER TIL REGNSKAP OG BALANSE FOR 2025 FOR SAMEIET ALTONA BRYGGE
Note 1. Årsregnskapet Regnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Styret mener, i henhold til regnskapslovens § 3, at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2025. Sameiet oppnådde et positivt driftsresultat på 81058 kroner i 2025, noe som er høyere enn budsjettet. Det positive avviket skyldes hovedsakelig at kostnadene knyttet til vedlikehold av bygningen, strømkostnader, kostnader til fellesområder og vaktmesterjenester ble lavere enn forventet. I årets resultat inngår en avsetning på 117500 kr til planlagt installasjon av aquastopp i 20 leiligheter. Avsetningen er gjort for å sikre tilstrekkelig dekning for tiltaket i kommende år. Sameiet hadde i tillegg renteinntekter på 112703 kr, som bidro positivt til årsresultatet. De økte renteinntektene skyldes en kombinasjon av høyere markedsrenter og tilfredsstillende likviditetsbeholdning gjennom året.
Note 2. DRIFTSKOSTNADER Vedlikeholdskostnadene ble lavere enn budsjettet, noe som ga rom for et bedre resultat enn forventet. Øvrige driftskostnader utviklet seg i tråd med budsjettet. Avviket i forsikringskostnadene skyldes skader på enkelte av leilighetene, som har medført høyere kostnader enn budsjettet. Sameiet har en gunstig avtale for TV og internett. Den avvikende kostnaden i forhold til budsjettet skyldes imidlertid en periodiseringsfeil i 2024. Sameiet blir fakturert fire terminer årlig for TV/internett, og hver termin utgjør ca. 83904 kroner. Dette tilsvarer en årlig kostnad på om lag 335616 kroner. De faktiske kostnadene for TV og internett for 2025 fremgår av regnskapet. Heiskostnadene er høyere enn budsjettet på grunn av uventede skader som oppstod i 2025. Utover dette er det kun mindre endringer sett i forhold til budsjettet.
Note 3. KUNDEFORDRINGER/ ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER: Kundefordringer på kr 20978 gjelder fakturert strømforsbruk for elbil for regnskapsåret 2025. Beløpet forventes innbetalt i januar 2026.
Note 4. BANKKONTO TIL VEDLIKEHOLDSFOND Sameiet har en fastrentekonto knyttet til fremtidig vedlikeholdsfond. Per mars 2024 utgjør innskuddet kr 1500000. Kontoen har en årlig rentesats på 4,8 %, og oppgjente renter på kr 71650,83 for 2025 og er bokført i regnskapet. I tillegg har sameiet en fleksibel høyrentekonto med en rentesats på 3,3 %. Renteinntekter for 2025 på kr 37170 er også bokført. Renteinntektene utgjorde kr 112703, hvilket er kr 37703 høyere enn budsjettet. I henhold til gjeldende skatteregler skal sameiets eiere formuesbeskattes for sin forholdsmessige andel av inntættende midler på vedlikeholdskontoen. Dette følger av krav fra Skatteetaten. Forretningsfører har oversendt de nødvendige oppgavene for inntektsåret 2025.
Note 5. SAMEIEKAPITAL 2025 Sameiets likviditet anses som god, og egenkapitalen er tilfredsstillende etter årets resultat. Dette gir sameiet solid økonomisk handlingsrom for planlagte prosjekter og uforutsette utgifter. Styret foreslår at årets overdekningen overføres til Sameiets vedlikeholdsfond.
Note 6. STYREHONORAR 2025 Det er for regnskapsåret 2025 utbetalt styrehonorar til styrets medlemmer på til sammen kr. 75.000. Kr. 34.000 til styreformann og 10.250kr til hvert styremedlem, noe som er i tråd med det som ble vedtatt på forrige års generalforsamling.
Kommentar til budsjett for 2026 Styret forventer et stabilt driftsår også i 2026. Fokus vil være på gjennomføring av vedlikeholdsplanen, herunder installasjon av aquastopp, utskifting av to vinduer i to leiligheter, samt å sikre effektiv drift og et kontrollert kostnadsnivå. På bakgrunn av det foreløpige budsjettforlaget, som viser et lavt overskudd der driftsinntektene ikke dekker driftskostnadene, mener styret at felleskostnadene bør økes med 5 % fra og med april 2026. Styret anser regnskapsåret 2025 som tilfredsstillende, med god økonomistyring og positiv utvikling i sameiets økonomi. Resultatet legger til rette for videre arbeid med nødvendige vedlikeholdstiltak og trygg finansiering av sameiets drift.
Dato: 19/2.26
Dato: Siri Lise R. Reindal

austad.stig@gmail.com

Fra: Mette Gjermundsen <mette-gjermundsen@lyse.net>
Sendt: mandag 2. februar 2026 19:09
Til: re-g@online.no; Austad.stig@gmail.com
Emne: Innstilling

Hei

Da har vi fullført jobben med å finne nye kandidater til styret.

Vi har lagt ut informasjon i fb-gruppen, delt ut lapper i alle postkasser samt hengt de opp ved garasjen og postkassene. Og vi har gått rundt og ringt på dører.

Vi fikk inn en god del forslag til kandidater og alle de har blitt spurt. De som blir innstilt er de som sa ja, resten takket nei til å være med.

er innstillingen til nytt styre:

1. Leder: Mette Gjermundsen
2. Nestleder: Egil Stadsnes
3. Sekretær: Tuva Reistad

Björg og Kåre fortsetter er ikke på valg.

Sa da blir det et valg ved akklamasjon.

Om dere har spørsmål ta kontakt.

Vennlig hilsen valgkomiteen
Eva Auklend og Mette Gjermundsen

Ad 9. Styrets forslag på vedtektsendring *Krever 2/3 flertall.*

Som underpunkt av §5.2 i vedtektene anbefales ny presisering:

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for at løse eller sikre gjenstander som er lagret på den enkeltes bruksenhet ikke kan forårsake skade på personer, gjenstander, glass eller bygninger. Dette vil spesielt være aktuelt ved sterk vind og andre ytre påvirkninger.
Ved anvendelse av sameiets forsikring i slike saker dekkes normalt utgiftene til utbedring av følgeskaden, men forsikringsselskapet krever samtidig en egenandel av sameiet, og denne egenandelen skal beboer av bruksenheten, som forårsaket/har skyld i skaden, måtte betale.

Ad. 11.a Soveroms dører

Sameiet har 13 soveromsdører (til lufting) der 2 er defekte og trenger å bli skiftet – en kostnad til ca. 50000,- pr. dør. Styrets forslag er å endre dør til vindu som innebærer ei fasadeendring som må behandler av generalforsamlingen. Dagens dører er ei dårlig løsning, og siden 2 av 13 må skiftes nå, vil styret at generalforsamlingen skal ta stilling til om vi nå skal benytte anledningen til å skifte til ny utforming (åpne/lukkevindu) som erstatning for de 2 dørene som er defekte. Dette betrakter vi som ei framtidig, gunstigere løsning som vil tåle bedre all slags vær. Kommunen har ingen innvendinger til «fasadeendringen» dersom lysåpning blir den samme + at vindu kan beholdes som godkjent rømningsvei som dørene fungerer som i dag.

Ad. 11.b Installasjon av vannmålere i A og B blokkene?

Gebyrer for vann og avløp vil stige betraktelig i årene framover for å finansiere investeringer i kommunen. Kommunen har anbefalt oss å vurdere installasjon av vannmålere da deres erfaring er at det fører til mindre forbruk. Kommunen har god erfaring med vannmålere i sameier som oss og lover at **alle** beboerne vil spare på en slik installasjon. Modellen som egner seg hos oss, og anbefales av kommunen, er at forbruk på 3 store vannmålere blir slått sammen og totalen delt på antall leiligheter, uansett hvor mange personer som bor i husstanden.
Styret anbefaler at det nye styret vurderer dette nærmere (kostnad for installasjon, driftsutgifter, arbeid med fakturering til de enkelte leilighetene (C-blokka skal holdes utenfor) osv.

Fra: Olav Lyngaas lyngaas49@gmail.com
Emne: Fwd: Vinduer
Dato: 20. februar 2026 kl. 17:40
Til: Reidun Larsen re-g@online.no

Videresendt melding:

Fra: Olav Lyngaas <lyngaas49@gmail.com>
Emne: Vs: Vinduer
Dato: 30. januar 2026 kl. 06:26:08 CET
Til: Reidun Larsen <re-g@online.no>

Eksempel på ny soveromsdør.

Videresendt melding:

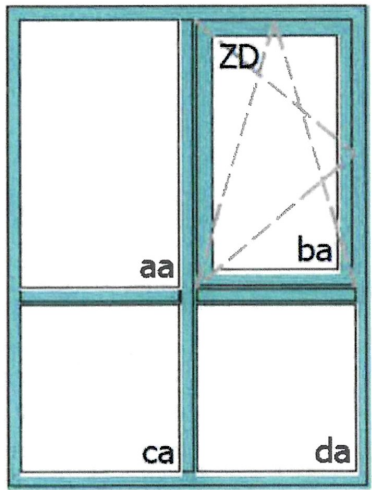
Fra: "kristian@snikkerietas.no" <kristian@snikkerietas.no>
Emne: Vinduer
Dato: 28. januar 2026 kl. 21:23:27 CET
Til: "lyngaas49@gmail.com" <lyngaas49@gmail.com>

Hei Olav,

Legger ved bilde og pris på 2 forslag, dette er pris inklusiv mva for kun vinduer.

Bredde x Høyde

1488 x 1988mm



Vindu nr 1 Pris 31.600,- ink mva

Montering kommer i tillegg.

Bredde x Høyde

Vindu nr 2. pris 31.200.-

Referat fra styremøte mandag, 07. november 2011.

Tilstede: Egil, Kåre, Ole, Gro og Venche

Referatet fra forrige styremøte ble gjennomgått og godkjent.

Sak 26. Søknad fra B302 om varmepumpe
Varmepumpe ble avslått.
Installasjon av gasspeis ble innvilget.
Brev sendes til beboer med begrunnelse.

Sak 27. Glass skade i A401, Forslag til vedtekter bør vurderes
Det ble akseptert at sameiet skulle ta skaden som et engangstilfelle.
Vedtektene forandres.

Sak 28. Gjesteparkering og brev til kommunen
Brev er sendt til kommunen. Dette venter vi svar på.

Sak 29. Operasjon dagsverk
To flyktninger fra Somalia utførte en dugnadsjobb «Operasjon dagsverk».
For dette vil Kr: 600 uavkortet gå til «Operasjon dagsverk».

Sak 30. HMS, Forslaget nedenfor ble akseptert.
Varsler brann på nød nr. 110
Lukk dører og vinduer
Gå ikke i heis
Sørg for å varsle alle beboerne med «brann brann»
Hjelp hverandre
Gå til felles møteplass som er Altona brygge

Sak 31. Budsjett forslag/regnskap
Budsjett forslaget og regnskapet ble gjennomgått.

Sak 32. Belysning fellesområdet
Støping av sokkel for lys og legging av kabel mangler.

Neste møte vil bli torsdag, 01 desember.

V E D T E K T E R

for

SAMEIET Altona Brygge

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn
Sameiets navn er Altona Brygge. Sameiet består av - 44 boligseksjoner i eiendommen Strandgaten 89-100 , gnr. 111, bnr. 964 i Sandnes kommune i henhold til oppdelingsbegjæring datert 14/08 -06 Strandgaten 89-100 består av blokk A, B og C.

§ 1-2 Formål
Formålet med sameiet er å:
1. Ivareta driftten av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.
Fellesarealet eies av sameiene etter størrelsen og som har ansvaret for vedlikeholdet av disse arealene.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen inklusiv terrasse. Seksjoner på grunnplan har eksklusiv råderett og fullstendig vedlikeholdsansvar for område i tilknytning til sin leilighet som er stipulert på seksjoneringspapirene. I tillegg har alle eierseksjoner bruksrett til bod. De seksjoner som har parkering er merket i seksjonereringen og har full råderett over sine respektive parkeringsplasser i underetasjen.

Sameier har rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt. Antenner, markiser, levegger, vinterhager, fliser etc kan ikke settes opp uten godkjenning fra sameiets styre og sameiermøte.

Sameiermøtet kan fastsette reglement for hvordan fellesarealer skal benyttes - herunder regler for lagring i garasjeanlegget, oppheng av markiser og blomsterkasse, eller lignende på fellesarealet, terrasser m.v.

§ 2-2 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

§ 2-3 Godkjenningse av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Erverver av seksjon må også meldes til sameiets forretningsfører.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det. Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte sameier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og ordensregler.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

§ 2-5 Sameiets båtforening

Styret i sameiet er båtforeningens øverste organ, og skal godkjenne alle vedtekter for båtforeningen. (§2-5 er ny § vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.11.2006)

KAP. 3 SAMEIERMØTE

§ 3-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkomende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

T:\Dok\FORVALT\John\Vaulenmarken, vedtekter.doc

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- 1. årsberetning fra styret
- 2. godkjenning av årsregnskapet
- 3. eventuell godtgjørelse til styret og revisor
- 4. valg
- 5. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

T:\Dok\FORVALT\John\Vaulenmarken, vedtekter.doc

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne. Styret skal bestå av 5 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler - ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet. Når sameiet har 21 eller flere seksjoner skal det ha statsautorisert eller registrert revisor.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet - så som utgifter til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendomsforsikring, rengjøring, lys/oppvarming av fellesarealer, kostnader ved vaktmestertjenester, forretningsførsel og styrehonorar m.v. - fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Eventuelle avgifter til kabel-TV-selskaper fordeles pr seksjon. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten eller ved måling.

T:\Dok\FORVALT\John\Vaalenmarken, vedtekter.doc

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av den enkelte seksjons areal (BRA). Utbyggingsselskapet bærer alle felleskostnadene frem til blokken er innflyttingsklar. Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp på bakgrunn av budsjett og vedtak av styret som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdet omfatter vinduer, ruter, rør, ledninger, elektriske ledninger fra og med sikringsskap, utstyr, apparat og innvendige flater av seksjonen. Vedlikeholdsansvaret omfatter også utskifting. Nødvendig utskifting av vinduer - også punkterte- og ytterdører er likevel sameiets ansvar. Egenandel på skader som omfattes av sameiets forsikringsvilkår kan kreves dekket av sameier når han selv er skyld i skaden. Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret. Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5-2.a) Installering av varmepumper

Det skal søkes til styre om å få installere varmepumper. Styret og generalforsamlingen har vedtatt krav til hvilke typer varmepumper en kan få lov til å installere. Det stilles bl.a. strenge krav til bl.a. lyddemping, vedlikehold og teknisk kvalitet. Ved klager om støy fra naboer kan styre pålegge beboere at varmepumper som er til sjenanse fjernes. Sameiet er ikke ansvarlig for feil/mangler av varmepumper. Dette pålegger den enkelte eier selv å ivareta.

§ 5-2.b) innglassing av terrasser/fasadeendring

Det skal søkes til styre om godkjenning til innglassing før igangsettelse. Styret og generalforsamlingen har vedtatt krav til både teknisk kvalitet, design, leverandør, fasadeplassering mm. Sameiets styre stiller strenge krav til leverandør og ikke minst støy. Det er leverandørs ansvar å søke kommunen om fasadeendring for innglassingen. Ved klager på støy eller annen sjenanse for beboere, eller manglende tekniske krav kan styre pålegge beboere å utbedre/fjerne innglassingen. Vedlikehold er også den enkeltes eier sitt ansvar, og dette inngår ikke som en del av Sameiets sine forpliktelser

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler

T:\Dok\FORVALT\John\Vaalenmarken, vedtekter.doc

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5-7 Fravikelse

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

§ 5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

T:\Dok\FORVALT\John\Vaulenmarken, vedtekter.doc

SAMEIE REGLER FOR ALTONA BRYGGE

Generelt:

Sameierene har et felles ansvar for at sameiets eiendom holdes i best mulig stand, og hver enkelt må bidra til trygghet, ro og orden for alle beboerne.

Alle i sameiet eller med tilknytning til dette må rette seg etter regler / bestemmelser og andre retningslinjer som til enhver tid er gjeldene. Det er styrets ansvar at disse bekjentgjøres.

De husregler som er gjeldene er vedtatt i fellesskap på sameiemøte og vil således være en del av leie/kjøpekontrakten.

Eventuell brudd på ordensregler eller annen sjenerende opptreden påklages i første omgang direkte til den aktuelle sameier. Ved gjentakelse eller mer alvorlige hendelser/tilfeller, rettes en skriftlig klage til styret. Gjentakelse eller grove overtredelser vil anses som vesentlig mislighold overfor øvrige sameierer.

Husordensregler gjelder hele anlegget, dvs fellesanlegg, friareal, garasjer / boder, bryggeanlegg og sameierenes egne leiligheter.

Ro og orden:

Enhver beboer har krav på nattero i tidsrommet 24.00 – 07.00. Unødig støy skal ikke forekomme i dette tidsrommet. Selskapeligheter i nevnte tidsrommet må foregå i slike former at beboerne i minst mulig grad sjeneres. Det samme gjelder stereoanlegg og annet lydfremkallende utstyr. Støyende arbeid som snekring, boring, saging etc. skal ikke forekomme på søndager, ei heller ukedager / lørdager etter kl. 21.00.

Parkering:

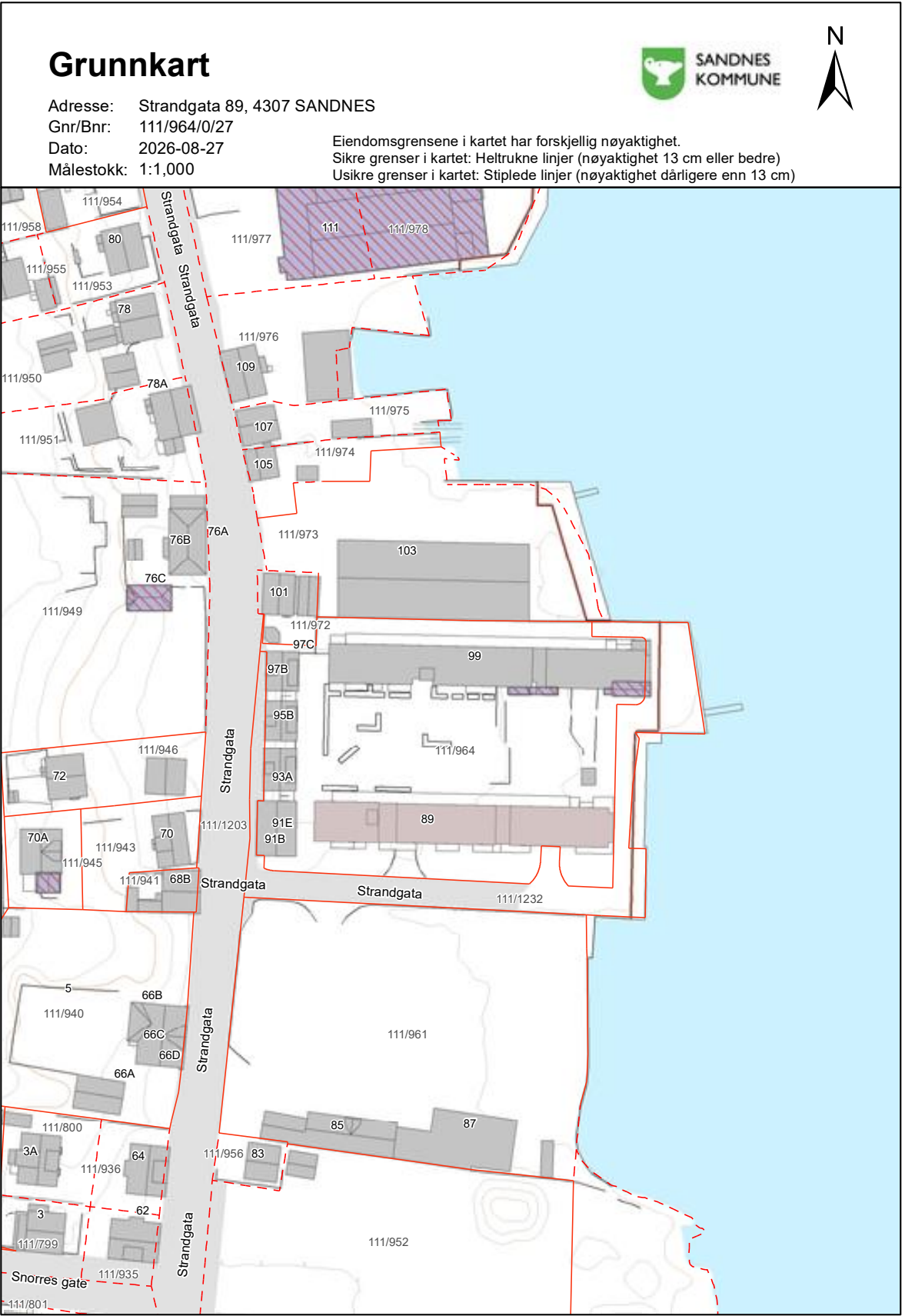
Egne kjøretøy eller tilhengere skal ikke oppta besøks plassene i sameiet. Kjøretøy som opptar mer plass enn oppmerket felt tillates ikke parkert på sameiets eiendom, dog kan styret gi tidsbegrenset dispensasjon. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser og styret innehar fullmakt til borttauing av ulovlig parkerte kjøretøy.

Renhold:

Trapper, ganger/gangbroer, inngangspartier holdes rene av beboerne i de respektive etasjer. Det skal heller ikke oppbevares ting som for eksempel ski, barnevogner, maling, materialer eller annet gods på den enkeltes sameiers parkeringsplass. Hundeeiere må sørge for fjerning av ekskrementer og respektere båndtvang.

Vedlikehold:

Sameier må erstatte selvforskyldt skade på egen/felles eiendom. Det samme gjelder for eventuelle skader påført av husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameier har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Ved eventuelle skader/mangler som sameier mener seg ikke forpliktet til å utbedre, plikter hun/han å varsle styret. Beboer må til enhver tid påse at nedløp fra terrasser og inngangspartier er frie for løv eller annet avfall. Beboer må også huske på at membraner ikke utsettes for spiker, skruer, glasskår eller andre kvasse eller glødende gjenstander som kan forårsake hull / skader. Husk: kun toalettpapir må kastes i WC!!



Kommuneplan

Adresse: Strandgata 89, 4307 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/964/0/27
Dato: 2026-08-27 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Strandgata 89, 4307 SANDNES

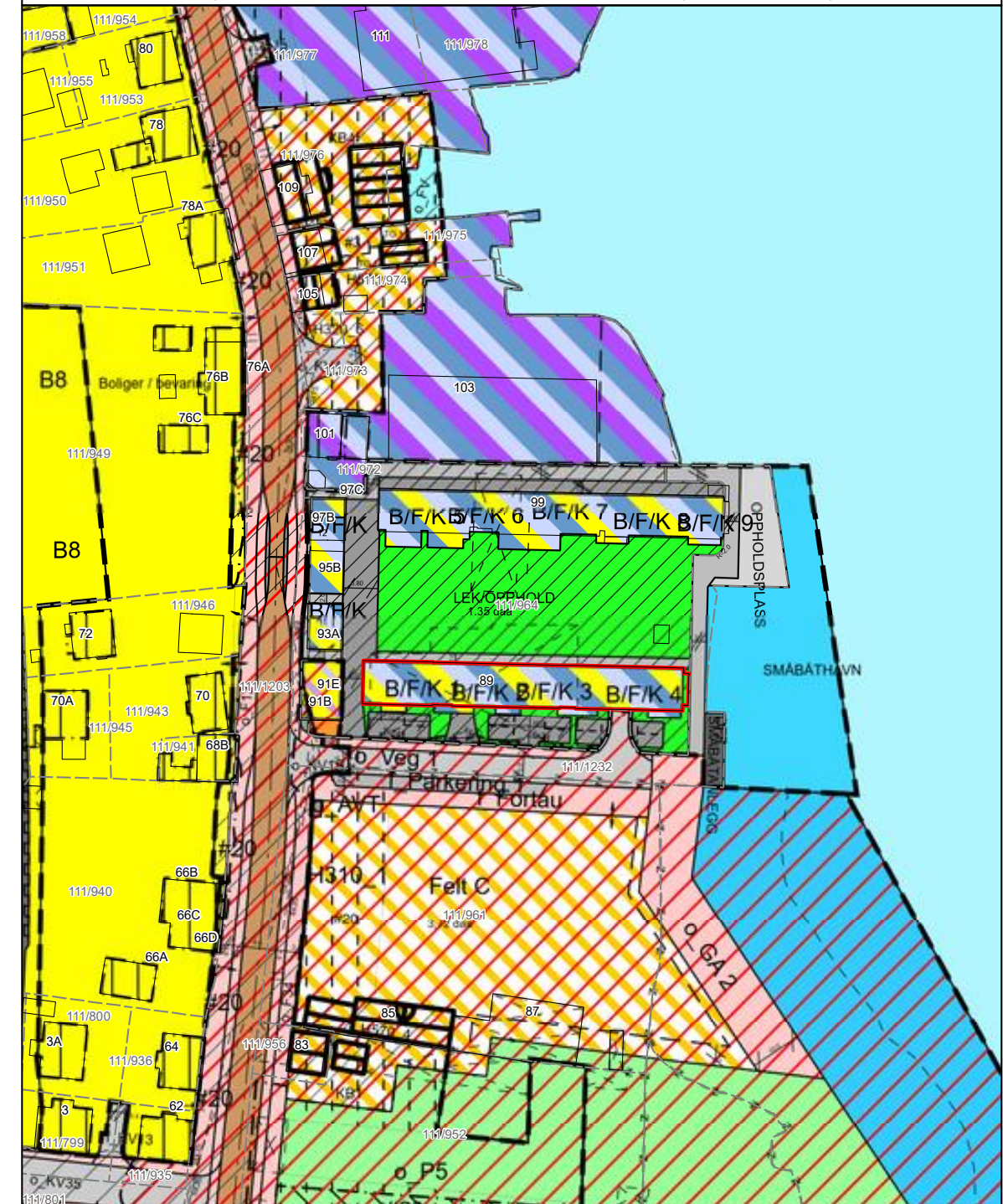
Gnr/Bnr: 111/964/0/27

Dato: 2026-08-27 Planident: 2016102,97147,20

Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 14.3.2022,15.3.2021,28.5.2002



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



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i 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

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

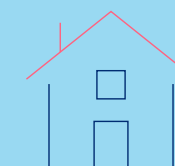
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene 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/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Strandgata 89, 4307 SANDNES. Gnr. 111, bnr. 964, snr. 27 i Sameiet Altona Brygge, oppdragsnr.: 1230260186
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kay Stian Espeland

Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no