

PROAKTIV

Flott og romslig leilighet med
nydelig utsikt og kveldssol

God kontakt med fjorden i
høy 1. etg. - Heis rett ned til bilen



DALEVEIEN 8 - HANAPIREN





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

- **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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

Sarpsborg

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

HANAPIREN

Strålende mulighet ved fjordkanten i attraktive Hanapiren. Flott kontakt med havna og fjorden i forhøyet 1. etasje med stor balkong.

Nydelig utsikt og sol som nytes de sene kveldstimer. God parkeringsplass i underetasjen og heis rett opp til egen entré.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Daleveien 8, 4328 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 38, bnr. 265, snr. 30 i Sameiet Hanapiren

Prisantydning: 6.500.000,-

Omkostninger: 176.750,-

Totalpris: 6.676.750,-

Kommunale avgifter: 10.369,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 3/2

BRA: 95 m²

BRA-i: 90 m²

Etasje: 1

Tomt: 3425.6 m² Felles

Felleskostnader pr. mnd.: 4.058,- pr. 12.08.26

Felleskostnader inkl.: Grunnpakke tv/internett. Felles bygningsforsikring, revisjon, styre, forretningsførsel, drift og noe vedlikehold.

Energimerke: Rød D.

INNHold

2	10	14	24
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
42	48	49	64
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
70	76	83	122
Energiattest	Kart	Sameiet	Utdrag av seksjonering
136			
Budskjema			

SAMEIET HAR FLOTT
FELLESOMRÅDE MED
LOKALE PÅ
BRYGGEKANTEN SOM
BEBOERNE KAN LEIE TIL
SELSKAP OG
GJESTEOVERNATTING



STORE VINDUSFLATER OG
DEN MARITIME
BELIGGENHETEN SKAPER
GOD ATMOSFÆRE I STUE
OG KJØKKEN



LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

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

Lord Philip Chesterfield



HANA / SENTRUM

Kommune: Sandnes / Område: Hana

Med en ny leilighet 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.

Beliggenhet

Nyt tilværelsen på brygga. Hanapiren har flotte fellesarealer ved fjordkanten med nydelig utsikt over Gandsfjorden og Sandnes. Rett utenfor egen dør kan en ta seg et morgenbad og bestille tid i «Trening og Mat» sin sauna som flyter på nabotomten. Fiskestangen står klar i underetasjen i påvente av perfekte forhold.

Her kombineres bylivet med det maritime. Fin mulighet til å bo i passe avstand fra sentrumskjernen samtidig som de umiddelbare omgivelser er luftige og fantastiske. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Fremover vil promenaden vokse i begge retninger. Den nye sentrumparken har blitt superflott! Togstasjonen ligger midt i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør. Kulturhuset og Sandnes brygge huser et rikholdig kulturtilbud. Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Giljarhaugen Linje 26, 29	2 min 0.2 km
🚶	Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	15 min 1.3 km
✈️	Stavanger Sola	20 min 🚗
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 🚗 16.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hana Sanz Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Hana Skut	12 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Vågen	14 min 🚶
🏠 Vitusapotek Symra	14 min 🚶

SPORT

⚽ Hana skole Aktivitetshall	8 min 🚶 0.6 km
⚽ Hanabanen - kunstgressbane Fotball	13 min 🚶 0.8 km
🏊 City Gym Sandnes	13 min 🚶
🏊 Robust Trening Sandnes	15 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Amfi Vågen - Normallading	13 min 🚶
🚗 Vågsgata, Sandnes	14 min 🚶

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



siste tiden, kort avstand til hverdag- og festmat. Til det daglige innkjøp er nærmeste nabo Hana Zanz som huser Coop Extra. I enden av Gravarsveien ligger kjøpesenteret Maxi med «alt» du behøver.

Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter. Både Sandvedparken, Stokkelandsvatnet og Gandsfjorden ligger i nærheten og er alle gode alternativer for turer, jogging, sykling og friluftsliv. Fra Hanapiren tar det 5 minutter med bil



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



til flere tuområder som Dalsnuten, Kubbetjønn og Lifjell for å nevne noen.
La bilen stå og ta deg en flott, sosial løpetur som starter langs elva(Ånå) opp til Sandvedparken og rundt Stokkelandsvatnet. Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade.
Stokkelandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. Turen langs Ånå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av grønne lunger.
For deg som vil holde formen oppe er det en rekke treningssenter rundt bykjernen.

Kollektivtilbudet er meget bra, flere bussavganger i Gravarsveien like ved, 1300 meter til togstasjonen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

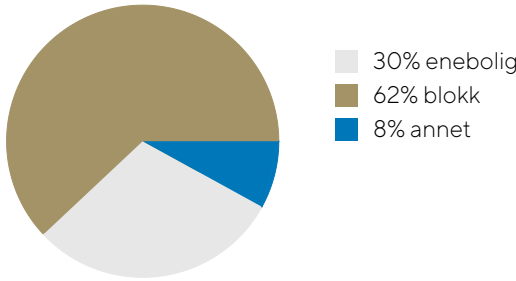
Blokk og eldre trehusbebyggelse.



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен 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

Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	19 min 1.5 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Aspervika skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	22 min 1.8 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	17 min 1.3 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	22 min 1.8 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	12 min 1.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	19 min 1.7 km

BARNEHAGER

Gravarslia barnehage (1-5 år) 44 barn	15 min 1.3 km
Øygard barnehage (1-5 år) 118 barn	17 min 1.4 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	18 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL DALEVEIEN 8

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. El-bil lader er montert og medfølger. Parkeringsplass ligger like etter heisoppgangen til Daleveien 4. Se for øvrig vedtekter/husordensregler ang. parkering.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Leilighet i sameie som er oppført i 2008, som i hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i enkelte overflater i senere tid. Det er blant annet malt opp overflater samt skiftet gulv i oppholdsrom i 2026.

Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, avvik og utførelse.

Opplysninger om vedlikehold og oppgradering som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger ved befaring.

Leilighet - Byggeår: 2008

INNSENDIG

Innvendige gulv er belagt med laminat. Malte overflater på vegger og i tak. Malte/lakkerte hvite innvendige dører.

VÅTROM

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom.

Vaskerom fra byggeåret, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Malte overflater på vegger og i tak.

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin

og utslagsvask. Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Bad

Bad fra byggeåret, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt. Våtrommet har smøremembran under

fliser og plastsluk i gulv. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og

dusjvegger/hjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har glatte fyllingsfronter og benkeplate i laminert spon. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

LOVLIGHET

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

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt

TG3.

TILSTANDSGRADER :

TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse



HEIS RETT OPP TIL EGEN
ENTRÉ FRA GARASE.
HEISEN DELES KUN AV 8
LEILIGHETER.



Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 5 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

Vaskekum er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Skruer den henger på mangler feste i gipsplater. Dette vil kunne føre til at vasken løsner ytterligere ved tung eller skjev belastning.

Konsekvens/tiltak:

Utslagsvask bør festes tilstrekkelig til vegg.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Det er innvendig 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.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv på innside av sluk i dusjnisse.

Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Våtrommet har smøremembran under fliser og plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:
Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Vurdering av avvik:
Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.
Konsekvens/tiltak:
Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad: Helse, miljø og sikkerhet:
Elektrisk anlegg:
Vurdering av avvik:
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det vil si samsvarserklæring er ikke lokalisert i sikringsskap eller fremvist.
Konsekvens/tiltak:
Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Bygningssakskyndig
A-Tax AS (befaringsdato: Torsdag, 20. august 2026)



BALKONGEN ER VIRKELIG FLOTT

God plass til å møblere opp et hyggelig utemiljø. Her nytes solen til sent på kveld om sommeren.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leilighet H0102 (C106), 1. etasje:

Entre/gang, 2 soverom, garderobe, vaskerom, bad, bod og stue/kjøkken.

Kjeller:

Bod i bakkant av p-plass.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

1. etasje

BRA-i: 90 kvm

Total BRA: 90 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 22 kvm

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

Strålende mulighet ved fjordkanten i attraktive Hanapiren. Flott kontakt med havna og fjorden i forhøyet 1. etasje med stor balkong. Nydelig utsikt og sol som nytes de sene kveldstimer. God parkeringsplass i underetasjen og heis rett opp til egen entré, heisen deles kun av 8 leiligheter.

Velkommen inn!

Store vindusflater og den maritime beliggenheten skaper god atmosfære i stue og kjøkken. Balkongen på denne leiligheten er virkelig flott, en får litt følelsen av å sitte nede på brygga. God plass til å møblere opp et hyggelig utemiljø. Her nytes solen til sent på kveld om sommeren. Alle oppholdsrom har nymalte overflater og nytt laminat gulv med et fint tidløst uttrykk. Stuen har stemningsfull peis tilknyttet naturgass og er delvis åpen mot kjøkkenet.

God tilrettelagt kjøkkeninnredning med fint oppsett på hvitevarer og god oppbevaringsplass. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn/micro i god arbeidshøyde.

Begge soverom, bad og garderobe/kontor, vaskerom og bod er godt tilbaketrukket fra oppholdelsen. Hovedsoverom har garderobeskap og walk-in closet som i dag er benyttet til kontor. Flislagt baderom med både dusj og badekar. Veggmontert toalett og servant i seksjon med god oppbevaring.

God tilrettelagt med eget separat vaskerom med utslagsvask. Entré med skyvedørsgarderobe, heisen er i umiddelbar avstand til egen entré og trappegangen deles kun med en



FØLG MED PÅ INNSEILINGEN

Bilde fra terrassedøren

annen leilighet. Det er bod både innvendig og ved parkeringen.

Sameiet har flott fellesområde med lokale på bryggekannten som beboerne kan leie til selskap og gjesteovernatting.

- Bod og biloppstillingsplass i underetasjen med heis opp til leiligheten.
- Balansert ventilasjon.
- Sprinkleranlegg

En innbydende leilighet som bør sees.

Oppvarming

Elektrisitet og gass.

Det må tegnes eget abonnement for både strøm og gass.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Energimerke

Rød D

Info energiklasse

Energimerke D og oppvarmingskarakter RØD.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

STUE

Alle oppholdsrom har nymalte overflater og nytt laminat gulv med et fint tidløst uttrykk. Stuen har stemningsfull peis tilknyttet naturgass og er delvis åpen mot kjøkkenet.



KJØKKEN

God tilrettelagt kjøkkeninnredning med fint oppsett på hvitevarer og god oppbevaringsplass. Integrert platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn/micro i god arbeidshøyde.

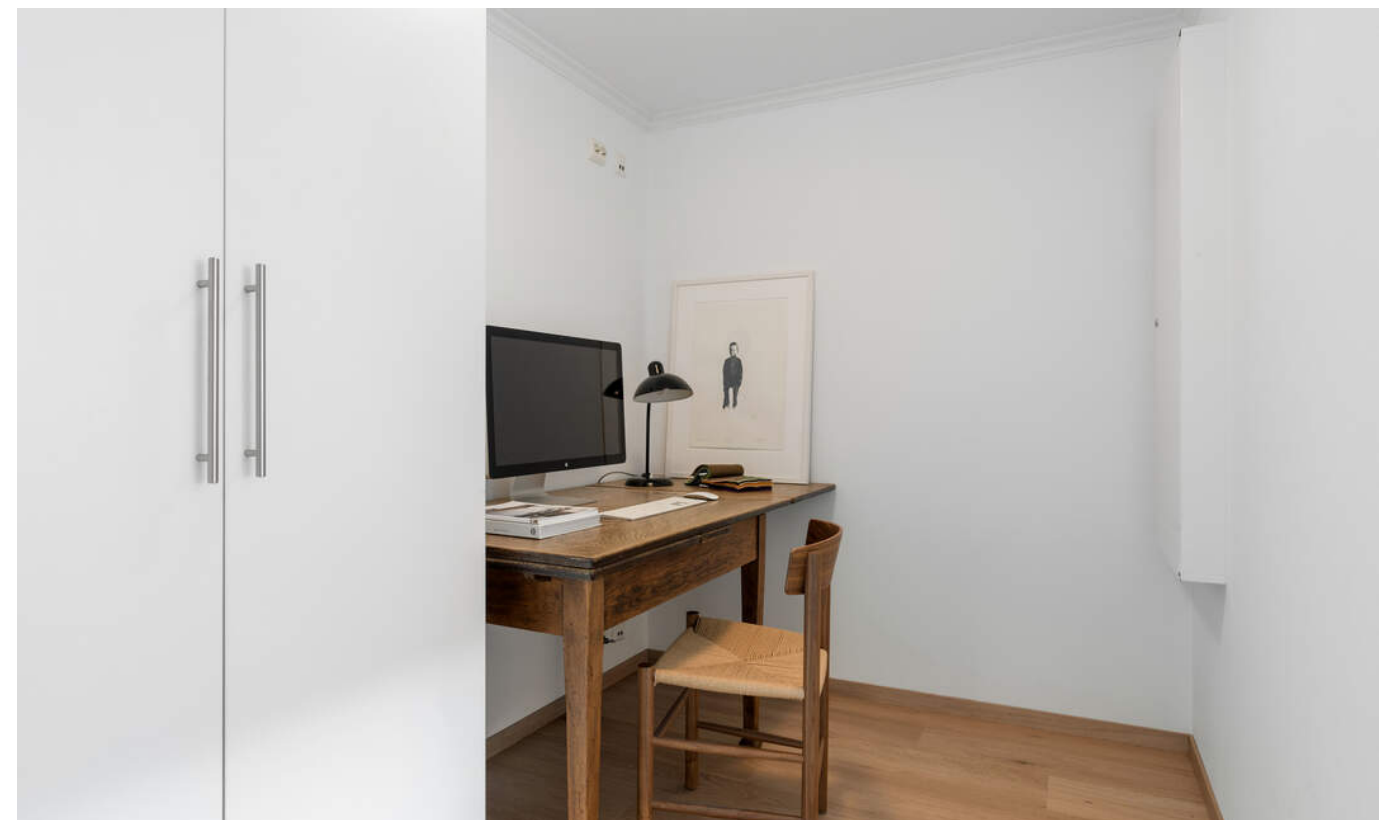


GOD SONE FOR LANGE
MÅLTIDER



TO SOVEROM

Hovedsoverom har garderobeskap og walk-in closet som i dag er benyttet til kontor.

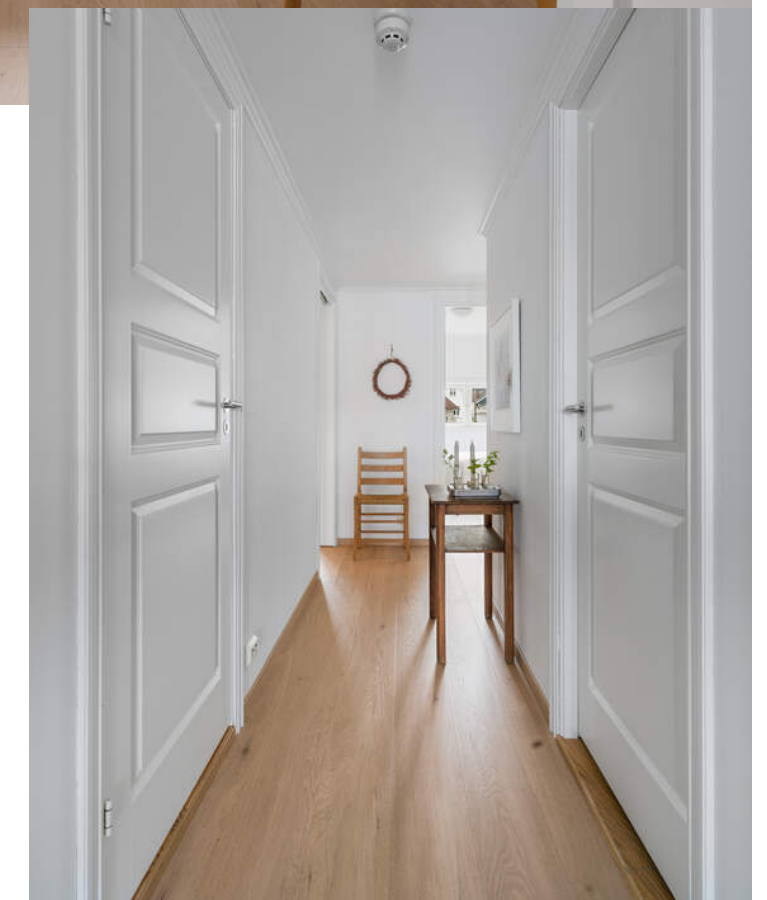


ENTRÉ

Begge soverom, bad og garderobe/kontor, vaskerom og bod er godt tilbaketrukket fra oppholdelsen.



GANGEN SETT FRA STUEN



BADEROM

Flislagt baderom med både dusj og badekar. Veggmontert toalett og servant i seksjon med god oppbevaring.



GOD TILRETTELAGT MED
EGET SEPARAT
VASKEROM

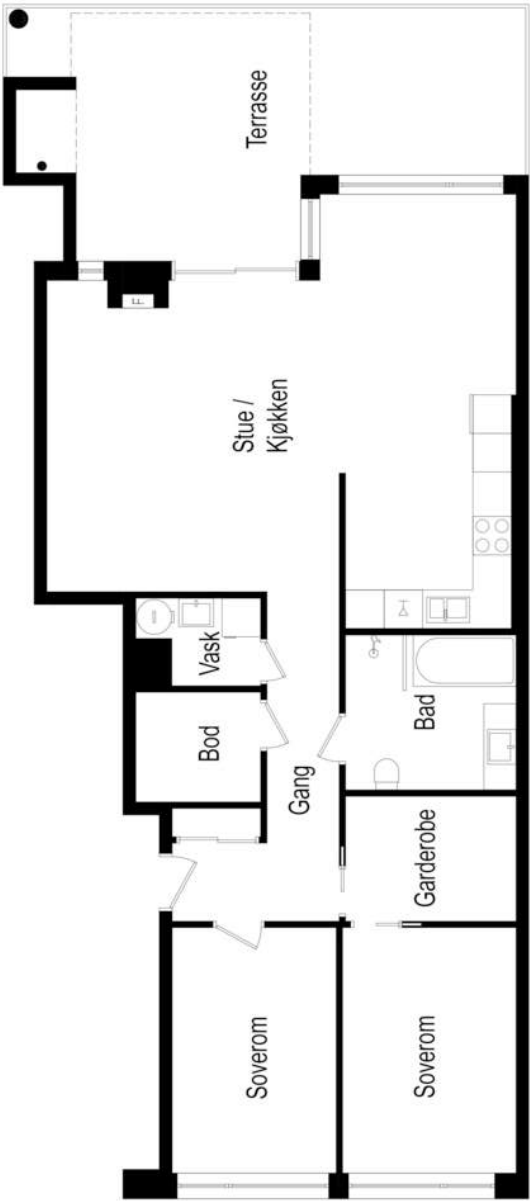




Parkering
Fast parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. El-bil lader er montert og medfølger. Parkeringsplass ligger like etter heisoppgangen til Daleveien 4. Se for øvrig vedtekter/husordensregler ang. parkering.

PLANTEGNINGER

Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt.
Kan avvike fra teknisk tegning.



Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Beboere som har husdyr skal gi beskjed om dette til styret. Jfr. Husordensregler.

Forsikring for bygg

Forsikringselskap Fremtind

Polisenummer40696900

hastighet på internett etc.

Kommentar fellesgjeld
Ingen andel fellesgjeld for seksjonen pr. 12.08.2026.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for blokken, datert 29.06.2009.

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

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

1108/38/265/30:
23.03.2007 - Dokumentnr: 282293 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Vegvesen Org.nr: 971 032 081
Bestemmelse om vann og kloakkledning. Overført fra: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:265
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2008 - Dokumentnr: 515598 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/4676

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er hovedsakelig regulert til Boligformål iht. Reguleringsplan for Daleveien 2, gnr. 38, bnr. 265 m.fl., planID 99127. Delarealer av eiendommen er bl.a. regulert til bolig/forretning/kontor, fellesområder, felles grøntareal, frisiktsone, kai, småbåtanlegg og felles avkjørsel. Eiendommen reguleres også av Detaljregulering for Rovik brygge, gnr 38 bnr 121, 188 mfl., Hana, planID 2013135 hvor delarealer av eiendommen er regulert til bl.a. hensynssone frisiktsone, park og gangveg.
Deler av Gravarsveien og Skippergata skal trolig endres.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse, veg og grønnstruktur i kommuneplanens arealdel.
Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H19Q_1 Andre sikringssoner og H320 Flomfare.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
3 425 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet.
Sameiet har flott fellesområde med lokale på bryggekanen som beboerne kan leie til selskap og gjesteovernatting.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Resultat24

Om sameiet
Sameiet består av 59 boligseksjoner av eiendommen gnr. 38, bnr. 265 i Sandnes kommune.

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.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. 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.

Felleskostnader pr. mnd
4.058,- pr. 12.08.26

Felleskostnader inkluderer
Grunnpakke tv/internett. Felles bygningsforsikring, revisjon, styre, forretningsførsel, drift og noe vedlikehold m.m.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 2 443 330,-
Driftsutgifter til sammen kr. 2 303 890,-
Årsresultatet gir da et driftsresultat på kr. 139 440,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 710 252,-
Det er budsjettetert driftsresultat for år 2026 på kr. -916,-, hovedsaklig grunnet økt post for drift og vedlikehold.

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

42

DALEVEIEN 8

PROAKTIV.NO

43

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser, tegnforklaring til kart og Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 26. august 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 500 000,00 (Prisantydning)

6 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
162 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
176 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 663 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 676 750,00 (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. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

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

Inge Knudsen
Sissel Wiedenmann

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 1,2% av salgssum. Estimert provisjon kr. 78 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 500,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Sum faste vederlag kr. 58 200.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg opplysninger til sameiet sin forretningsfører kr 4 600,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, til sameiet sin forretningsfører kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 10 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 166.

Totale kostnader kr. 81 366.

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: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave

26.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Daleveien 8, 4328 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 38, bnr. 265, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 Rapportdato: 25.08.2026 Oppdragsnr.: 11348-2386 Eiendomsverdi ref nr: YP3067
Autorisert foretak: A-TAX AS Sertifisert Takstingenør: Torbjørn Madland Vår ref: 20263355



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

T. Madland

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862



Oppdragsnr.: 11348-2386

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 2 av 15

Daleveien 8, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 11348-2386

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 3 av 15

Daleveien 8, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Daleveien 8, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie som er oppført i 2008, som i hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i enkelte overflater i senere tid. Det er blant annet malt opp overflater samt skiftet gulv i oppholdsrom i 2026. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, avvik og utførelse. Opplysninger om vedlikehold og oppgradering som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger ved befaring.

Leilighet - Byggeår: 2008

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er belagt med laminat.
Malte overflater på vegger og i tak.
Malte/lakkerte hvite innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Malte overflater på vegger og i tak.
Gulvet er belagt med vinylbelegg.
Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. etasje › Bad

Bad fra byggeåret, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Våtrommet har smøremembran under fliser og plastsluk i gulv.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fyllingsfronter og benkeplate i laminert spon.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

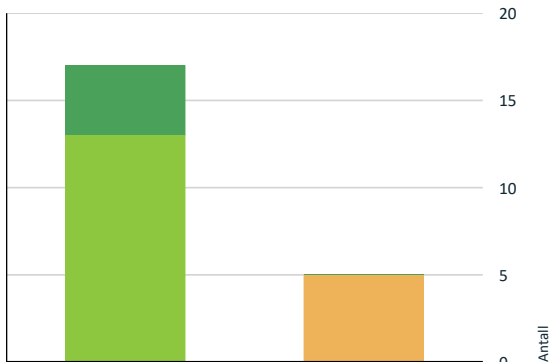
[Gå til side](#)

Daleveien 8, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11348-2386

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 6 av 15

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det vil si samsvarserklæring er ikke lokalisert i sikringsskap eller fremvist.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

Daleveien 8, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

LEILIGHET

Byggeår
2008

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har en malt balkongdør i tre.

INNVEDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulv er belagt med laminat, lagt i 2026 ifølge selger.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte overflater på vegger og i tak.

Radon

Beskrivelse
Det foreligger ikke rapport for radonmålinger. Leiligheten ligger i 1. etasje, med underliggende garasjeanlegg i kjeller. Forutsatt at garasjeanlegg er tilstrekkelig ventilert anses radonforhold i 1. etasje ikke å være relevant.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom fra byggeåret, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malte overflater på vegger og i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med vinylbelegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Vaskekum er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Skruer den henger på mangler feste i gipsplater. Dette vil kunne føre til at vasken løsner ytterligere ved tung eller skjev belastning.

Konsekvens/tiltak

- Utslagsvask bør festes tilstrekkelig til vegg.



Utslagsvask er ikke tilstrekkelig festet til vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Oppdragsnr.: 11348-2386

Befaringsdato: 20.08.2026

Side: 7 av 15

Daleveien 8, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende stue.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er innvendig 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.



Innvendig dør er plassert i våtzone for dusjnise.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv på innside av sluk i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk mellom sluk og vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran under fliser og plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Plastsluk i gulv med synlig smøremembran i sluken.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Daleveien 8, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fyllingsfronter og benkeplate i laminert spon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Ny bereder er satt inn i ettertid av befaring ifølge eier.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det vil si samsvarserklæring er ikke lokalisert i sikringsskap eller fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Daleveien 8, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det vil si samsvarserklæring er ikke lokalisert i sikringsskap eller fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Daleveien 8, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

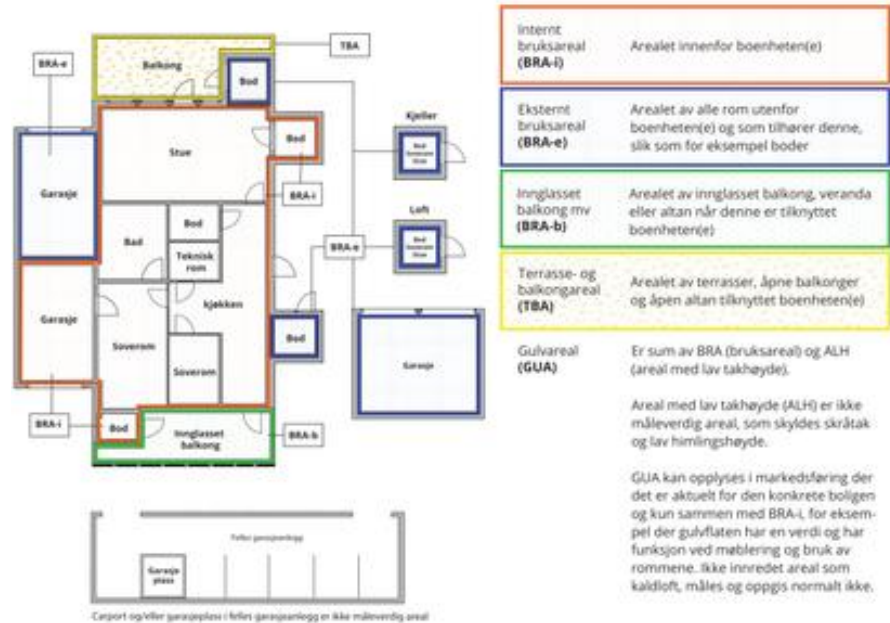
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Daleveien 8, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	90			90	22
Kjeller		5		5	
SUM	90	5			22
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, 2 soverom, garderobe, vaskerom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: 2026 - Ny varmtvannstank samt noe små utbedringer på vann og avløp, utført av Rørlegger Gunnar Larsen AS.
2026 - Skiftet diverse slidedeler på ventilasjonsanlegg.

Daleveien 8, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Inge Knudsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	265		30	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Daleveien 8							
Hjemmelshaver Knudsen Odd							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sameie beliggende i et etablert boligområde på Hana i Sandnes Kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.08.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.08.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Selgers opplysninger	20.08.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.08.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	12.08.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon rørlegger	23.08.2026	Ettersendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei

Daleveien 8, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Daleveien 8, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter 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 befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå 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.

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Daleveien 8, 4328 SANDNES

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Daleveien 8

Daleveien 8

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Knudsen, Inge

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 20237894

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Inge Knudsen	2026-08-12

Identification

 Inge Knudsen



Adresse	Holbergsgate 33, 504
Postnr	4306
Sted	Sandnes
Andels-/leilighetsnr.	/ 504
Gnr.	111
Bnr.	278
Seksjonsnr.	52
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1286794
Dato	04.07.2021



Innmeldt av	Inge Knudsen
-------------	--------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Holbergsgate 33, 504	Gnr: 111
Postnr/Sted: 4306 Sandnes	Bnr: 278
Leilighetsnummer: 504	Seksjonsnr: 52
Bolignr:	Festenr:
Dato: 04.07.2021 21:45:43	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2021-1286794	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Inge Knudsen	

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persiennr om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

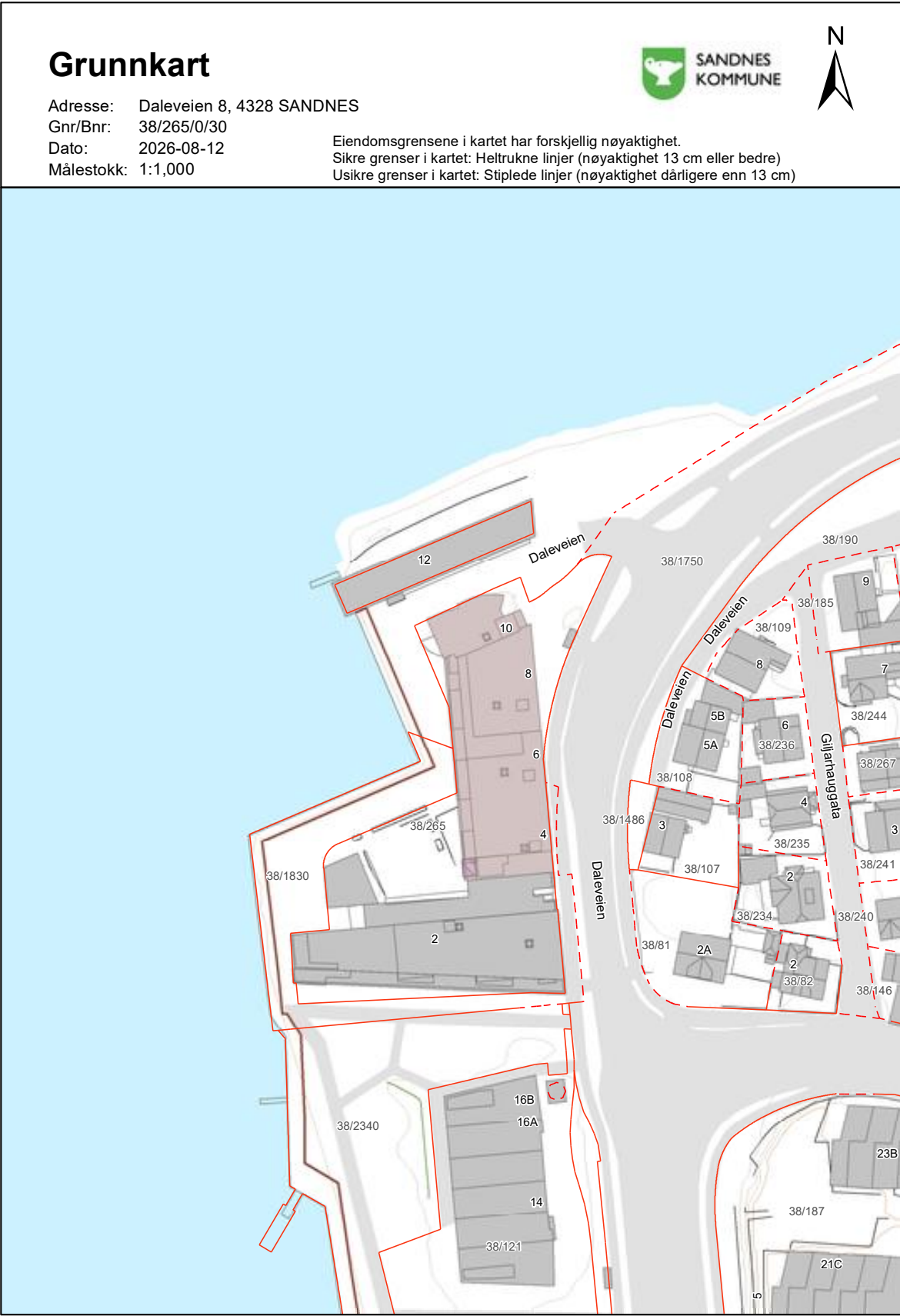
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

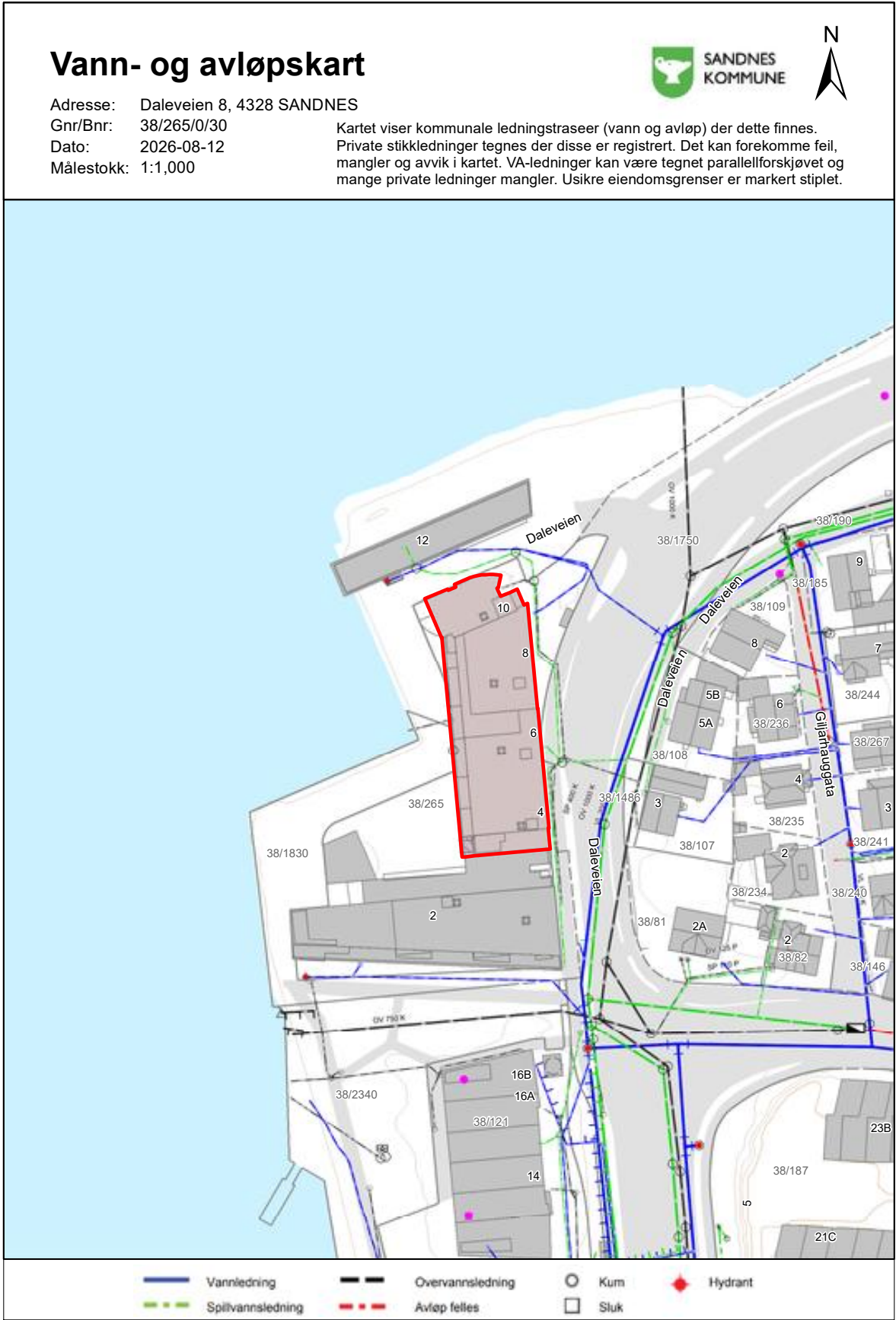
Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



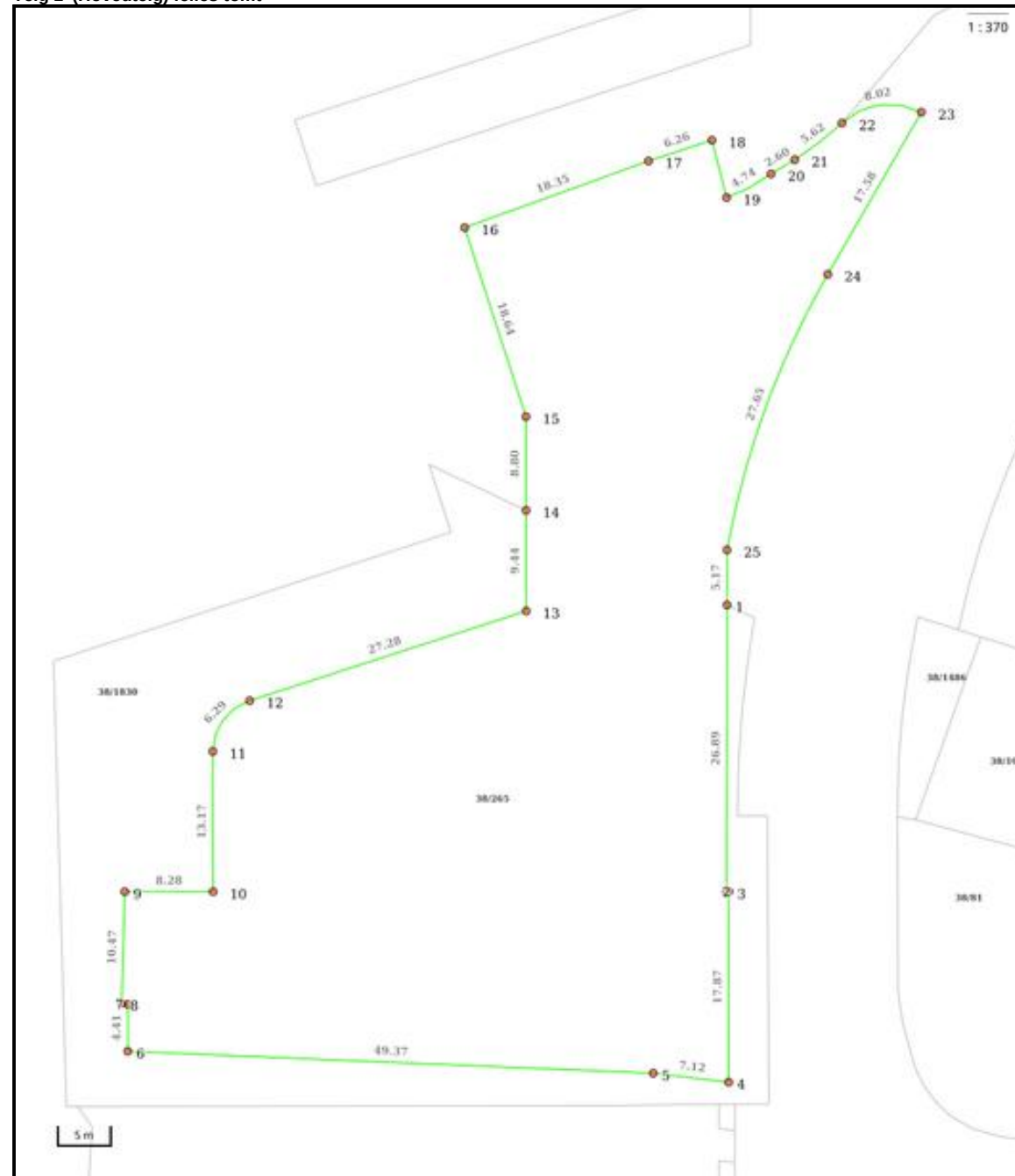


Gårdsnummer 38, Bruksnummer 265, Seksjonsnummer 30 i 1108 SANDNES kommune



Gårdsnummer 38, Bruksnummer 265, Seksjonsnummer 30 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre
 11 - 30 cm.
 31 - 200 cm
 201 - 500 cm
 Over 500 cm
 Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkan
- - Veikant

- **** Fiktiv / Teigdeler
- **** Punktfeste

Symboler

Byggningspunkt
Sefrak kulturminne
se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.08.2026 09:27 – Sist oppdatert 12.08.2026 09:27
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 8

Kommuneplan

Adresse: Daleveien 8, 4328 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/265/0/30

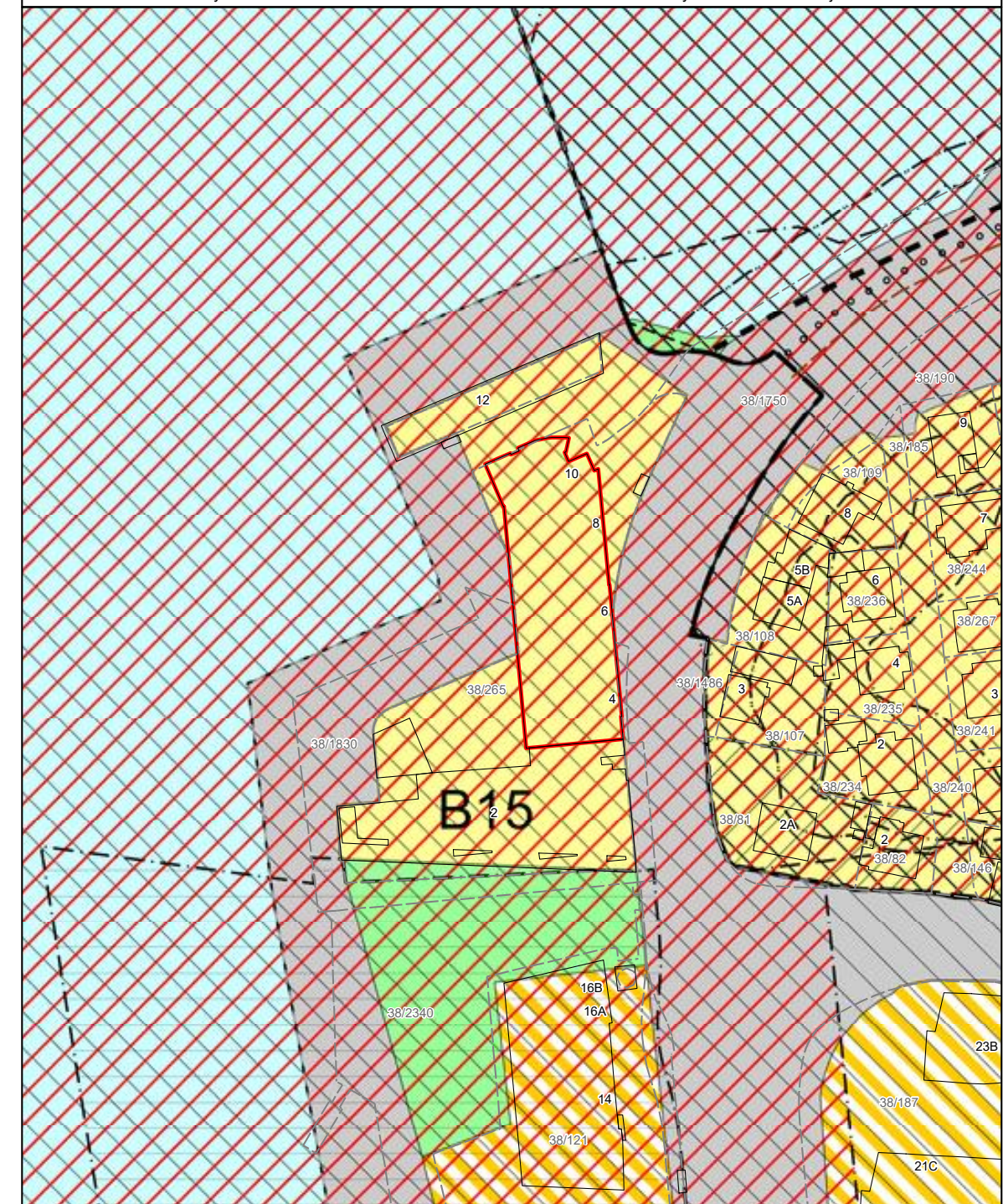
Dato: 2026-08-12

Målestokk: 1:1,000

Planident: 201712

Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019

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





Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Hanapiren

07.04.2026 kl. 18.00 sted: Fellehuset

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

Dagsorden:

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

2. Årsregnskap og budsjett

Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

3. Årsrapport

Gjennomgang v/styreleder

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 125 000.

5. Valg av styremedlemmer – valgkomiteens innstilling – vedlegg 3

Styremedlem som velges for 2 år, kandidat: Ådne Dirdal
Styremedlem som velges for 2 år, kandidat: Pål Løndalen
2 varamedlemmer som velges for 1 år, kandidater: Gudmund Vikhagen og Henriette Walde

Huskomite:

Leder: Margit Johansen – Daleveien 12 C101

Utleiansvarlig: Bjørg Seldal – Daleveien 2 AC106

Medlem: Anne Marie Roalsø – Daleveien 8 BC206

Valgkomite:

Eivind Herigstad og Harald Rondestveit

6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

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

7. Endring av ordensreglene – vedlegg 4

Forslag til vedtak fra styret: Sameiet vedtar å redigere ordensreglene i henhold til vedlagte forslag.

8. Endring av vedtekter – krever 2/3 flertall – vedlegg 5

Styret foreslår å oppdatere vedtektene for å tydeliggjøre seksjonseiers vedlikeholdsplikt, spesielt knyttet til våtrom, rør, membran, branntetting, egenandel og ansvar ved eierskifte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å erstatte nåværende § 4 i vedtektene med den foreslåtte nye teksten i «Forslag til revidert § 4 – Vedlikehold».

9. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

10. Undertegning av protokoll

26.03.2026

Vennlig hilsen

Styret i Sameiet Hanapiren

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi stemme på

mine vegner på ordinært årsmøte, den 7. april 2026.

Sandnes,2026

.....
(sameier underskrift)

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

Årsregnskap Sameiet Hanapiren 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Seldal, Jan Arild (20.12.1957), signert 12.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Løndalen, Pål (14.03.1968), signert 12.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Hansen, Turid (23.10.1971), signert 12.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Monsen, Sanne Hommeland (13.10.1995), signert 12.03.2026 med Signicat Sign BANKID

Sameiet Hanapiren

		Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	Note	2025	2025	2024	2026
Inntekter					
Felleskostnader		1 728 300	1 728 330	1 645 980	1 987 579
Gass		205 990	51 691	461 168	120 000
Måler avregning		15 588	10 179	7 031	10 000
TVpakke		370 992	370 992	359 664	449 580
Diverse		33 360	53 121	37 792	60 000
Leieinntekter Felleshus		65 101	35 000	53 911	35 000
Leieinntekter garasje		24 000	24 000	24 000	24 000
Sum Inntekter		2 443 330	2 273 313	2 589 546	2 686 159
Kostnader					
Lønnskostnader	1	238 184	193 970	187 010	222 495
TV pakke		409 233	370 992	360 381	449 580
Renovasjon		0	0	0	0
Energi	2	342 930	264 029	806 553	275 000
Renhold		110 647	101 140	104 530	120 000
Vaktmester		50 000	60 000	43 000	60 000
Drift og vedlikehold	3	424 112	551 950	1 095 937	795 000
Vedlikeholdsavsetninger	4	249 999	250 000	250 000	250 000
Revisjonshonorar	5	10 125	14 250	9 875	15 000
Honorar regnskapsfører FF		87 229	81 628	86 193	90 000
Honorar FF videre fakturert		2 738	1 444	1 500	0
Konsulent/Juridisk bistand mm		50 056	25 930	20 882	30 000
Forsikringspremier		261 927	200 000	189 673	300 000
Administrasjonskostnader	6	66 711	64 638	74 251	80 000
Sum kostnader		2 303 890	2 179 971	3 229 785	2 687 075
Driftsresultat		139 440	93 342	-640 239	-916
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		59 549	23 447	70 503	20 000
Annen rentekostnad		0	0	0	0
Netto finansposter		59 549	23 447	70 503	20 000
Resultat		198 989	116 789	-569 736	19 084



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Seldal, Jan Arild (20.12.1957), 12.03.2026
- Løndalen, Pål (14.03.1968), 12.03.2026
- Hansen, Turid (23.10.1971), 12.03.2026
- Monsen, Sanne Hommeland (13.10.1995), 12.03.2026

Forseglet av



Posten Norge

Sameiet Hanapiren

		Regnskap	Regnskap
	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og anlegg		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Kundefordringer		14 743	4 801
Andre kortsiktige fordringer		208 682	663 744
Bankinnskudd,kontanter			
Bankinnskudd		1 579 450	1 293 222
Sum omløpsmidler	8	1 802 875	1 961 767
SUM EIENDELER		1 802 875	1 961 767
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent Egenkapital	7	710 252	511 264
Sum egenkapital		710 252	511 264
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser	4	871 483	1 210 823
Langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 068	83 076
Skattetrekk		0	0
Påløpt arbeidsgiveravgift		16 920	17 708
Skyldig lønn		120 000	110 000
Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd		27 152	28 896
Sum kortsiktig gjeld	8	221 140	239 680
Sum gjeld		1 092 622	1 450 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 802 875	1 961 767

Sted: _____ dato: _____

Navn _____ Navn _____ Navn _____
Leder

Navn _____ Navn _____

Dokumentet er signert digitalt av:

- Seldal, Jan Arild (20.12.1957), 12.03.2026
- Løndalen, Pål (14.03.1968), 12.03.2026
- Hansen, Turid (23.10.1971), 12.03.2026
- Monsen, Sanne Hommeland (13.10.1995), 12.03.2026

Forseglet av



Posten Norge

Sameiet Hanapiren

Note 0 Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

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

	Regnskap	Regnskap
	2025	2024
Faste lønninger	78 750	53 900
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	130 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	29 434	23 110
Sum personalkostnader	238 184	187 010

Note 2 Energi

	2025	2024
Gass	194 134	689 731
EL felleareal	133 395	109 713
Måleravregning	15 400	7 109
Sum	342 930	806 553

Note 3 Vedlikehold

	2025
Utvendig anlegg	27 552
Port og Dører	38 281
Heis	124 168
Brannalarm	126 545
Elektro*	130 234
Fasade*	346 261
Garasje*	73 169
VVS*	106 092
Lekkasje	22 000
Div bygning	19 149
Mot vedl avsetn*	-589 339
Sum	424 112

* Poster er ført mot avsetning til vedlikehold

Dokumentet er signert digitalt av:

- Seldal, Jan Arild (20.12.1957), 12.03.2026
- Løndalen, Pål (14.03.1968), 12.03.2026
- Hansen, Turid (23.10.1971), 12.03.2026
- Monsen, Sanne Hommeland (13.10.1995), 12.03.2026

Forseglet av



Posten Norge

Note 4 Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Regnskap 31.12.2025	Årets avsetn	Regnskap 31.12.2024
Avsetning til vedlikehold	871 483	-339 340	1 210 823
Sum avsetning til vedlikehold	871 483		1 210 823

Note 5 Revisjon

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 10 125

Note 6 Administrasjonskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Web drift	6 602	5 993
Små anskaffelser	29 089	26 925
Admkost,porto,utsendels	12 578	15 291
Andre driftskostnader	18 442	26 042
Sum	66 711	74 251

Note 7 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2025	Årets resultat	Regnskap 31.12.2024
Egenkapital	710 252	198 988	511 264
Sum egenkapital	710 252		511 264

Styret foreslår at overerskuddet overføres til opptjent egenkapital.
Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.
Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 8 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2025 kr. 1 581 735
Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.



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

T +47 51 63 85 00

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Hanapiren

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hanapiren som viser et overskudd på NOK 198 989. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: B1SW-WVK8M-4M2IC-4G01Y-02VWX-C9PBA

Dokumentet er signert digitalt av:

- Seldal, Jan Arild (20.12.1957), 12.03.2026
- Løndalen, Pål (14.03.1968), 12.03.2026
- Hansen, Turid (23.10.1971), 12.03.2026
- Monsen, Sanne Hommeland (13.10.1995), 12.03.2026

Forseglet av



Posten Norge

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.





Revisors beretning 2025 for Sameiet Hanapiren

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandnes, 16. mars 2026
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B1SVW-WVK8M-4M2IC-4G01Y-02VWX-C9PBA



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

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

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
På vegne av: **RSM Norge AS**
Serienummer: **bankid.no no_bankid:9578-5997-4-1106879**
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-16 08:53:59 UTC


QES

 **bankID**

Penneo Dokumentnøkkel: B1SWV-WVK8M-4M2IC-4GO1Y-02VWX-C9PBA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsrapport fra styret 2025

Sameiet Hanapiren, org. nr. 993098639, ligger i Sandnes kommune, består av i alt 59 boliger.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

- Styreleder: Jan Arild Seldal
- Styremedlem: Pål Løndalen
- Styremedlem: Sanne Hommeland Monsen
- Styremedlem: Turid Hansen
- Varamedlem: Gudmund Vikhagen
- Varamedlem: Harald Rondestveit

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i perioden 03.03.25–02.02.26 vært avholdt 13 styremøter hvor i alt 32 saker med 21 vedtak har vært behandlet.

Arrangement

- Brannmelder kontroll og brannøvelse
- Dugnad
- 1. advent arrangement med julegrantenning, gang rundt juletre til korpsmusikk, nisse, grøt og utlodning i felleshuset

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Oppfølging av serviceavtaler
- Informasjon til beboere
- Brannvern, vannsjekk, egenkontroll, etc.
- Oppfølging vedtekter/ordensregler
- Akkreditert gasskontroll. Innsamling av dokumentasjon og sjekklister
- Ventilasjonsrens
- Lekkasje i balkong
- Nytt Wifi i garasje for elbil ladebokser
- Deltatt på informasjonsmøte med Brann og Redning, gjort tiltak om rydding i ganger og trapper.
- Fasadevask og maling inkl. reparasjon av riss/ sprekk i betong
- Nytt ringeanlegg i inngang 2C

- Forsikringsskader
- Tetting av sprekker I garasjetak/ gulv
- Montert ny branntavle/ sentral i inngang 10
- Lagt ned hjemmeside, samt ny ordning for bestilling av felleshuset
- Årlig Dugnad
- Bytte av betalingsapp for elbil
- Endre forsikringsavtale. Overgang fra Gjensidige til Fremtind
- Oppfølging av skader på rekkverk på 2 terrasser
- Lagt om tett avløpsrør langs byggets sørside mot Rovik Brygge
- Montert flere redningsbøyer langs kaikant
- Oppfølging av lekkasjer i et 2 stk. vinduer
- Gjennomgang med beboere for opplæring i eventuell stenging av sprinkleranlegg ved uhell
- Budsjettering 2026

HMS-arbeid

- Intern kontroll og HMS
- Vedlikehold og inspeksjon av eiendom og anlegg
- FDV-plan

Styrets planer

- Ivareta internkontroll og HMS
- Ivareta vedlikehold og inspeksjon av eiendommen
- Utføre løpende vedlikehold og oppdatering av FDV-plan
- Oppfølging leverandøravtaler
- Løse rekkverk
- Rust under terrasse
- Water Guard
- Boning av gulver i innganger/ trapper
- Spyling av avløpsrør
- Tetning i garasje tak/gulv

Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i Fremtind forsikring.

På grunn av kraftig økning av forsikringspremie har styret valg å høyne sameiets egenandel til kr 50 000 i tillegg til bytte av selskap fra Gjensidige til Fremtind. Dette reduserer premie med kr 170 000. Det betyr at ved skader inntil kr 50-60 000 vil ikke forsikring bli brukt, men vi vil være selvassurandør. Dette for å unngå kraftige premieøkninger.

Seksjonseier belastes egenandel for skader i leiligheten. Viser det uaktsomhet, såsom ikke gjennomført vedlikehold eller annet vedlikeholdsansvar gitt av styret belastes egenandel kr 50 000. Skyldes skade et rent uskyldig uhell reduseres til kr 15 000. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle forsikringssaker!

Økonomi

Fra 1.1.2026 er felleskostnader økt med 15%.

Andre inngåtte og løpende avtaler:

- Avtale om forretningsførsel inkl. Portal hos Resultat24
- Avtale om HMS med Resultat24
- Leveranse av TV-pakke/internett fra Telenor
- Serviceavtale for heis med Orona Scan Heis (Heis)
- Avtale om alarmmottak for heis med Avarn Security
- Serviceavtale for sprinkleranlegg og felles brannslanger med Rørlegger G. Larsen AS
- Serviceavtale for felles el-anlegg med Carlsens Elektro
- Avtale om vaktmestertjenester med Bjørn Line/Jan Arild Seldal
- Avtale om renhold og utskifting av matter med Insider Facility Solutions
- Avtale om vedlikehold av gass peis/koketopp med RPT Energi & Varme
- Avtale om akkreditert kontroll av gassanlegg med Isovalor ADK kontroll
- Avtale om service brannvarslingsutstyr/sprinkler med Heedengren
- GSM alarm telefonlinjer til heis og brannalarm
- Brannvarslingsanlegg tilkople Brannvesenet i Rør-Rogaland med direkte varsling
- Service innglassing: Trappeteknikk
- Avtale om taksjekk: Takspesialisten
- Avtale ventilasjon: Gjelsten Total service AS

Andre avtaler

- Avtale om Ikea bedriftskonto
- Bedriftskort hos Circle K
- Bedriftskort hos Coop
- Avtale med Hanapiren Båtforening
- Avtale med husansvarlig og utleieansvarlig for felleshuset
- Avtale om utleie av Sameiets 2 parkeringsplasser
- Avtale med Zaptec El bil ladere/ Plugpay AS
- Avtale med beboere tilkoblet fellesanlegg strøm

Ved brannalarm som ikke er reell må brannvesenet varsles for å unngå unødig utrykning. Det faktureres kr 10–12.000 for unødig utrykning.

Årsrapporten er godkjent av styret 16.02.2026

Valg 2026

Nåværende styre:

- Styreleder: Jan Arild Seldal – Valgt til 2027
- Styremedlem: Turid Hansen – Valgt til 2027
- Styremedlem: Sanne Monsen – Valgt til 2026
- Styremedlem: Pål Løndalen– Valgt til 2026
- Varamedlem: Gudmund Vikhagen – Valgt til 2026
- Varamedlem: Harald Rondestveit – Valgt til 2026

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

- | | |
|---|-----------------|
| • Styreleder: Jan Arild Seldal – Daleveien 2 Ac 106 | Ikke på valg |
| • Styremedlem: Turid Hansen – Daleveien 2 Ab 303 | Ikke på valg |
| • Styremedlem: Pål Løndalen – Daleveien 8 Bc 304 | Velges for 2 år |
| • Styremedlem: Ådne Dirdal – Daleveien 10 Tt 901 | Velges for 2 år |
| • 1.Varamedlem: Henriette Walde 4 Ba101 | Velges for 1 år |
| • 2.Varamedlem: Gudmund Vikhagen 6 Bp 303 | Velges for 1 år |

Huskomite: Velges for 1 år om gangen

- Leder: Margit Johansen – Daleveien 12 C 101
- Bjørg Seldal – Daleveien 2 Ac 106 (Hun vil ha ansvar for utleie av Felleshuset)
- Anne Marie Roalsø – Daleveien 8 Bc 206

Valgkomite:

- | | |
|---|-----------------|
| • Eivind Herigstad - Daleveien 4 Ba 202 | Velges for 1 år |
| • Harald Rondestveit - Daleveien 2 Ab 103 | Velges for 2 år |

16.02.2026

ORDENSREGLER FOR SAMEIET HANAPIREN

Seksjonseier plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene, og er ansvarlig for at de blir overholdt både av husstanden og andre som gis tilgang til leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig for å gjøre ordensreglene kjent for leietakere. Ordensreglene skal hjelpe til med å fremme gode forhold for- og mellom beboerne. Det oppfordres til løsningsorientert dialog dersom det oppstår motstridende interesser mellom beboerne. Det er styrets plikt å påtale eventuelle brudd på reglene.

Generelt

Beboerne må vise hensyn ved bruk av fellesarealene, og sørge for at de etterlates i god stand. Det er utarbeidet egne regler for bruk av felleshuset.

Personlige eiendeler skal ikke plasseres på fellesområder eller i oppganger. Styret kan fravike regelen ved særlige behov. Ved særlige behov må dette meldes skriftlig til styret.

Beboerne skal sørge for at papir og annet avfall ikke ødelegger et ellers godt inntrykk. Plukk opp og kast i nærmeste avfallskorg. Dette gjelder også i garasjeanlegget hvor man særlig holder orden på tilvist parkeringsplass.

Beplantning

Området er beplantet ifølge utendørsplan. Vern om beplantningen, og meld fra til styret om defekter. Det skal ikke beplantes på eget initiativ i fellesområdet.

Antenner

Sameiet er tilknyttet fibernett for TV og bredbånd. Det er ikke tillatt å sette opp egne antenner på tak eller balkonger.

Balkonger/terrasser

Sluker på balkonger /terrasser må til enhver tid holdes åpne slik at vannet får fritt avløp.

Det er ikke tillatt å luften/tørke tøy eller sengklær ut av vinduer og balkonger. Lufting/tørking på balkonger/terrasser må bare skje på en slik måte at det ikke virker skjemmende og sjenerende for andre, og må ikke henge høyere enn rekkverket.

Den enkelte beboer skal ivareta at Sameiet Hanapiren framstår med et fint, estetisk totalinntrykk. Det oppfordres til å ta hensyn til dette når man innretter/møblerer balkongen. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold/renhold av balkong/terrasse tilknyttet sin leilighet, inklusiv innglassingen. Forsikringsdekning vil være gjennom sameiets forsikring og faktura fra entreprenør sendes sameiet som vil avgjøre hvilke saker som medfører belastning av egenandel.

Grilling med tennvæske og trekull er forbudt av sikkerhetsmessige årsaker. Elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Vis hensyn mht. lukt etc.

Ute lampene tennes/slukkes automatisk for hele anlegget og skal være påslått og i funksjon til enhver tid. Balkongrekkverk beises av beboer ved behov. Beis holdes av Sameiet og fås ved henvendelse til vaktmester.

Låsing av dører/døråpner til garasje

Alle dører inn til fellesområder og dører fra garasjeanlegg skal være låst til enhver tid. Uvedkommende (f.eks. dørselgere) skal ikke gis adgang til innvendige fellesområder. Ved tap/stjålet døråpner må dette meldes til styret.

Garasje, parkering og boder

Parkering av kjøretøy er kun tillatt på oppmerkede og tilviste plasser. Sykler parkeres på oppmerkede plasser. Sykler skal være merket med eiers navn/leilighet. Parkeringsplassen skal holdes ren og ryddig. Eventuelt oljesøl vil bli fjernet for eiers regning. Det skal ikke lagres andre gjenstander (for eksempel dekk og lignende) på parkeringsplassen. Disse henvises til sportsbod. Oppheng i garasje skal forhånds godkjennes av styret etter behandling av skriftlig søknad. Røyking i garasjeanlegget og innendørs fellesområder er forbudt. Strøm fra stikkontakt i garasje og bod til privat bruk, kan benyttes etter avtale og fastsatte satser. For å lade el-bil: ta kontakt med styret. ete. må egen Zaptec ladestasjon monteres og tilknyttes fellesanlegg; kostnader påløper beboer. El-sykkel batteri lades i egen leilighet.

Det er ikke tilrettelagt for bilvask på eiendommen eller i garasjeanlegget. Innehavere av parkeringsbevis for bevegelseshemmede, har prioritet til parkeringsplass for bevegelseshemmede. Den som i utgangspunktet har fått anvist en slik plass uten behov, må eventuelt vike. Ved behov for parkeringsplass for bevegelseshemmede, må man søke skriftlig til styret. Ved inn/ut kjøring garasjeanlegg skal man vente innenfor/utenfor til porten lukkes for videre kjøring.

Gjesteparkering

Parkering for sameiets gjester under blokk C er tillatt for korttidsparkering inntil 24 timer. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering under blokk C. Det er ikke tillatt å parkere på gjesteparkering for brukere av båthavnen.

Flaggstenger, markiser og lignende

Oppsetting av markiser, vindskjerm, glassvegger, flaggstenger og lignende, krever samtykke fra sameiets styre.

Ro i leilighetene

Det er god skikk å informere naboene om en fest eller annet som kan medføre forstyrrelser.

Man skal spesielt ikke være til sjenanse for naboene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 (00.00-08.00 lørdag/søndag). I dette tidsrommet er bruk av maskiner og utstyr som medfører støy, ikke tillatt. Støyende arbeid må ikke skje på søndager og helligdager, samt 1. og 17. mai.

Regelmessige aktiviteter som kan oppfattes som sjenerende av øvrige beboere, for eksempel musikkøvinger, skal avklares med de nærmeste naboene. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning av styret, og bare hvis naboene ikke sjeneres.

Husdyrhold

Beboere som har husdyr skal gi beskjed om dette til styret. Dersom et dyr er til ulempe for noen av beboerne, er det god praksis å ta dette opp med eieren av dyret for å forsøke å komme fram til en løsning før en eventuelt melder fra til styret. Man kan melde saken direkte til styret.

Branninstruks

Alle beboere plikter å følge gjeldende branninstruks. Manuell røykvarsler skal til enhver tid være montert og aktiv i alle leiligheter. Dørpumpe på dør fra leilighet til gang skal være i drift. Av hensyn til fremkommelighet og fare for brannspredning i rømningsveier skal det ikke plasseres noen form for brennbart material eller andre hindringer i trapperom/gang.

Mangler/skader på eiendommen

Oppdages mangler eller skader på felles eiendom, meldes dette til styret.

Ombygging

Alle utvendige endringer er forbudt uten sameiets samtykke. Dette gjelder også maling og lignende. Vesentlige innvendige forandringer og ombygginger skal meldes til styret for å forebygge skader på bygningen.

Dugnad

Seksjonseier plikter å møte og delta med en representant på fellesdugnader. Det påløper eier kr 1000,00 årlig dersom dette ikke oppfylles.

Forsikring

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper. Styret må kontaktes i alle forsikringssaker. Egenandel ved skader utgjør kr 15000. Ved skade på innglassing dekkes egenandel av beboer uansett skade. Skader som forsikringsselskapet ikke dekker og som er seksjonseiers/beboers ansvar må dekkes av seksjonseier. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Beboere må være observante i forhold til vann og avløps forhold på bad, vaskerom, kjøkken, etc.

Sandnes, 2012, rev. 2016, 2024 (understreket)
Iht. vedtak sameiermøte 2012, 2016 og 2024
Styret

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

[Hvis sameiet har vedtatt at deler av denne vedlikeholdsplikten skal påligge sameiet? kan det settes inn her]

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten ventilert slik at det ikke oppstår fuktskader.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Dette gjelder også ombygging og endringer inne i seksjons samt endringer griper inn sentrale byggkonstruksjoner og funksjoner (eks membran, helling mot sluk, rør sjakter, branntetting, flytting av baderom, lage ny utsparing i bærende konstruksjoner...) , Sameiet vil da kunne kreve retting tilbakeføring.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, ~~dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger~~. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

Seksjonseier må hvert år dokumentere egenkontroll og etterkomme styrets instruks/rutiner/anmodninger om utbedring av kjente feil. Dersom instruks/rutiner ikke er utført og skade oppstår og kunne vært unngått dersom instruks hadde vært fulgt ville styre kunne vedta avkortning i forsikringsoppgjør. Eksempler på hva dette kan gjelde er kontroll/ettersyn av innglassing og gassinstallasjon eksemplene er ikke en uttømmende opplisting av områder som kan bli berørt. Seksjonseier skal til enhver tid innrette seg etter styrets gjeldende rutine/krav om egenkontroll og 3. parts kontroll eller annen instruks sendt ut av styret som krever handling fra seksjonseiers side.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET HANAPIREN

Seksjonseier plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene, og er ansvarlig for at de blir overholdt både av husstanden og andre som gis tilgang til leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig for å gjøre ordensreglene kjent for leietakere. Ordensreglene skal hjelpe til med å fremme gode forhold for- og mellom beboerne. Det oppfordres til løsningsorientert dialog dersom det oppstår motstridende interesser mellom beboerne. Det er styrets plikt å påtale eventuelle brudd på reglene.

Generelt
Beboerne må vise hensyn ved bruk av fellesarealene, og sørge for at de etterlates i god stand. Det er utarbeidet egne regler for bruk av felleshuset.

Personlige eiendeler skal ikke plasseres på fellesområder eller i oppganger. Styret kan fravike regelen ved særlige behov. Ved særlige behov må dette meldes skriftlig til styret.

Beboerne skal sørge for at papir og annet avfall ikke ødelegger et ellers godt inntrykk. Plukk opp og kast i nærmeste avfallskorg. Dette gjelder også i garasjeanlegget hvor man særlig holder orden på tilvist parkeringsplass.

Beplantning
Området er beplantet ifølge utendørsplan. Vern om beplantningen, og meld fra til styret om defekter. Det skal ikke beplantes på eget initiativ i fellesområdet.

Antenner
Sameiet er tilknyttet fibernett for TV og bredbånd. Det er ikke tillatt å sette opp egne antenner på tak eller balkonger.

Balkonger/terrasser
Sluker på balkonger /terrasser må til enhver tid holdes åpne slik at vannet får fritt avløp.

Det er ikke tillatt å lufte/tørke tøy eller sengklær ut av vinduer og balkonger. Lufting/tørking på balkonger/terrasser må bare skje på en slik måte at det ikke virker skjemmende og sjenerende for andre, og må ikke henge høyere enn rekkverket.

Den enkelte beboer skal ivareta at Sameiet Hanapiren framstår med et fint, estetisk totalinntrykk. Det oppfordres til å ta hensyn til dette når man innretter/møblerer balkongen. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold/renhold av balkong/terrasse tilknyttet sin leilighet, inklusiv innglassingen. Forsikringsdekning vil være gjennom sameiets forsikring og faktura fra entreprenør sendes sameiet som vil avgjøre hvilke saker som medfører belastning av egenandel.

Grilling med tennvæske og trekull er forbudt av sikkerhetsmessige årsaker. Elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Vis hensyn mht. lukt etc.

Ute lampene tennes/slukkes automatisk for hele anlegget og skal være påslått og i funksjon til enhver tid. Balkongrekkverk beises av beboer ved behov. Beis holdes av Sameiet og fås ved henvendelse til vaktmester.

Låsing av dører/døråpner til garasje

Alle dører inn til fellesområder og dører fra garasjeanlegg skal være låst til enhver tid. Uvedkommende (f.eks. dørselgere) skal ikke gis adgang til innvendige fellesområder. Ved tap/stjålet døråpner må dette meldes til styret.

Garasje, parkering og boder

Parkering av kjøretøy er kun tillatt på oppmerkede og tilviste plasser. Sykler parkeres på oppmerkede plasser. Sykler skal være merket med eiers navn/leilighet. Parkeringsplassen skal holdes ren og ryddig. Eventuelt oljesøl vil bli fjernet for eiers regning. Det skal ikke lagres andre gjenstander (for eksempel dekk og lignende) på parkeringsplassen. Disse henvises til sportsbod. Oppheng i garasje skal forhånds godkjennes av styret etter behandling av skriftlig søknad. Røyking i garasjeanlegget og innendørs fellesområder er forbudt. Strøm fra stikkontakt i garasje og bod til privat bruk, kan benyttes etter avtale og fastsatte satser. For å lade el-bil: ta kontakt med styret. kostnader påløper beboer. El-sykkel batteri lades i egen leilighet.

Det er ikke tilrettelagt for bilvask på eiendommen eller i garasjeanlegget. Innehavere av parkeringsbevis for bevegelseshemmede, har prioritet til parkeringsplass for bevegelseshemmede. Den som i utgangspunktet har fått anvist en slik plass uten behov, må eventuelt vike. Ved behov for parkeringsplass for bevegelseshemmede, må man søke skriftlig til styret. Ved inn/ut kjøring garasjeanlegg skal man vente innenfor/utenfor til porten lukkes før videre kjøring.

Gjesteparkering

Parkering for sameiets gjester under blokk C er tillatt for korttidsparkering inntil 24 timer. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering under blokk C. Det er ikke tillatt å parkere på gjesteparkering for brukere av båthavnen.

Flaggstenger, markiser og lignende

Oppsetting av markiser, vindskjerm, glassvegger, flaggstenger og lignende, krever samtykke fra sameiets styre.

Ro i leilighetene

Det er god skikk å informere naboene om en fest eller annet som kan medføre forstyrrelser.

Man skal spesielt ikke være til sjenanse for naboene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 (00.00-08.00 lørdag/søndag). I dette tidsrommet er bruk av maskiner og utstyr som medfører støy, ikke tillatt. Støyende arbeid må ikke skje på søndager og helligdager, samt 1. og 17. mai.

Regelmessige aktiviteter som kan oppfattes som sjenerende av øvrige beboere, for eksempel musikkøvinger, skal avklares med de nærmeste naboene. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning av styret, og bare hvis naboene ikke sjeneres.

Husdyrhold

Beboere som har husdyr skal gi beskjed om dette til styret. Dersom et dyr er til ulempe for noen av beboerne, er det god praksis å ta dette opp med eieren av dyret for å forsøke å komme fram til en løsning før en eventuelt melder fra til styret. Man kan melde saken direkte til styret.

Branninstruks

Alle beboere plikter å følge gjeldende branninstruks. Manuell røykvarsler skal til enhver tid være montert og aktiv i alle leiligheter. Dørpumpe på dør fra leilighet til gang skal være i drift. Av hensyn til fremkommelighet og fare for brannspredning i rømningsveier skal det ikke plasseres noen form for brennbart material eller andre hindringer i trapperom/gang.

Mangler/skader på eiendommen

Oppdages mangler eller skader på felles eiendom, meldes dette til styret.

Ombygging

Alle utvendige endringer er forbudt uten sameiets samtykke. Dette gjelder også maling og lignende. Vesentlige innvendige forandringer og ombygginger skal meldes til styret for å forebygge skader på bygningen.

Dugnad

Seksjonseier plikter å møte og delta med en representant på fellesdugnader. Det påløper eier kr 1000,00 årlig dersom dette ikke oppfylles.

Forsikring

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper. Styret må kontaktes i alle forsikringssaker. Egenandel ved skader utgjør kr 15000. Ved skade på innglassing dekkes egenandel av beboer uansett skade. Skader som forsikringsselskapet ikke dekker og som er seksjonseiers/beboers ansvar må dekkes av seksjonseier. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Beboere må være observante i forhold til vann og avløps forhold på bad, vaskerom, kjøkken, etc.

Sandnes, 2012, rev. 2016, 2024, 2026

Iht. vedtak sameiermøte 2012, 2016, 2024 og 2026

Styret

VEDTEKTER
for sameiet Hanapiren

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret 12.03.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hanapiren. Sameiet består av 59 boligseksjoner av eiendommen gnr. 38, bnr. 265 i Sandnes kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst.

2. Rettslig råderett

2-1 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, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

2-2 Overdragelse og bortleie

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

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mob evt mail, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 14.03.2016. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/registreringsgebyr (pr 14.03.2016 kr 500,-)

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 14.03.2016 750,-).

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) Til hver seksjon hører en parkeringsplass. Parkeringsanlegget er fellesareal og plassene anvises av sameiet. Til samtlige seksjoner hører også en bod, enten egen eller i fellesskap.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-2 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Sameieren har ansvar for vedlikehold på sin balkong/terrasse, det inkluderer vedlikehold av fliser, terrassebord og rekkverk, jevnlig beising og lignende.

4-3 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntatt er utgifter til kabel-TV som fordeles pr enhet og forbruk av gass som fordeles etter målt forbruk.

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

(3) Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det gjelder innmelding av målerstand. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse fra første purring (pr 30.03.2020 300,-).

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(4) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapaoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for 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 bruksenheter,
- 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,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- 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 sameiene på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

VEDTEKTER
for sameiet Hanapiren

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret 07.04.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hanapiren. Sameiet består av 59 boligseksjoner av eiendommen gnr. 38, bnr. 265 i Sandnes kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst.

2. Rettslig råderett

2-1 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, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

2-2 Overdragelse og bortleie

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

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mob evt mail, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 14.03.2016. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/registreringsgebyr (pr 14.03.2016 kr 500,-)

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 14.03.2016 750,-).

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte

være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) Til hver seksjon hører en parkeringsplass. Parkeringsanlegget er fellesareal og plassene anvises av sameiet. Til samtlige seksjoner hører også en bod, enten egen eller i fellesskap.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten ventilert slik at det ikke oppstår fuktskader.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Dette gjelder også ombygging og endringer inne i seksjons samt endringer griper inn sentrale byggkonstruksjoner og funksjoner (eks membran, helling mot sluk, rør sjakter, branntetting, flytting av badrom, lage ny utsparing i bærende konstruksjoner ...), Sameiet vil da kunne kreve retting tilbakeføring.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

Seksjonseier må hvert år dokumentere egenkontroll og etterkomme styrets instruks/rutiner/anmodninger om utbedring av kjente feil. Dersom instruks/rutiner ikke er utført og skade oppstår og kunne vært unngått dersom instruks hadde vært fulgt ville styre kunne vedta avkortning i forsikringsoppgjør. Eksempler på hva dette kan gjelde er kontroll/ettersyn av innglassing og gassinstallasjon eksemplene er ikke en uttømmende opplisting av områder som kan bli berørt. Seksjonseier skal til enhver tid innrette seg etter styrets gjeldende rutine/krav om egenkontroll og 3. parts kontroll eller annen instruks sendt ut av styret som krever handling fra seksjonseiers side.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder

nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntatt er utgifter til kabel-TV som fordeles pr enhet og forbruk av gass som fordeles etter målt forbruk.

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

(3) Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det gjelder innmelding av målerstand. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse fra første purring (pr 30.03.2020 300,-).

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(4) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapaoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for 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 bruksenheter,
- 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,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- 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 sameiene på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



Attestert kopi av dok.nr. 2008/515598/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 13:53

Side 1 av 20



Attestert kopi av dok.nr. 2008/515598/200
Attestingstidspunkt 2026-04-15 13:53

Side 2 av 20

Returføres etter tinglysing til

EiendomsMegler1 Prosjektmegling

Postboks 250
4066 Stavanger

Doknr: 515598 Tinglyst: 24.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Refus. 109

Saksnr. 2008/1288

Sandnes kommune
964 965 137

Opplysninger i feltene

1. Eiendommen

Kommunenr / Kommunens navn

| Gnr

| Bnr

| Fosternr

| Svr

1102 SANDNES

38 265

2. Hjemmelshaver(e)

Fadseksnr./Org.nr (11/9 siffer)²⁾

Navn

Ideell andel³⁾

06.05.51. [redacted] BERNHARD DAG STANGELAND

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	8	99	3	13	3	36	3	25	3	68	3	37	3	97	3	49	3	102	3
2	8	66	3	14	3	34	3	26	3	91	3	38	3	98	3	50	3	103	3
3	3	71	3	15	3	34	3	27	3	94	3	39	3	83	3	51	3	105	3
4	3	59	3	16	3	100	3	28	3	91	3	40	3	105	3	52	3	105	3
5	3	38	3	17	3	77	3	29	3	94	3	41	3	108	3	53	3	105	3
6	3	68	3	18	3	81	3	30	3	91	3	42	3	95	3	54	3	105	3
7	3	34		19	3	39	3	31	3	83	3	43	3	96	3	55	3	105	3
8	3	99	3	20	3	38	3	32	3	96	3	44	3	95	3	56	3	100	3
9	3	77	3	21	3	36	3	33	3	70	3	45	3	96	3	57	3	38	3
10	3	80	3	22	3	34	3	34	3	98	3	46	3	83	3	58	3	38	3
11	3	59	3	23	3	34	3	35	3	97	3	47	3	105	3	59	3	38	3
12	3	38	3	24	3	121	3	36	3	98	3	48	3	128	3	60			

Sum tellere:

4676

= nevner:

4676

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hvis endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenelsen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at		
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fridlsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 26).		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		

6. Tegninger m v Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 26). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		

7. Underskrifter		
Sted, dato Sandness 22-4-08 B. Dag Storgaard	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Eksternregistrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra eksternregistrert partner hvor sameiebrøken reduseres)



Attestert kopi av dok.nr. 2008/515598/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 13:53

Side 3 av 20

6. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameietet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr

38 | 265

Dato

23.06.08

Stempel og underskrift

Sandness kommune

f. C. M.

GANDNER KOMMUNE
BYPLANSJEFEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjernpart.

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2008/515598/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 13:53

Side 4 av 20

Situasjonsplan 38/265

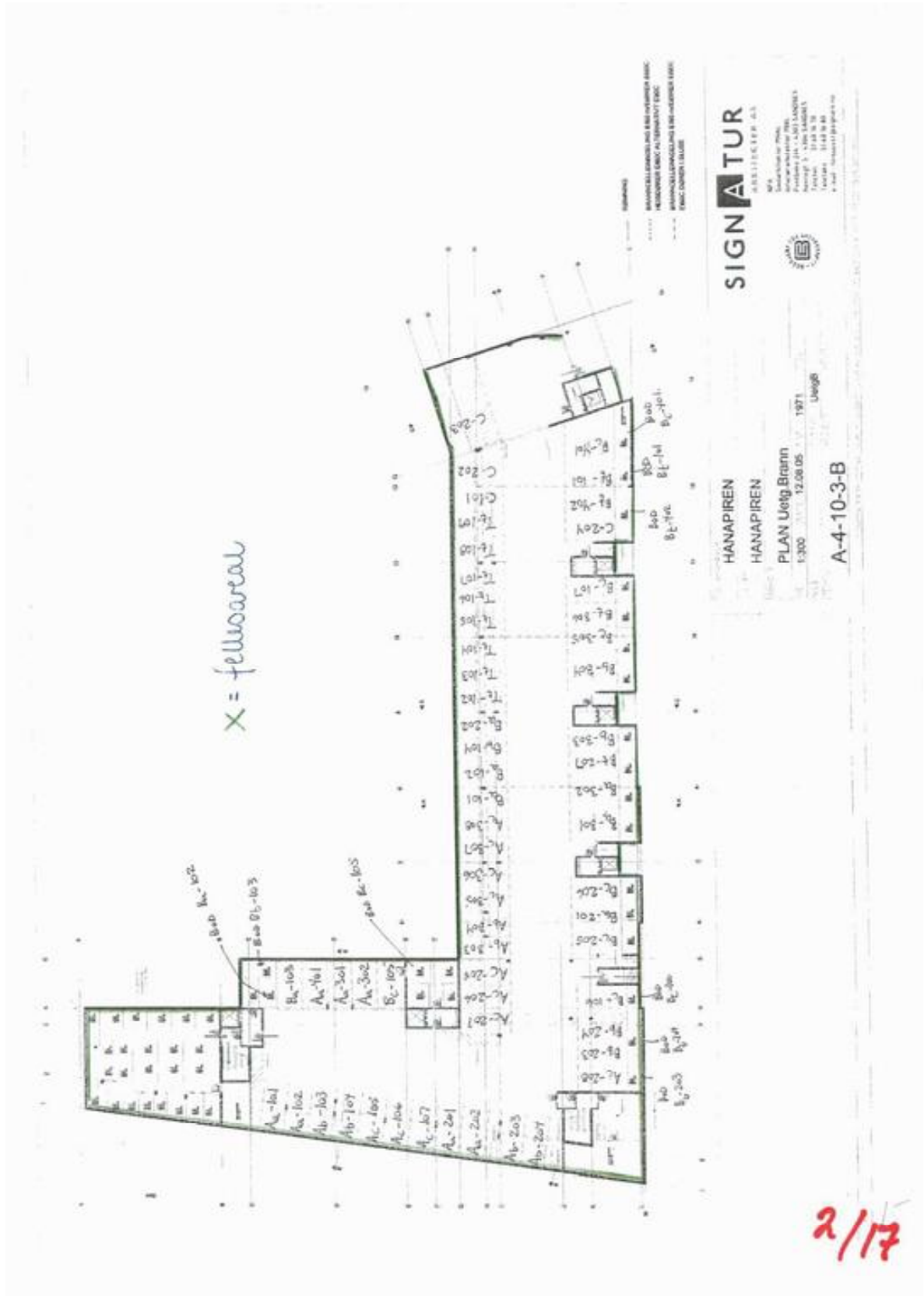
124 DALEVEIEN 8

PROAKTIV.NO 125



Attestert kopi av dok.nr. 2008/515598/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 13:53

Side 5 av 20



Attestert kopi av dok.nr. 2008/515598/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 13:53

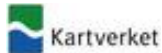
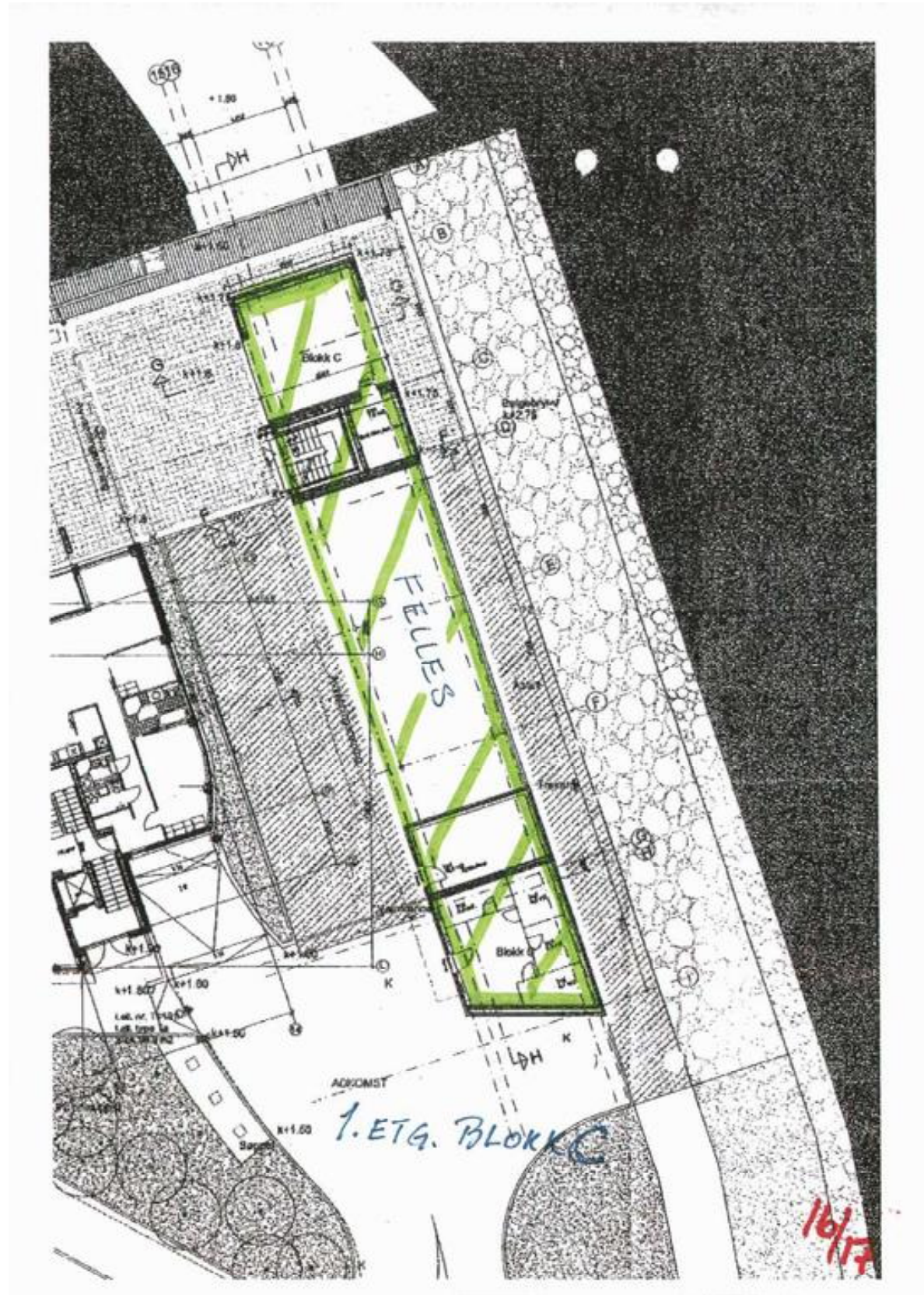
Side 10 av 20





Attestert kopi av dok.nr. 2008/515598/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 13:53

Side 19 av 20



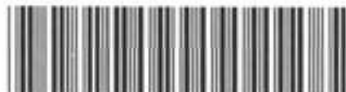
Attestert kopi av dok.nr. 2007/282293/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 13:53

Side 1 av 4

019. nr. 9/6 050 4/5 Vedlegg B1

 **Statens vegvesen**

Jnr. 2006/088127-002
Ark.nr. 774
Dato 29.11.2006
Saksbeh. Anne Elise Njærheim


Doknr. 282293 Tinglyst 23.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

TINGLYST
DAGBOKNR. 282293
23 MARS 2007
STATENS KARTVERK

Vann-/avløpsledninger, kabler o.l.
samt gravinger av alle slag ved riks-/fylkesveg (jfr. veglovens § 32 og § 57)

Undertegnede, **Kruse Smith Entreprenør AS**, eier av gnr 38 bnr 265, i Sandnes kommune, godtar nedenfornevnte vilkår som bindende for seg selv og eventuelle senere eiere og brukere av ledningen vedrørende følgende arbeid ved fylkesveg 317, Daleveien, i Sandnes kommune:

Legge spillvann og vannledning gjennom fylkesveg 317, hp 01 ca km 0.091.

Merknader:

- Tidsfrist/Varsling/Reklame på byggeplassen**
Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen 3 mnd. fra dato og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperrers forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før det foreligger godkjent varslingsplan. Det er ikke tillatt med firmareklame som retter seg mot biltrafikken, jfr Vegloven § 33 og Håndbok 190 "Reklame og trafikkfare". Hovedregelen for reklame er at det må søkes om løyve for å sette opp reklame som er rettet mot eller som er synlig for de vegfarende.
- Giennomføring/istandsetting**
Ved gjenfylling av grøft i et trafikkareal slik som veg, fortau, rabatt eller gang-/sykkelveg nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Det benyttes tilførte forsterknings-/bærelagsmaterialer som skal tilfredstille vegvesenets krav til korngradering og steinklasse. Massene legges tilbake lagvis og komprimeres for hver 30 cm slik at setninger unngås.
Ved graving langs vegen skal grøften ikke legges nærmere asfaltkanten enn at graveskråningen nærmest asfaltkanten kan ha en helling på 1: 1,5 uten at asfaltkanten berøres. Ledningen skal ha min. 0,80 meter overdekning.
Dersom gravearbeidet omfatter vegvesenets grøntanlegg slik som rabatter, grøfter eller andre sidearealer, skal følgende utføres: Steinfri matjord skal legges som topplag i grøften. Det skal isæes/beplantes med samme frø/planter som tidligere.
- Dekkereparasjon**
Dekket langs grøftkantene må skjæres. Ved graving av grøfter i fortau samt gang-/sykkelveger, skal hele bredden asfalteres. Ved opparbeidelse av trafikkarealet skal det benyttes samme type (og minst like tykt) dekke som dette opprinnelig bestod av. Dersom vegvesenet i garantiperioden (se pkt. 4) må foreta lapping av asfaltdekket, forplikter undertegnede seg til å bære kostnaden forbundet med dette.



Attestert kopi av dok.nr. 2007/282293/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 13:53

Side 3 av 4

4. **Eiers ansvar**
Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til televerk, e-verk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade. *Eventuelle mangler vedr. istandsetting under pkt. 2 og 3 vil bli pålagt utført i inntil 2 - to år fra den dato undertegnede gir inn skriftlig melding til Statens vegvesen, Byggherre – Sør-Rogaland distrikt, om at angjeldende gravearbeid er avsluttet.*
Ved mangelfull istandsetting etter utført arbeid, eller innen ovennevnte tidsrom, kan vegvesenet foreta utbedring på eiers/brukers kostnad.
5. **Vegvesenets ansvar**
Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, er vegvesenet uvedkommende.
6. **Tillatelsens varighet**
Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med anlegget - eventuelt fjerne det - som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. **Tinglysing**
Denne erklæringen blir å tinglyse for eierens kostnad som hefte på eiendom **gnr 38 bnr 265, i Sandnes kommune.**
8. **Oppstart**
Tillatelsen er ikke gyldig og arbeidet må ikke settes i gang før denne erklæringen er tinglyst, med mindre vegvesenet har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.
9. **Andre vilkår**
Eventuell vegoppmerking skal settes i stand til det den var før gravearbeidene.

Når arbeidet starter og er ferdig skal det gis beskjed til Statens vegvesen, Byggherre – Sør-Rogaland distrikt.

Forus den 11/12-2006


byggherre
B. Dag Stangeland
Børre Vatn

916 050 445
Org. nr.

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

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

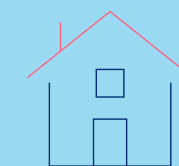
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Daleveien 8, 4328 SANDNES. Gnr. 38, bnr. 265, snr. 30 i Sameiet Hanapiren, oppdragsnr.: 1200260131
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

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



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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