

PROAKTIV

HANAPIREN

Flott leilighet med 2 soverom

Sørvendt balkong, utsikt og
fast parkering.



DALEVEIEN 2



KJEKK MULIGHET I ATTRAKTIVE HANAPIREN

Pen 3-roms selveierleilighet med god planløsning.
Forhøyet 1. etasje med fin, sørvendt balkong som er delvis innglasset.
Mot vest får en utsikt over innseilingen i vågen.



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Daleveien 2, 4328 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 38, bnr. 265, snr. 6 i
Sameiet Hanapiren

Prisantydning: 4.400.000,-

Omkostninger: 124.250,-

Totalpris: 4.524.250,-

Kommunale avgifter: 8.878,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 3/2

BRA: 78 m²

BRA-i: 69 m²

Etasje: 1.

Garasje: Fast plass i underetasje.

Tomt: 3425.6 m² Felles.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.044,- pr.
01.06.26

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

INNHold

2	6	10	18
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
38	40	46	47
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
63	70	75	80
Egenerklæring	Energiattest	Kart	Regulering
82	113	128	
Sameiet	Seksjonering	Budskjema	

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.»

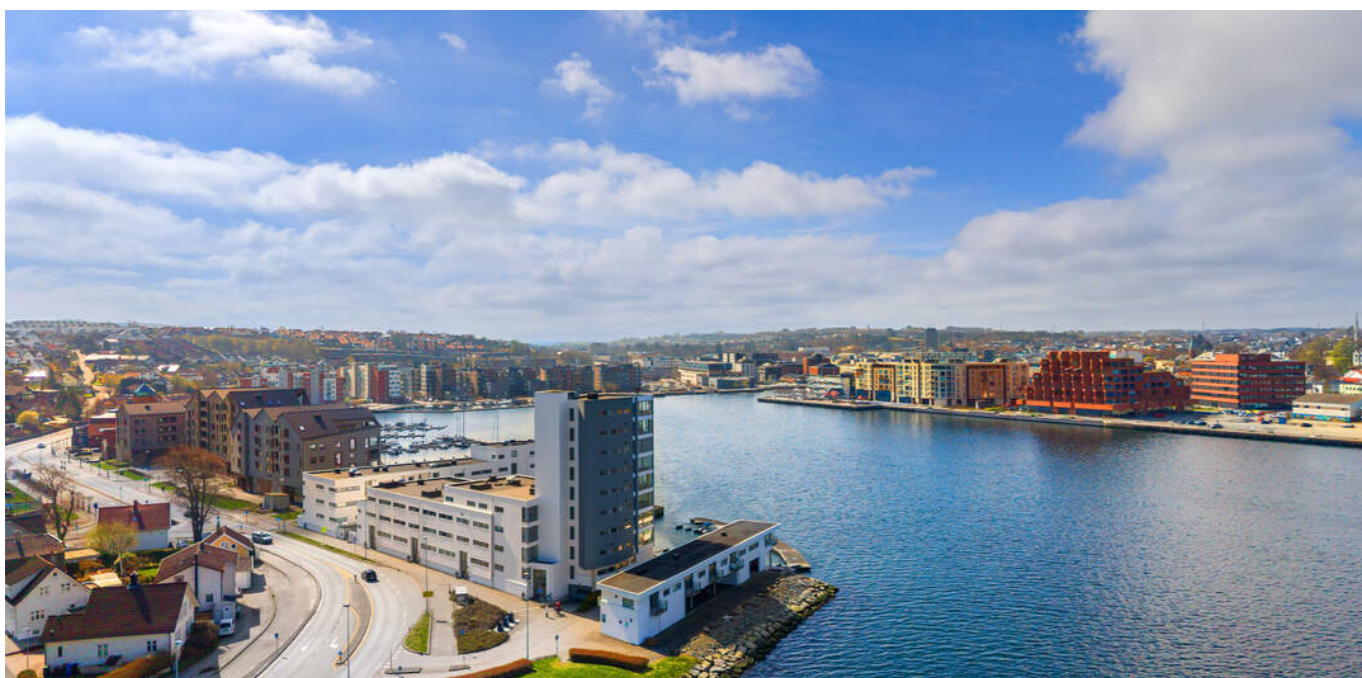
Jonny Stødle

«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



HANAPIREN

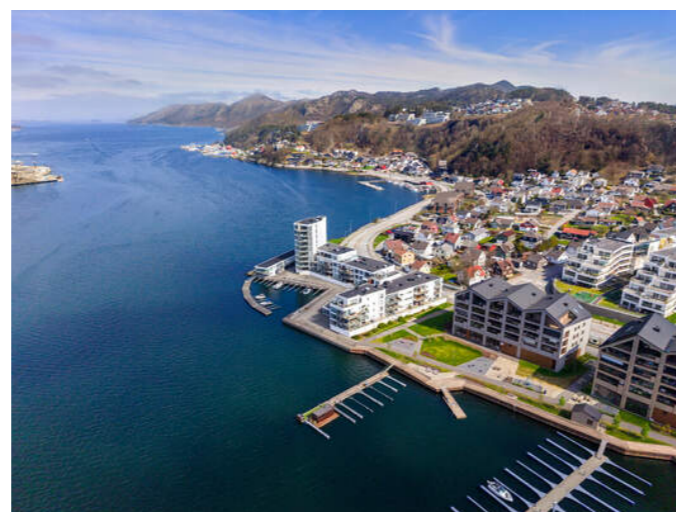
Kommune: Sandnes / **Område:** Sentrum - Hana

Nyt tilværelsen på brygga. Hanapiren har flotte fellesarealer ved fjordkanten med nydelig utsikt over Gandsfjorden og Sandnes.

Beliggenhet

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 riktighdlig kulturtilbud. Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden, kort avstand til hverdag- og festmat. Til det daglige innkjøp er nærmeste nabo Hana Zanz som huser Coop Extra. I



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Skippergata Linje 21, 26, 29, 46, 47, N96	2 min 0.1 km
🚶	Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	15 min 1.2 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	4 min 0.3 km
🚶	Coop Extra Hana Skut	11 min

VARER/TJENESTER

📦	AMFI Vågen	14 min
🏪	Vitusapotek Symra	14 min

SPORT

🏠	Hana skole Aktivitetshall	7 min 0.5 km
⚽	Hanabanen - kunstgressbane Fotball	12 min 0.7 km
🏋️	City Gym Sandnes	12 min
🏋️	Robust Trening Sandnes	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

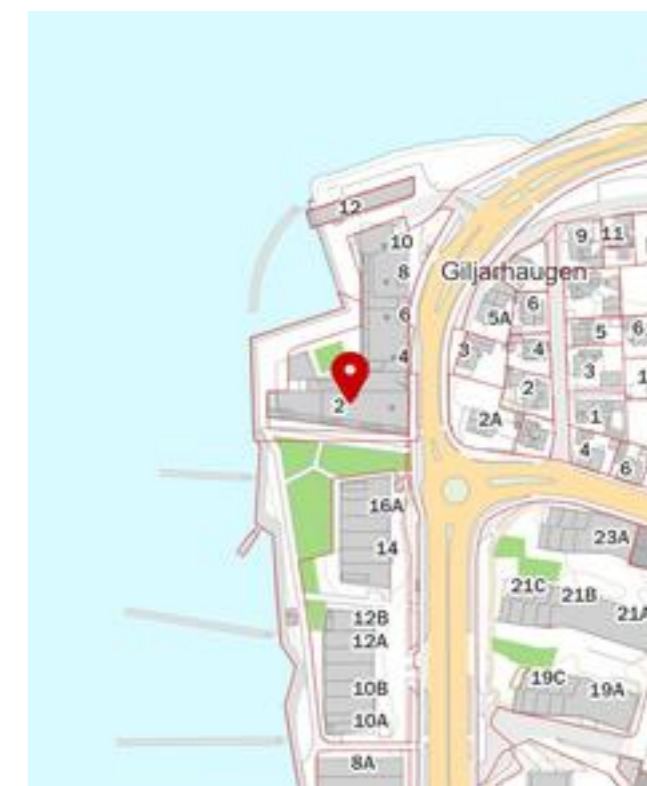
🚗	Amfi Vågen - Normallading	12 min
🚗	Vågs-gata, Sandnes	13 min

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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 til flere turområder som Dalsnuten, Kubbetjønn og Lifjell for å nevne noen.

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

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 boligannonse eller på eiendommens



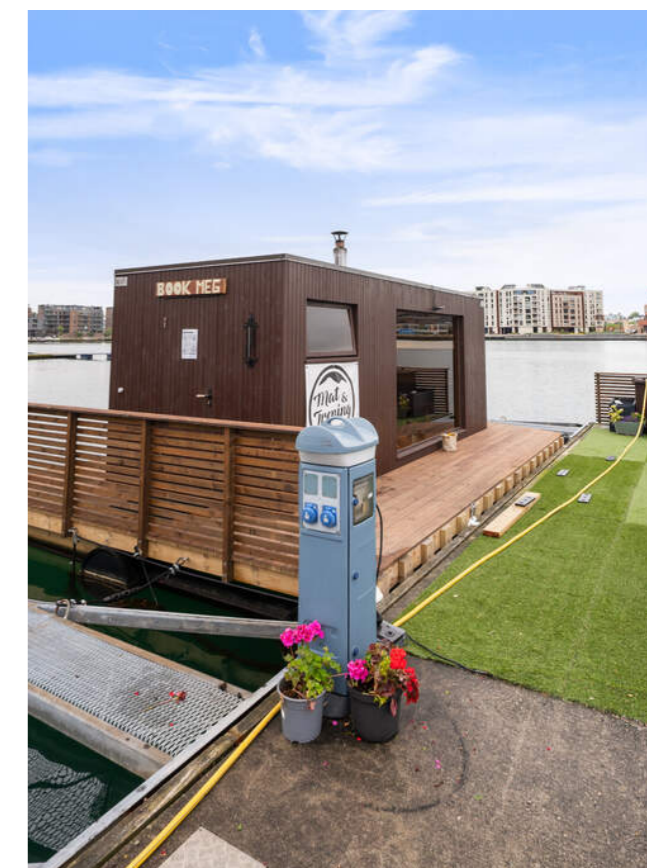
hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

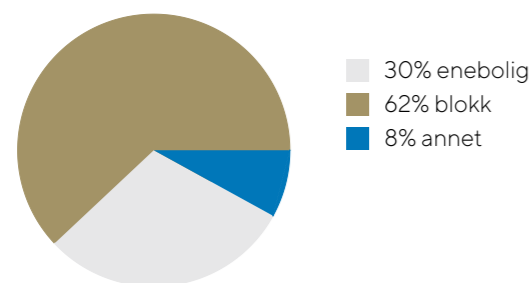
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	19 min 1.4 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	22 min 1.7 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	16 min 1.2 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	21 min 1.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	11 min 1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	19 min 1.6 km

BARNEHAGER

Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	15 min 1.2 km
Øygard barnehage (0-5 år) 111 barn	16 min 1.3 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	18 min 1.5 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL DALEVEIEN 2

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapporten.

Parkering

Fast plass i underetasje. Adkomst via trapp.

Tomtestørrelse

3 425 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Leilighet i sameie som er oppført i 2008 og som i all hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruk, konstruksjon og utførelse.

Utvendig:
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt balkongdør i tre.
Terrassegulv i flislagt betong.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett.
Malte overflater på vegger og i tak.

Innvendig har boligen malte slette dører.

Våtrom:
Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

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, 3 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Beskrivelse:

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

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

Innvendig dør er plassert i våtsone for dusjnische.

Konsekvens/tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Uegnede materialer i våtsone for dusjnische bør fuktbeskyttes, eventuelt kan det settes inn kompensierende tiltak som dusjvegg som er tett mot gulv, vegg og tak.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse:

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran har passert 15 år som er halvveis av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse:

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

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

Konsekvens/tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

A-TaxAS (befaringsdato: Fredag, 22. mai 2026)



FIN BALKONG MOT SØR
FELLESOMRÅDE VED
BRYGGA



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 i 1. etasje:
Entre/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken og bod.
Innglasset balkong.

Kjeller:
Bod.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

1. etasje
BRA-i: 69 kvm
BRA-b: 4 kvm
Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 13 kvm

Arealene er oppmålt på stedet.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
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

Kjekk mulighet i attraktive Hanapiren. Pen 3-roms selveierleilighet med god planløsning.
Forhøyet 1. etasje med fin, sørvendt balkong som er delvis innglasset. Mot vest får en utsikt over innseilingen i vågen.

Leiligheten er plassert på enden og har tre vegger med vinduer, mye dagslys og utsikt mot fjorden. Flott allrom med stue og kjøkken i åpen løsning, her møbleres det fint opp med salong og spisebord.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Praktisk med bod tilknyttet kjøkkenet.
Fint når en bor flere sammen med avlukket gang som skiller soverommene og bad fra allrommet. To soverom hvorav romslig hovedsoverom med flott utsikt utover fjorden.
Flislagt baderom utstyrt med smart dusjløsning med glassdører som kan foldes mot vegg, servant i skapseksjon, opplegg til vaskemaskin og veggmontert toalett.

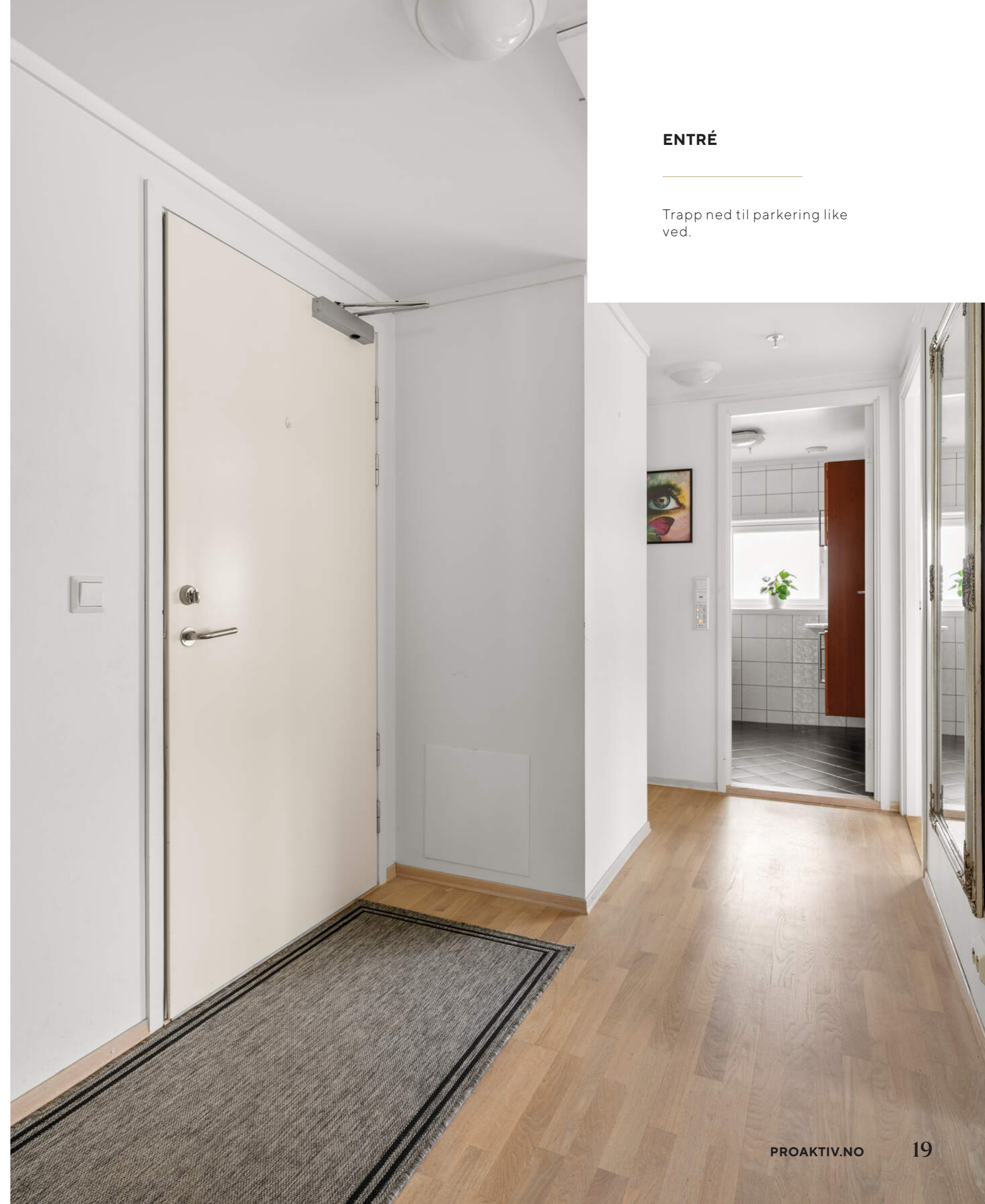
Fast parkering og bod i underetasjen via trapp.

Sameiet har flott fellesområde med lokale på bryggekanalen som beboerne kan leie til selskap og gjesteovernatting.
- Balansert ventilasjon.
- Sprinkleranlegg.

En god mulighet for deg som vil nyte det maritime livet på brygga like utenfor sentrumskjernen.

ENTRÉ

Trapp ned til parkering like ved.





Oppvarming

Elektrisk.

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.

Info energiklasse

Gul-D

Ligger vedlagt

ALLROM

Flott allrom med stue og kjøkken i åpen løsning, her møbleres det fint opp med salong og spisebord.





KJØKKEN

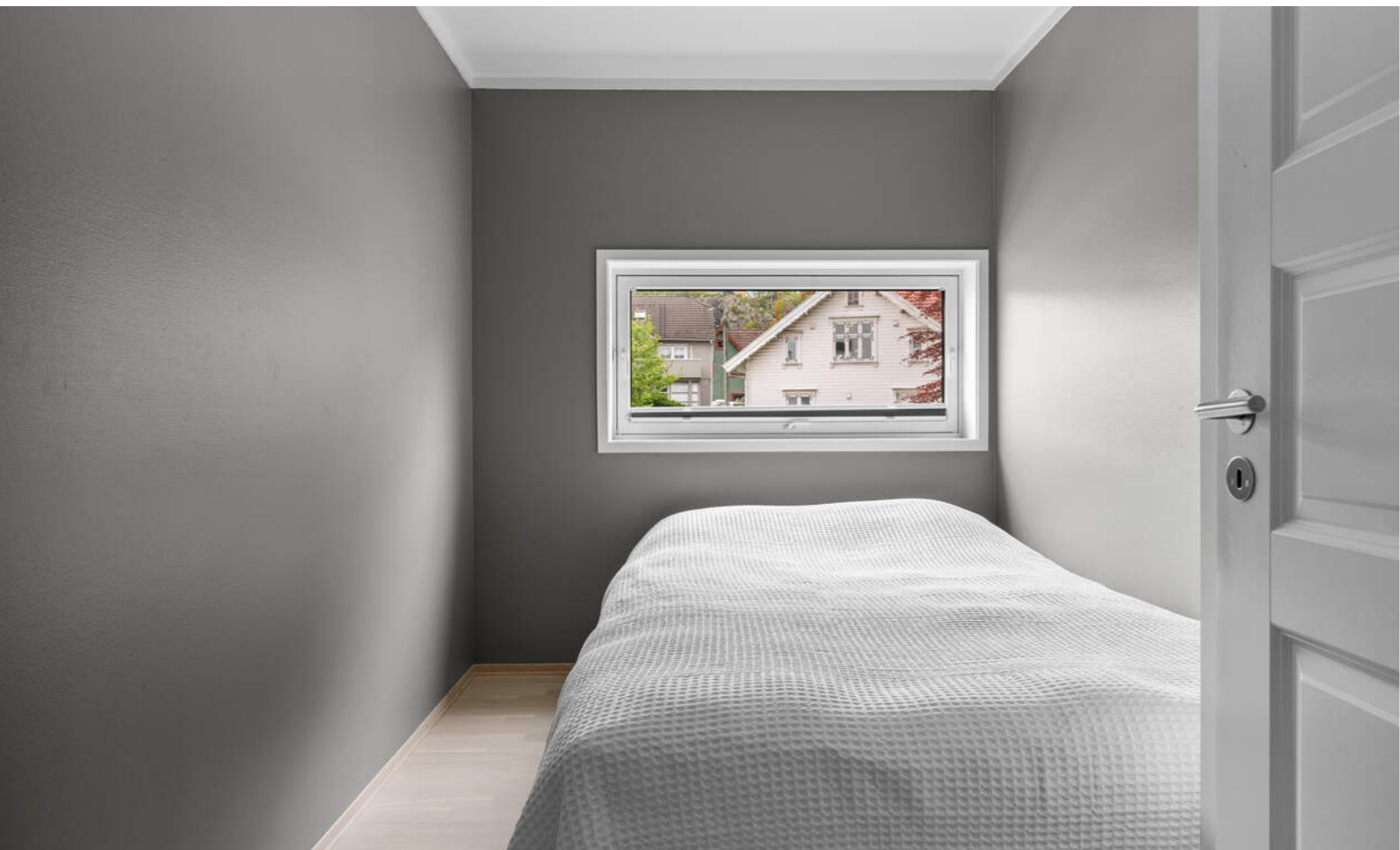
Innredning med slette fronter, frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Praktisk med bod tilknyttet kjøkkenet.



TO SOVEROM

Leiligheten er plassert på enden og har tre vegger med vinduer, mye dagslys og utsikt mot fjorden.





Fint når en bor flere sammen med avlukket gang som skiller soverommene og bad fra allrommet.





BADEROM

Flislagt baderom utstyrt med smart dusjløsning med glassdører som kan foldes mot vegg, servant i skapseksjon, opplegg til vaskemaskin og veggmontert toalett.



HANAPIREN

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



BILDE TATT FRA EGEN
BALKONG



PLANTEGNING

PLANTEGNINGER

Kun ment som illustrasjon og ikke målsatt



KJERNEINFORMASJON

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

3.044,- pr- 01.06.26

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 budsjettert 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.

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringssselskap Fremtind

Polisenummer40696900

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjonsgebyr.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

8.878,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på alminnelige boliger og fritidsboliger i kommunen.

Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell.

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, abonnement/forbruk for gass, innboforsikring, fellesutgifter, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Eiendommen er bundet opp til Norgespris på strøm.

Diverse

Til informasjon. Fra kommunen er leiligheten merket H0101 (matrikkelrapport). Fra sameiet, og på byggetegninger er den merket AC 106.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå.

Kommentar fellesgjeld

Ingen andel fellesgjeld for seksjonen p.t.

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:

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: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/4676

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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, frisksiktone, 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 frisksiktone, park og gangveg.

Deler av Gravarsveien og Skippergata som møtes i rundkjøringen like ved skal 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

Kjerneinformasjon

er merket som hensynssone H190_1 Andre sikringssoner og H320 Flomfare.

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser, tegnforklaring til reguleringskart 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 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

Mandag, 1. juni 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
110 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantestattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

111 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
124 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 511 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 524 250,00 (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

Kjerneinformasjon

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på 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 salgsopp-gaven.

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

Eiendomsmeidler 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 salgsopp-gaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Øvrige brune-/hvitevarer medfølger ikke. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsopp-gaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og

fritidsbolig ved salg.

Eier

Jan Arild Seldal
Björg Seldal

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 61 600 (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 - Fotograf tar kr 2.500 i tillegg for drone. kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke Bais - Full digital pakke 24.900,- kr 12 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,00. Sum faste vederlag kr. 47 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg - Til forretningsfører kr 6 725,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 600,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) - Estimert beløp kr 9 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 22 166. Totale kostnader kr. 69 266.

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 eiendomsmeidlerforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg &

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

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 eiendomsmeidlerforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeidlerforskriften. 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 salgsopp-gave

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

Dato salgsopp-gave

2.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

📍 Daleveien 2, 4328 SANDNES
🏠 SANDNES kommune
gnr. 38, bnr. 265, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 Rapportdato: 29.05.2026 Oppdragsnr.: 11348-2325 Eiendomsverdi ref nr: DZ4542

Autorisert foretak: A-TAX AS Sertifisert Takstingenør: Torbjørn Madland Vår ref: 20263296



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

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



Daleveien 2, 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 (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Daleveien 2, 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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

1

Tiltak under kr 20 000

2

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

3

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

4

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

5

Tiltak over kr 500 000

Daleveien 2, 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 og som i all hovedsak er som fra byggeåret. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsmerkninger som har grunnlag i alder, bruk, konstruksjon og utførelse.

Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG [Gå til side](#)

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt balkongdør i tre.
Terrassegulv i flislagt betong.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.
Malte overflater på vegger og i tak.
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

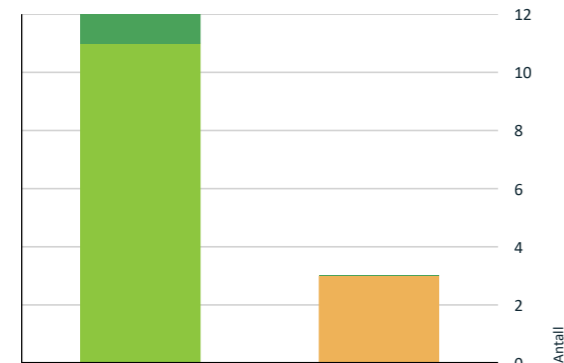
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Daleveien 2, 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 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11348-2325

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 6 av 16

Daleveien 2, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 2008	Kommentar Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.
Anvendelse Helårsbolig.	

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Boligen har malt balkongdør i tre.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett.
Malte overflater på vegger og i tak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 11348-2325

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 7 av 16

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Uegnede materialer i våtsonen for dusjnise bør fuktbeskyttes, eventuelt kan det settes inn kompensierende tiltak som dusjvegg som er tett mot gulv, vegg og tak.



Dør er plassert i våtsonen for dusjnise.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Membran har passert 15 år som er halvveis av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Daleveien 2, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport



Sluk i gulv, med synlig kant av membran under klemring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking og fuktsøk er foretatt i vegg fra tilstøtende gang.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

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.

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

Nei

Spørsmål til eier

Oppdragsnr.: 11348-2325

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 8 av 16

Daleveien 2, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Oppdragsnr.: 11348-2325

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 9 av 16

Daleveien 2, 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

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

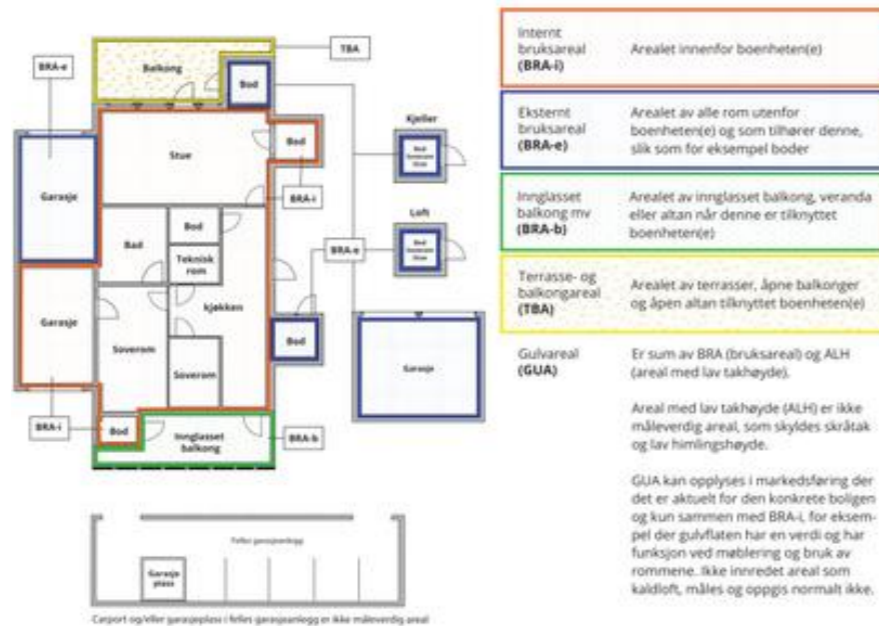
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2325

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 10 av 16

Daleveien 2, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	69		4	73	13
Kjeller		5		5	
SUM	69	5	4		13
SUM BRA	78				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 11348-2325

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 11 av 16

Daleveien 2, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	265		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Daleveien 2

Hjemmelshaver

Seldal Bjørg, Seldal Jan Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sameie beliggende i et etablert område med boliger på Hana/Hanapiren i Sandnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	18.05.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.05.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	22.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 11348-2325

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 12 av 16

Daleveien 2, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11348-2325

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 13 av 16

Daleveien 2, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Oppdragsnr.: 11348-2325

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 14 av 16

Daleveien 2, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 11348-2325

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 15 av 16

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/D24542>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Daleveien 2, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 265
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Daleveien 2, 4328 SANDNES

02 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Daleveien 2	Daleveien 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

6 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Seldal, Jan Arild

Selger

Seldal, Bjørg

Forbehold

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

Side 1



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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet fasader

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Faber bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Side 2



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Side 3



Det er en los flis på terrasse og noen med sprekker.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært enkelte skjeggekre.

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Er en del år siden vet ikke når det ble innført men mener det var ca 2012. Verdier var godt innforbi krav.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 4



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

Skriv opplysningene her:

Vannskade etter at sprinkler ble utløst i etasje over. Skade utbedret av forsikringen. 2024.

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 21039863

Side 5

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Bjerg Seldal	2026-06-02	Jan Arild Seldal	2026-06-02
Identification		Identification	
 Bjerg Seldal		 Jan Arild Seldal	


Egenerklærings skjema

Signed by:		
Bjerg Seldal	02/06-2026	BankID OIDC
Jan Arild Seldal	14:54:20	High
	02/06-2026	BankID OIDC
	14:47:21	High

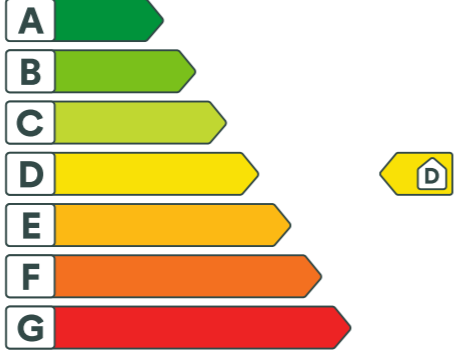
 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiattest



Adresse Daleveien 2, 4328 SANDNES	
Dato for energimerking 02.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-306161
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 24840247
Gårdsnummer 38	Bruksnummer 265
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0101




 **Energikarakteren**

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

 **Boliginformasjon**

Byggeår 2008	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 69,0 m²	Oppvarmet bruksareal 69,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	

 **Energi**

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
173,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
158,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 917 kWh

**Daleveien 2, 4328 SANDNES**
 **Detaljer**

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



Daleveien 2, 4328 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

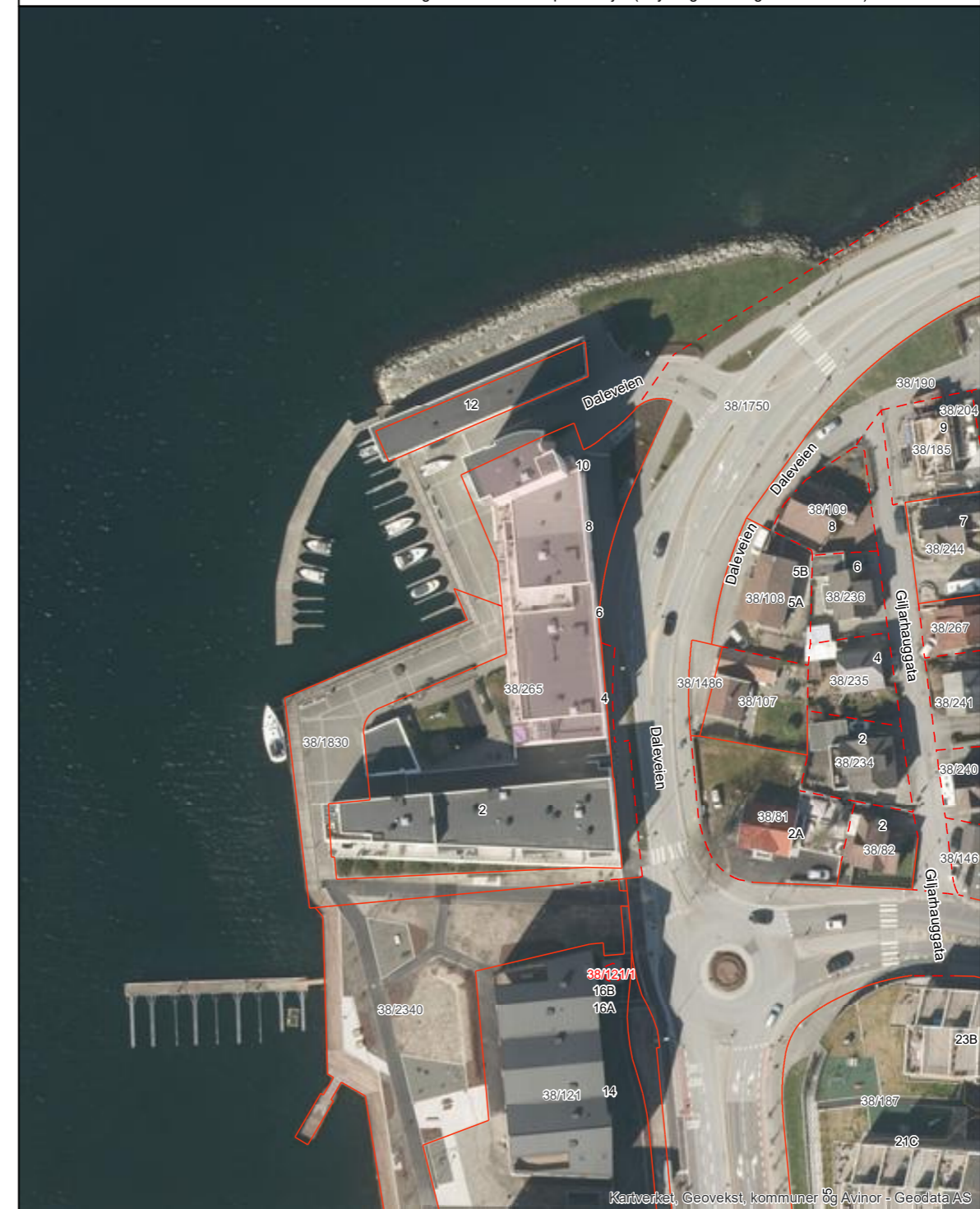
<https://www.enova.no>

Grunnkart

Adresse: Daleveien 6, 4328 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/265/0/42
Dato: 2026-04-15
Målestokk: 1:1,000

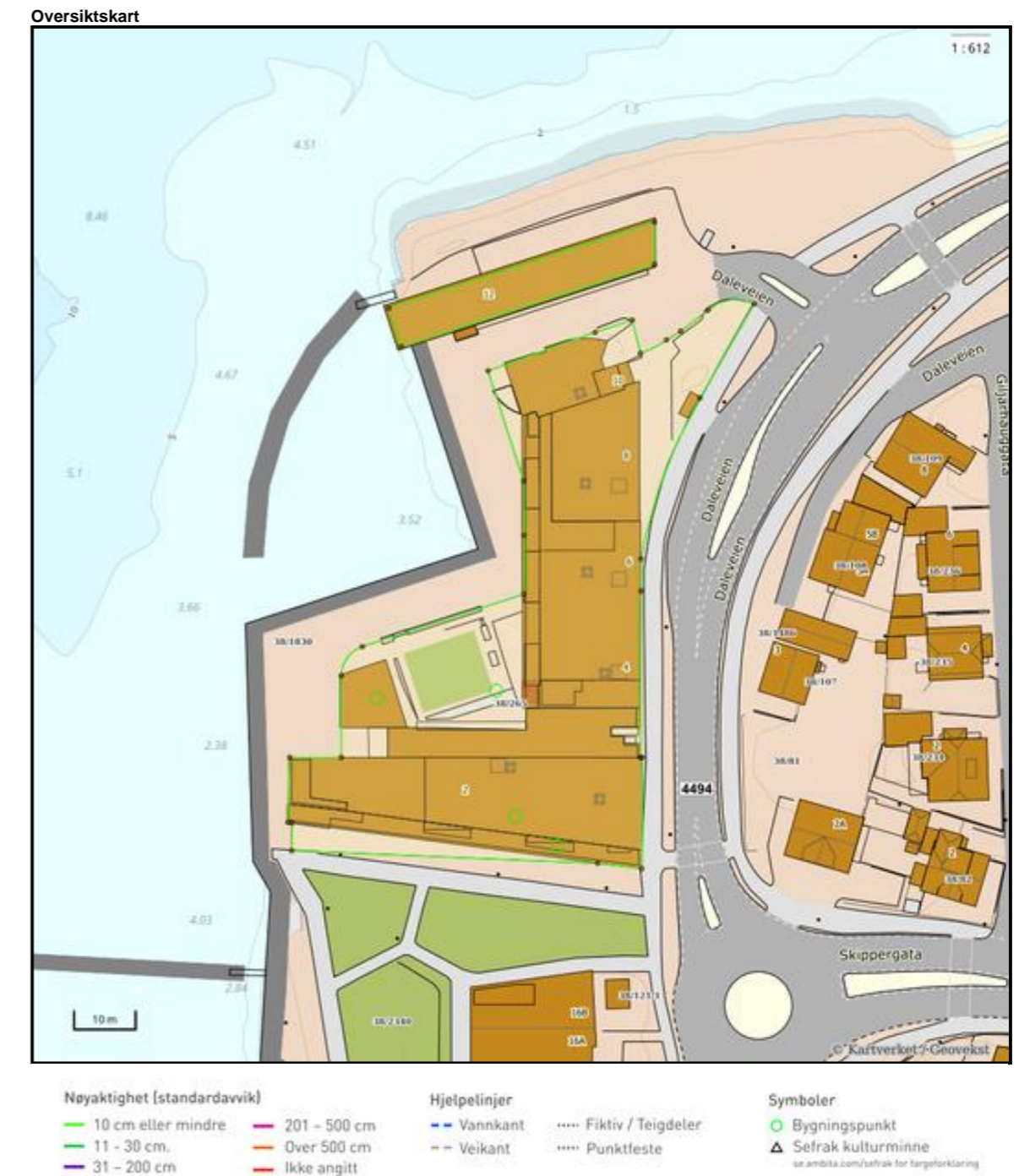


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)





Gårdsnummer 38, Bruksnummer 265, Seksjonsnummer 6 i 1108 SANDNES kommune

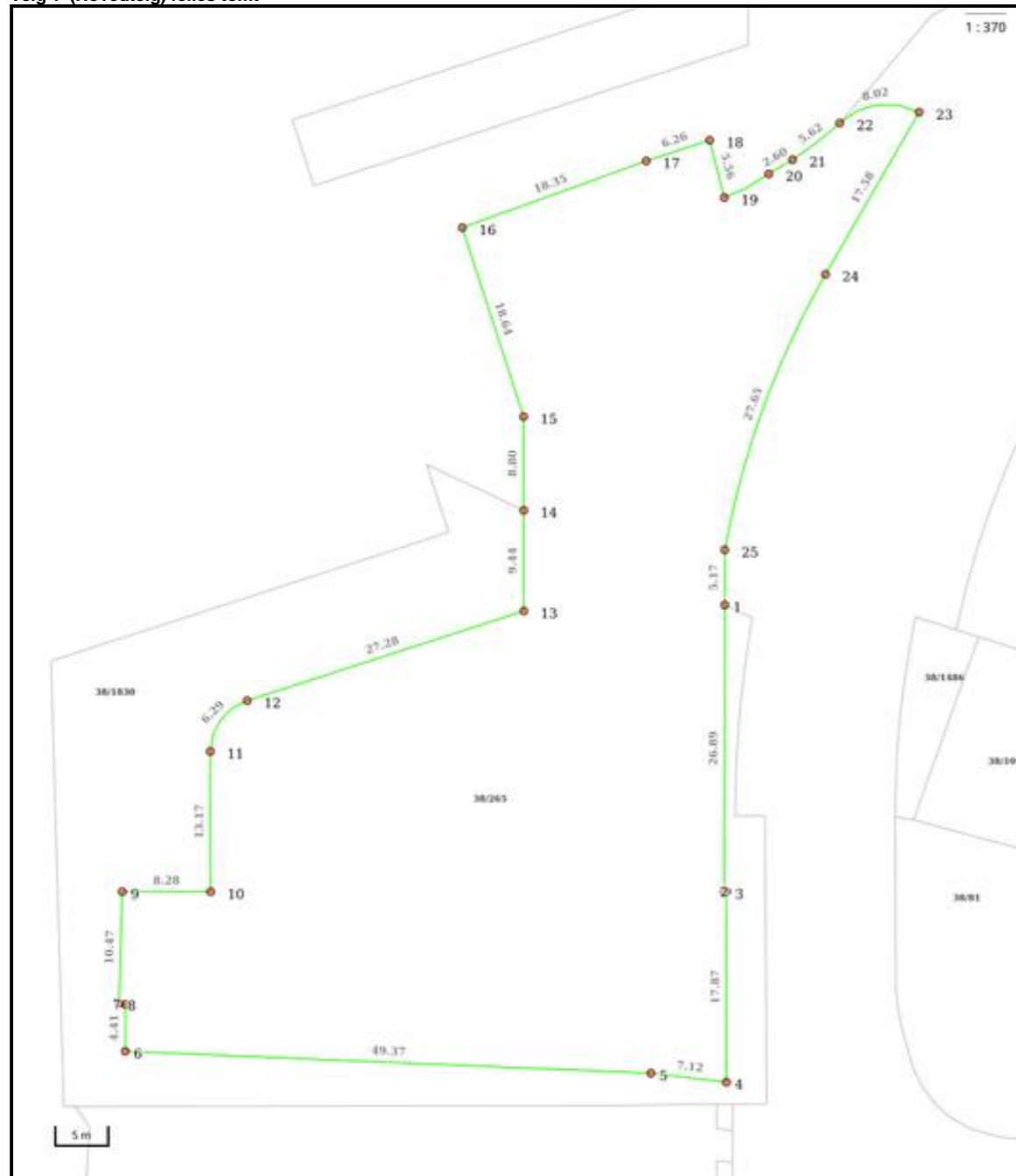


Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.05.2026 10:27 – Sist oppdatert 18.05.2026 10:27
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 8

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 265, Seksjonsnummer 6 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	Vannkant	Bygningspunkt
11 - 30 cm	Veikant	Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Fiktiv / Teigdelar	<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>
201 - 500 cm	Punkt feste	
Over 500 cm		
Ikke angitt		

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.05.2026 10:27 – Sist oppdatert 18.05.2026 10:27
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

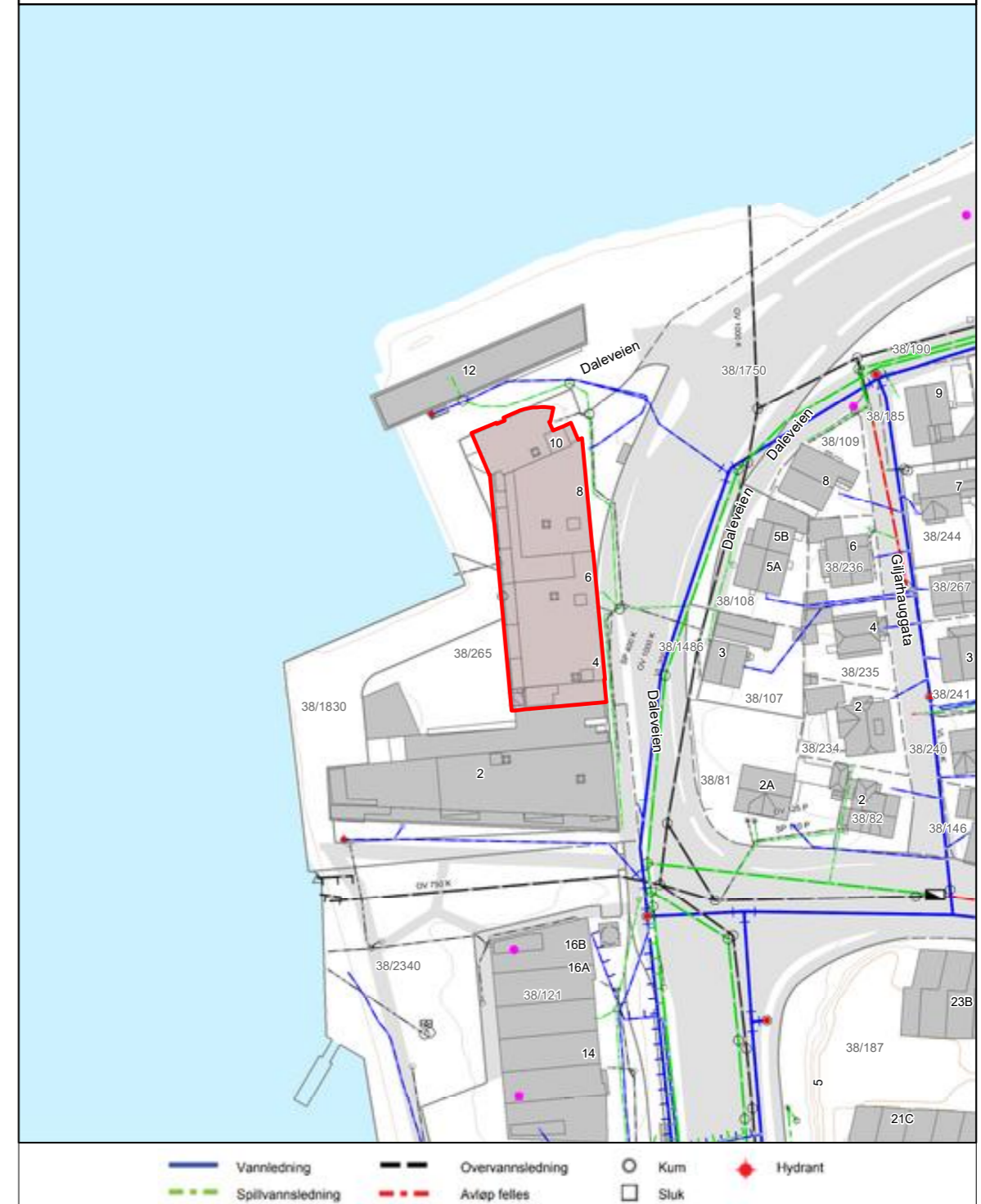
Side 5 av 8

Vann- og avløpskart

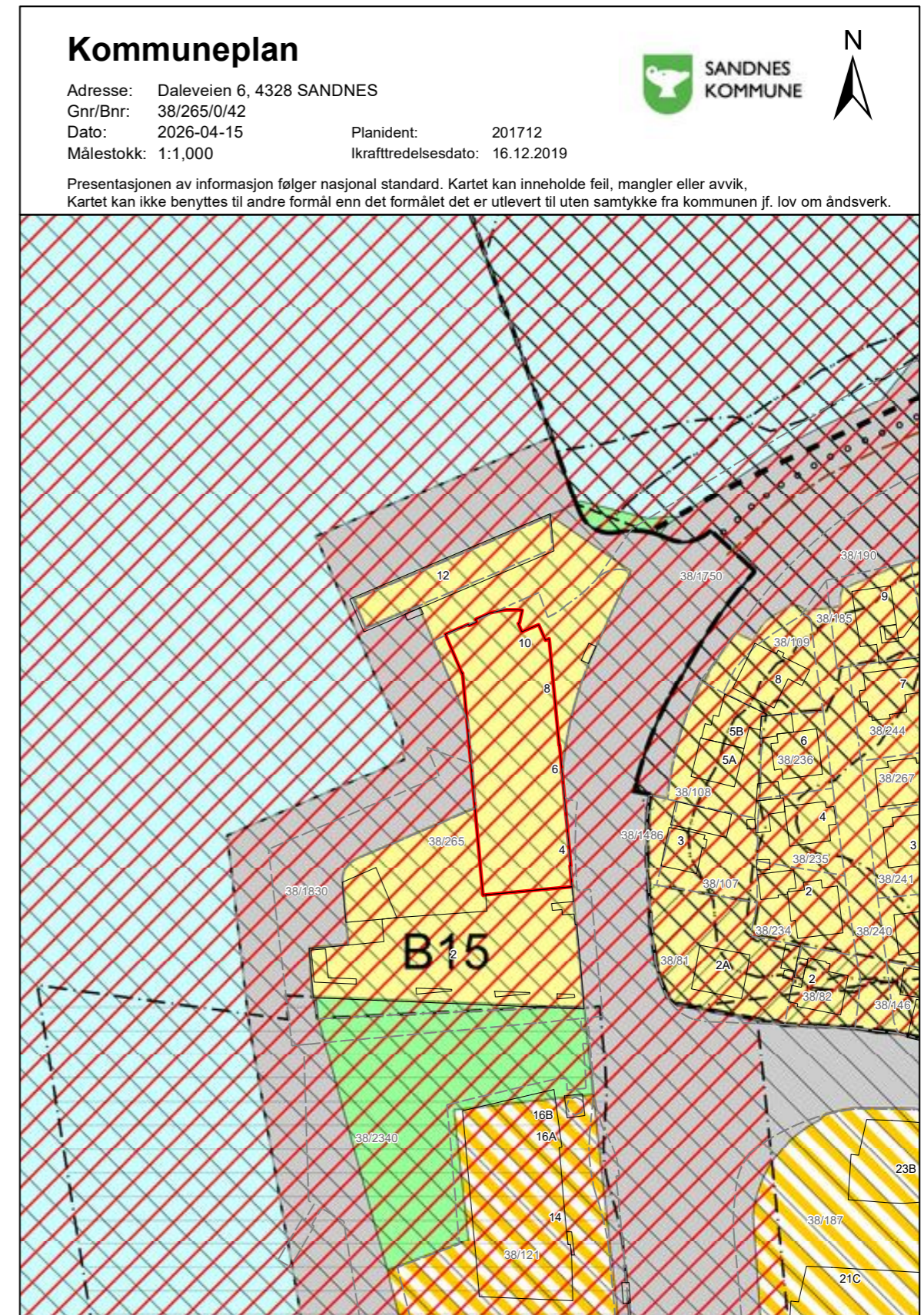


Adresse: Daleveien 6, 4328 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/265/0/42
Dato: 2026-04-15
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes.
Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spilvannsledning	Avløp felles	Stuk	



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 gjenvælger 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, brannetting, 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 Hommelund (13.10.1995), signert 12.03.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

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.

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
TV pakke		409 233	370 992	360 381
Renovasjon		0	0	0
Energi	2	342 930	264 029	806 553
Renhold		110 647	101 140	104 530
Vaktmester		50 000	60 000	43 000
Drift og vedlikehold	3	424 112	551 950	1 095 937
Vedlikeholdsavsetninger	4	249 999	250 000	250 000
Revisjonshonorar	5	10 125	14 250	9 875
Honorar regnskapsfører FF		87 229	81 628	86 193
Honorar FF videre fakturert		2 738	1 444	1 500
Konsulent/Juridisk bistand mm		50 056	25 930	20 882
Forsikringspremier		261 927	200 000	189 673
Administrasjonskostnader	6	66 711	64 638	74 251
Sum kostnader	2 303 890	2 179 971	3 229 785	2 667 075
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

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	1 961 767
SUM EIENDELER	1 802 875	1 961 767
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Oppløst Egenkapital	7	710 252
Sum egenkapital	710 252	511 264
Gjeld		
Avsetninger og forpliktelser	4	871 483
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
Sum gjeld	1 092 622	1 450 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 802 875	1 961 767

Sted: _____ dato: _____

 Navn Leder

 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 pålept slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

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

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

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

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

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

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

	Regnskap 2025	Regnskap 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

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 regnskapskikk.

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.

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

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



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.

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.



Penneo Dokumentnøkkel: BT5VV-WVK8M-4M2IC-4G01Y-0ZVWX-C9PBA



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. Betyggende 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: BT5VV-WVK8M-4M2IC-4G01Y-0ZVWX-C9PBA



PENNEO

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

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

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




Penneo Dokumentnøkkel: BT5W-WVX8M-4M2C-4G01Y-02VWX-C9PBA

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 tillitsjenester, se <https://euti.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 AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens 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

- Forsikringskader
- 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 forsikringsaker!

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: Takspeialisten
- 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 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 sjanse 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, varmtvannsbereider, 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.

[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 hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, 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, ~~dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foretigger~~. 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 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, etc. 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 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 5000-10000. 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

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 besluttes 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 tvangsfullbyrdslovens 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 anlegg 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

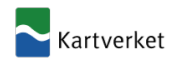
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

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.

SEKSJONERING

Deler av den følger her vedlagt. Hele kan sendes på forespørsel.



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

Side 1 av 20

Returneres etter tinglysning til
EiendomsMegler1 Prosjektmegling
 Postboks 250
 4066 Stavanger

Sandnes kommune
 964 965 137

Doknr: 515598 Tinglyst: 24.06.2008
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
 (stryk det som ikke passer)

Retur. 109
 Saksnr. 200801288

Opplysninger i feltene

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1102	SANDNES	38	265		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
06105151	BERNHARD DAG STANGELAND	

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾		
1	3	49	3	13	3	36	3	25	3	68	3	37	3	97	3	49	3	102	3		
2	3	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	3	19	3	59	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 hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



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

Side 2 av 20

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) bruksenhets 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 sameiernes 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 fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en sameie/seksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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 bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

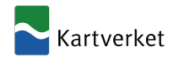
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandnes 22-4-08 B. Dag Stangeland		



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

Side 3 av 20

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
 Styret erklærer at sameiet 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			Sandnes kommune

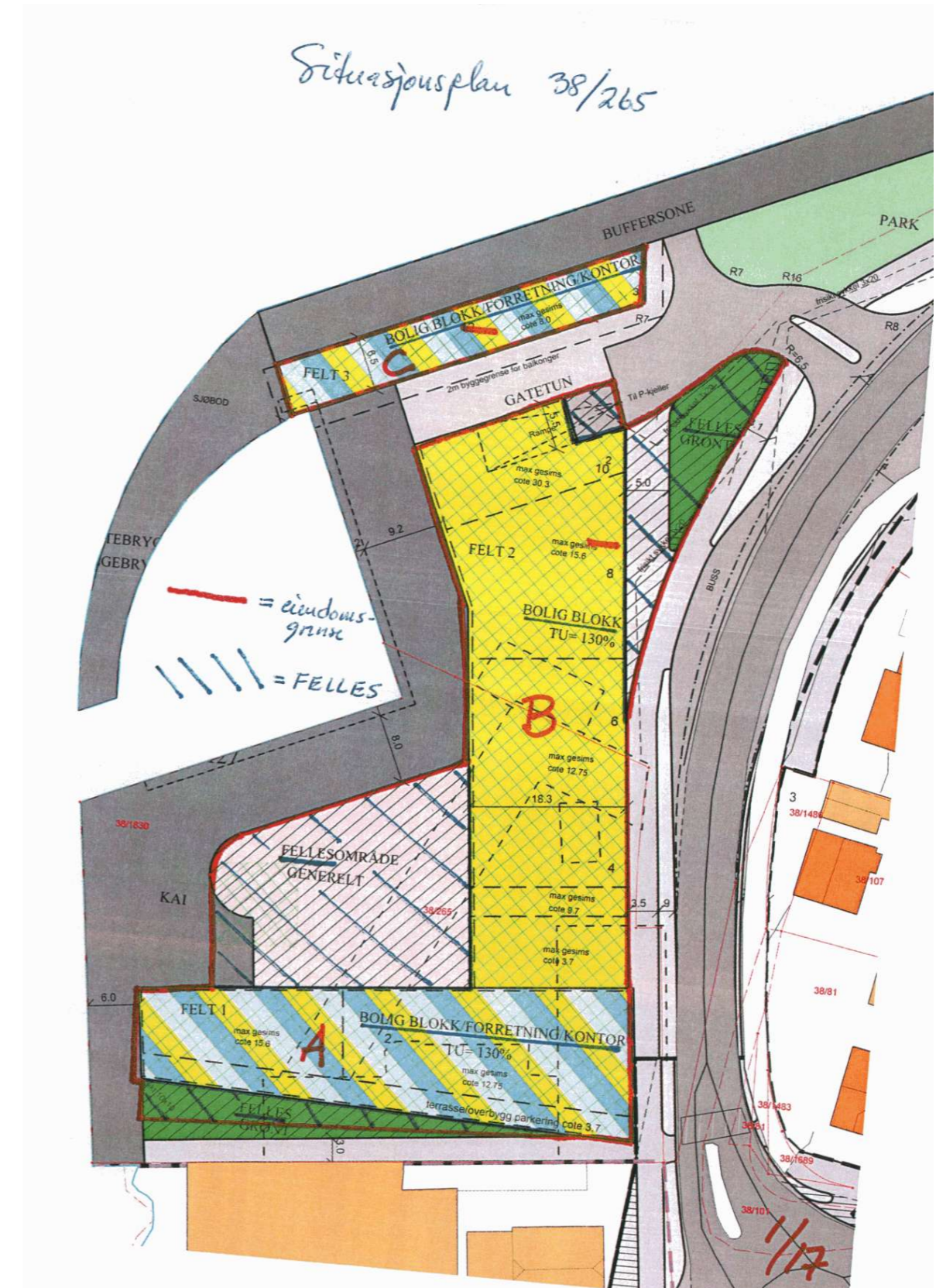
Dato: 23.06.08 Stempel og underskrift: *[Signature]* SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFEN

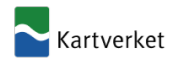
- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som 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 sameiebøk 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 rettsstiftelser 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 sameiet har samtykket er innhentet, jf § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjennpart.



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

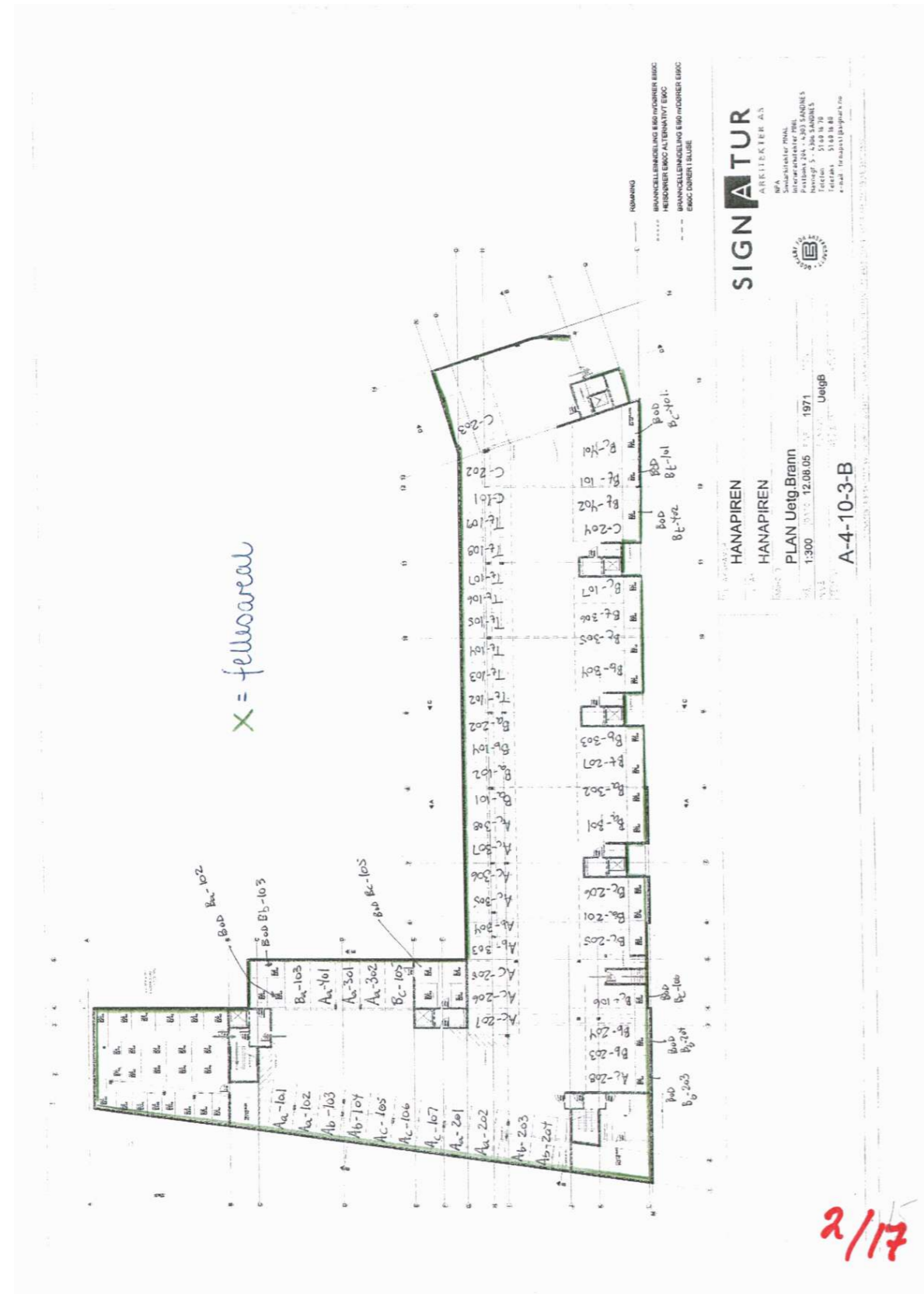
Side 4 av 20





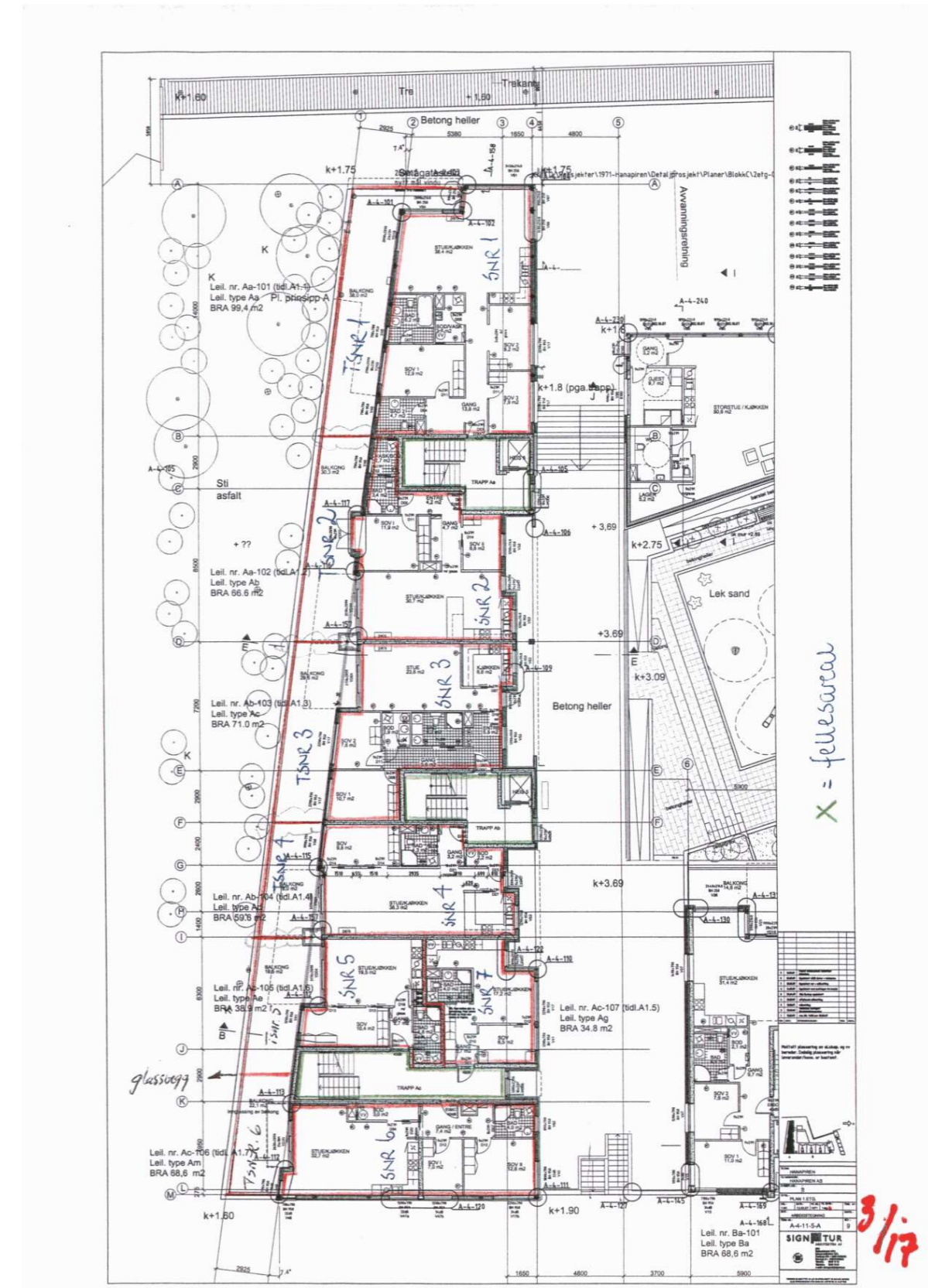
Attestert kopi av dok.nr. 2008/515598/200
Attestingstidspunkt 2026-04-15 13:53

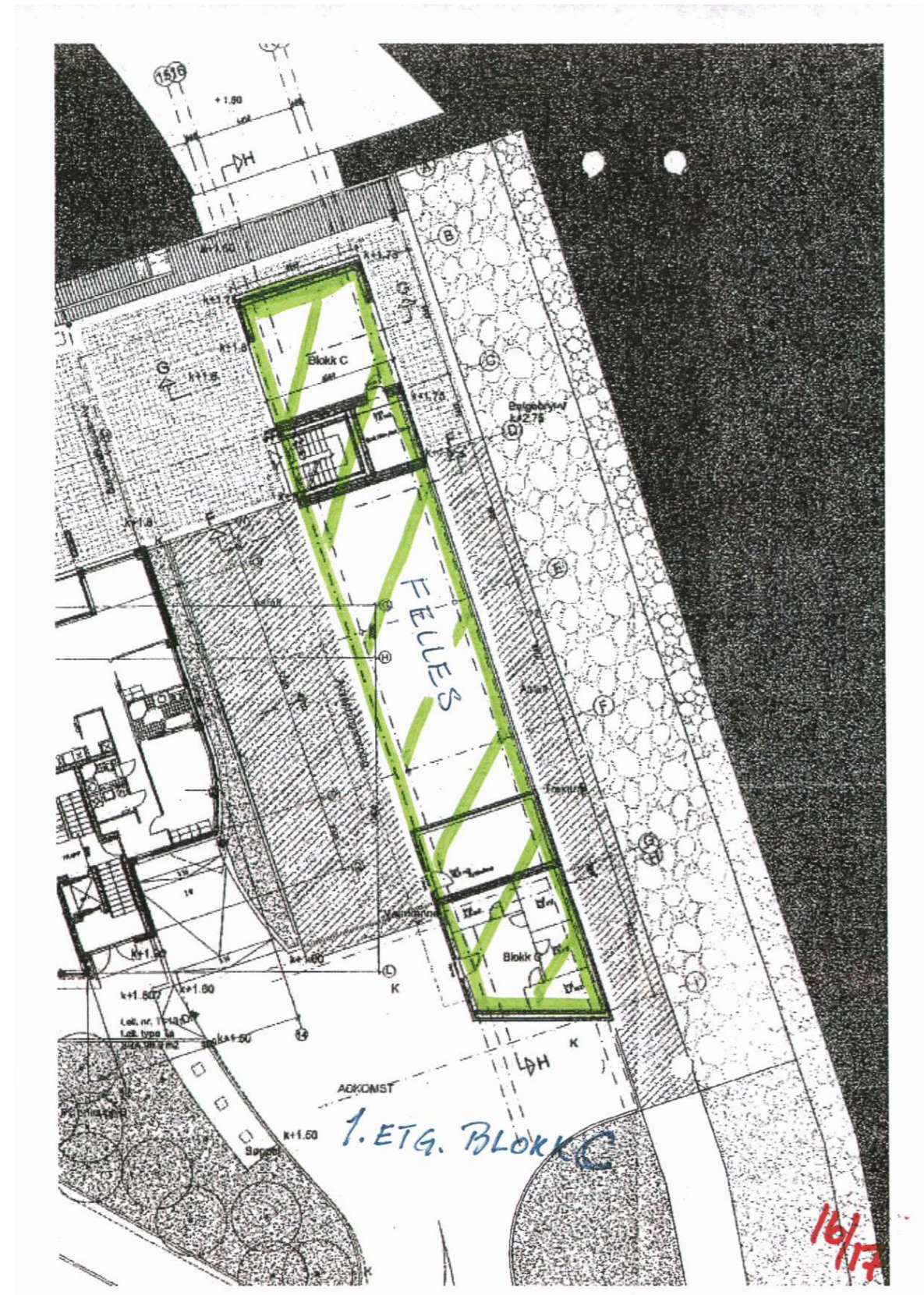
Side 5 av 20



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


Side 6 av 20






orig. nr. 9/6 050 445

Vedlegg B1



Statens vegvesen



Doknr. 282293 Tinglyst: 23.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

TINGLYST

DAGBOKNR: 282293

23 MARS 2007

STATENS KARTVERK

Erklæring

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.
- Gjennomføring/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 isåes/beplantes med samme frø/planter som tidligere.
- Dekkerreparasjon**
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.



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 1/12-2006

STAVENSE SMITH AS

Stavense Smith AS
byggherre 916 050 445
Org. nr.

B. Dag Stangeland
Bjørn Vatn

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

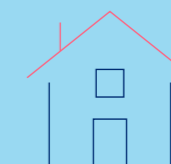
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Daleveien 2, 4328 SANDNES. Gnr. 38, bnr. 265, snr. 6 i Sameiet Hanapiren, oppdragsnr.: 1200260099
Mogler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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