

PROAKTIV

Fin 3-roms selveierleilighet

3. etasje med parkering og heis
Store vinduer mot sør



HOLBERGS GATE 9





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
- **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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

HOLBERGSTUNET III

Flott 3-roms leilighet hvor kvadratmeterne er godt utnyttet.
God plassering i bygget 3. etasje med store vinduer mot sør som kan
åpnes for å slippe solen inn.
Fast parkering i underetasjen og heis rett opp til 3. etasje, deretter er
det få meter til egen inngangsdør.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Holbergs gate 9, 4306 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 111, bnr. 279, snr. 26 i
Sameiet Holbergstunet

Prisantydning: 3.390.000,-

Omkostninger: 99.000,-

Andel fellesgjeld: 899,-

Totalpris: 3.489.899,-

Kommunale avgifter: 7.997,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 3/2

BRA: 59 m²

BRA-i: 56 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Fast plass i
underetasjen. Direkte tilkomst med heis.
Mulighet for montering av el-bil lader, se
vedlagt info fra sameiet om type og vilkår.

Tomt: 783.9 m² Felles.

Felleskostnader pr. mnd.: 2.746,-
pr. 12.03.26

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene
inkluderer bl.a. felles bygningsforsikring,
renhold- og vaktmestertjenester,
styrehonorar, forretningsførerhonorar, drift
og noe vedlikehold.

Energimerke: Lysegrønn C

INNHold

2	8	12	16
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
30	36	37	56
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
64	69	95	103
Energiattest	Sameiet	Kart	Seksjonering
118			
Budskjema			

SOLEN SKINNER OG
VENNER KOMMER -
TA DE MED OPP PÅ
TAKTERRASSEN MED
FELLESGRILL



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



SENTRUM

Kommune: SANDNES / Område: Sentrum

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

Beliggenhet

Sentralt og urbant i Sandnes. Maxi kjøpesenter med "alt" du trenger som nærmeste nabo.

Holbergsgate 9 ligger med kort avstand til det meste man ønsker i en aktiv hverdag. Umiddelbar tilgang til alle byens fasiliteter som restauranter, skoler, butikker, treningsentre, kaféer, kino, utesteder, tog/buss-stasjon m.m. Fin gangavstand til Langgata, kjent for sitt hyggelige bymiljø. Her kan du enkelt møtes med venner til en kaffe, middag eller en kveld ute. For deg som pendler eller ønsker enkel tilgang til resten av regionen, er både buss og tog lett tilgjengelig. Sandnes stasjon ligger i komfortabel gangavstand og gir gode forbindelser til Stavanger, Forus og resten av Jærregionen.

Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Gjesdalveien Linje 23, 24, 25, 27, 28, E90, 92, N95	2 min  0.1 km
 Skeiane stasjon Linje L5	3 min  0.2 km
 Stavanger Sola	17 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min  15.3 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Sandnes	3 min 
Coop Extra Sandnes Post i butikk, PostNord	4 min  0.3 km

VARER/TJENESTER

 Maxi Sandnes	3 min 
 Apotek1 Vågen	4 min 

SPORT

 Vågen videregående Aktivitetshall, turnhall	6 min  0.5 km
 Skeianeparken balløkke Ballspill	7 min  0.5 km
 EVO Sandnes	5 min 
 SATS Sandnes	6 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Maxi Sandnes	3 min 
 Bystasjonen Sandnes	4 min 

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Både Sandvedparken, Stokkelandsvatnet og Gandsfjorden ligger i nærheten og er alle gode alternativer for turer, jogging, sykling og friluftsliv. En flott og sosial løpetur starter fra døren 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

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

ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av grønne lunger. Ellers kan vi også nevne Vagleskogen som er ypperlig til både turgåing, løping og sykling.

Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Parken ved Ruten og Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset.

Ta deg en tur innom Maxi når du er på visning eller besøk maxisandnes.no. Et meget trivelig handlesenter.

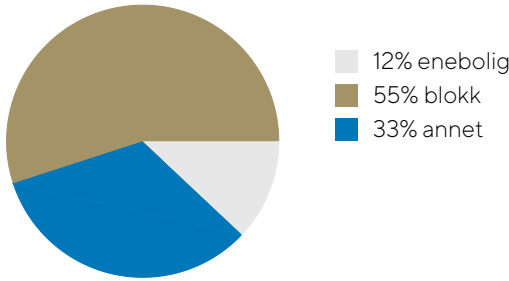
Perfekt for deg som søker en urban livsstil med kort vei til både byliv og naturopplevelser.
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebbyggelse
Blanding av blokker, eneboliger, 2-mannsboliger, servicebygg og næringsbygg.



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

BOLIGMASSE



SKOLER

Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	16 min 1.2 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	15 min 1.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	3 min 0.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 0.5 km

BARNEHAGER

Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min 0.6 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	13 min 1 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL HOLBERGS GATE 9

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

Parkering

Fast plass i underetasjen. Direkte tilkomst med heis. Mulighet for montering av el-bil lader, se vedlagt info fra sameiet om type og vilkår.

Tomtestørrelse

783 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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.

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Leilighet beliggende i 3. etasje i boligblokk over parkeringsanlegg. Bygningen er oppført med fundamenter, grunnmur og etasjeskillere i betong. Yttervegger i prefabrikkerte betongelementer. Eiendommen fremstår overordnet i normal til god stand, med enkelte forhold som krever oppfølging. Tilstandsmerknader i rapporten reflekterer naturlig aldring, bruksslitasje og mindre mangler i utførelse. For mer detaljert informasjon henvises det til vurderingene av de enkelte bygningsdelene.

TILSTANDSGRADER :

TG0: 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, 6 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt en høydeforskjell på 11 mm innenfor 2 meter gjennom soverommet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er påvist andre avvik:
Det er registrert hull i veggfliser i dusjsonen etter tidligere installasjoner. Hullene er tettet med fugemasse, men slik



TO SOVEROM GODT
TILBAKETRUKKET FRA
OPPHOLDSROMMET



tetting anses ikke som en varig løsning i våtsone, og det medfører økt risiko for fuktskader over tid.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er begrenset fall (ikke motfall) mot sluk under servant.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2 mm.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Innredningen har avflassing på overflaten.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

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.

Bygningssakskyndig

StavangerTakst AS (befaringsdato: Tirsdag, 10. mars 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leilighet H0308:

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

Bod i garasjeanlegg.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 3 kvm

3. etasje

BRA-i: 56 kvm

Total BRA: 56 kvm

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

Standard

Flott 3-roms leilighet hvor kvadratmeterne er godt utnyttet. God plassering i bygget 3 etasje med store vinduer mot sør som kan åpnes for å slippe solen inn. Fast parkering i underetasjen og heis rett opp til 3. etasje, deretter er det få meter til egen inngangsdør.

Stue med åpen kjøkkenløsning, godt med dagslys fra store vindusflater samtidig som det føles privat med lite innsyn. Rommet er fint tilrettelagt for å møblere opp med spisebord

og sofagruppe. Fra de store vinduene kan en rigge seg til i solstolen inne og nyte den sørvendte beliggenheten. Tar en heisen videre opp kan en kose seg på felles, solrik terrasse. Her er det også grill tilgjengelig. Kjøkkenet med hvite slette fronter. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap medfølger også handelen. Funksjonelt og lettstelt flislagt baderom med varme i gulv. Utstyrt med dusjhjørne, toalett, servant i seksjon og opplegg til vaskemaskin. I gangen er det et praktisk garderobeinnhukk med 8 høyskap. To soverom godt tilbaketrukket fra oppholdsrommet. Garderobeskap på det ene rommet. Lyse overflater med listfri overgang til tak og gulver belagt med parkett.

Utstyrsbod og fast parkering i underetasjen med direkte tilgang fra heis.

Oppvarming

Elektrisk.

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

Info energiklasse

Energiattest for boligen ligger vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.



STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

Godt med dagslys fra store vindusflater samtidig som det føles privat med lite innsyn. Rommet er fint tilrettelagt for å møblere opp med spisebord og sofagruppe.

Vinduene kan åpnes slik at en kan en rigge seg til i solstolen inne og nyte den sørvendte beliggenheten.



INTEGRERT STEKEOVN,
PLATETOPP OG
OPPVASKMASKIN.
KJØLESKAP MEDFØLGER
OGSÅ HANDELEN.





TIDLØST

Funksjonelt og lettstelt flislagt baderom med varme i gulv. Utstyrt med dusjhjørne, toalett, servant i seksjon og opplegg til vaskemaskin.

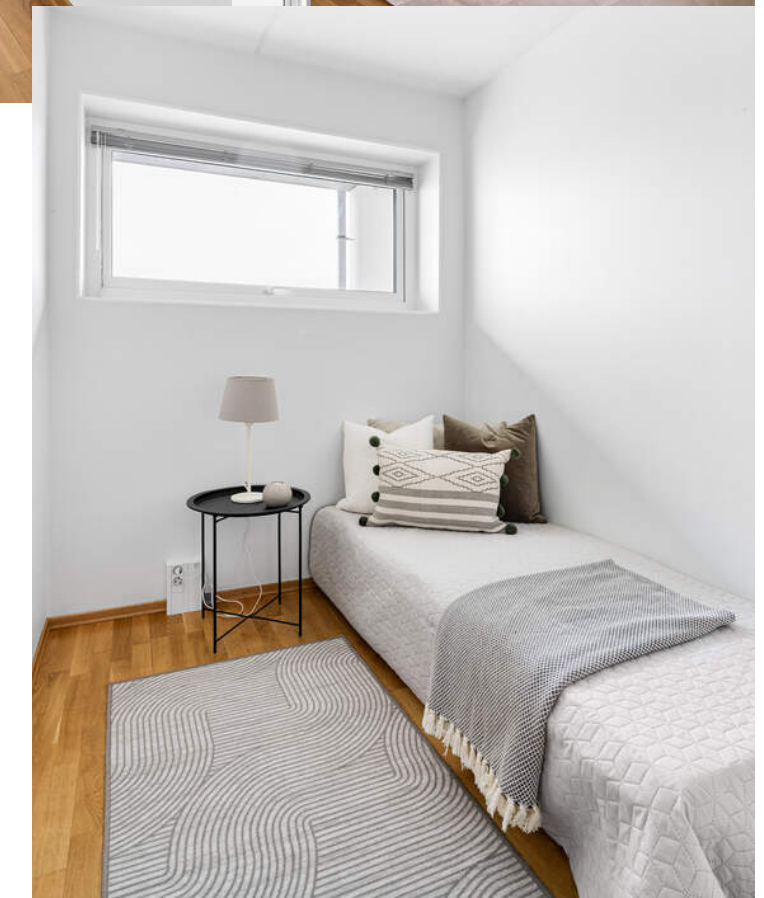


TO SOVEROM

Lyse overflater med listfri overgang til tak og gulver belagt med parkett.



SOVEROM NR. 2 MED
GARDEROBESKAP



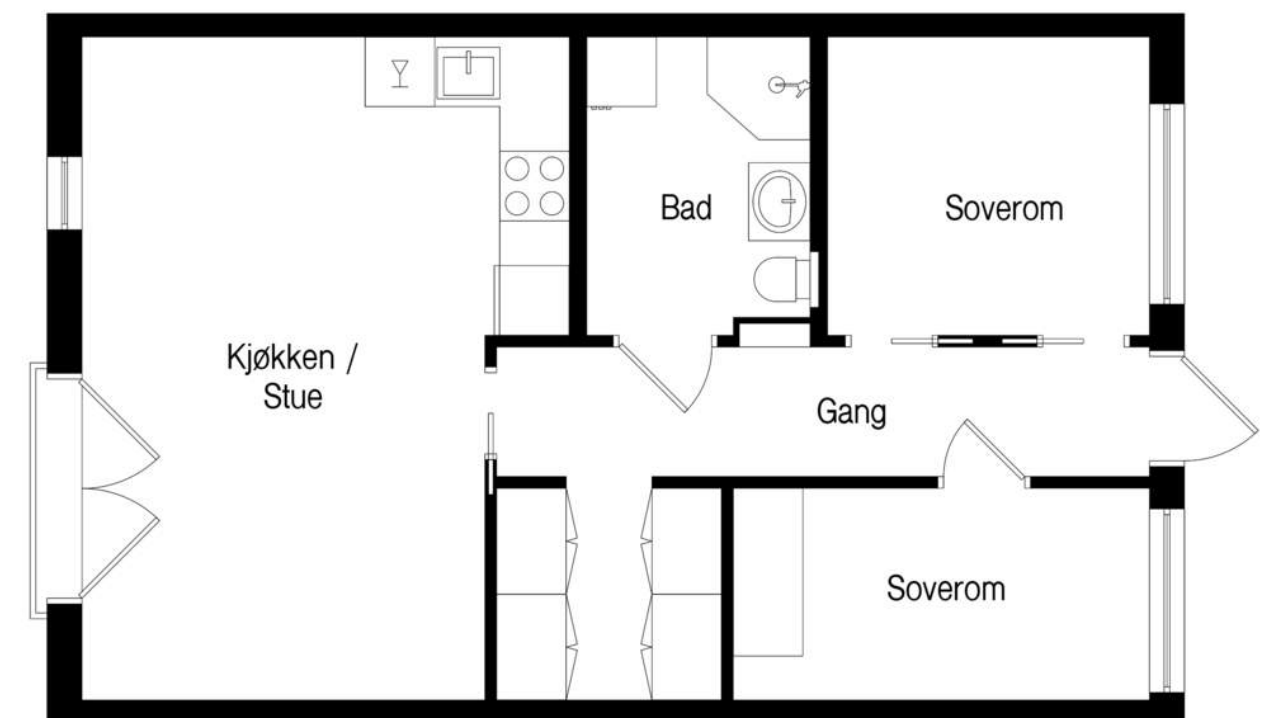


GARDEROBE I GANGEN OG BOD I UNDERETASJEN.

Praktisk garderobeinnhukk
med 8 høyskap

PLANTEGNING

3. etasje. Kun ment som illustrasjon og ikke
målsatt.



SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

- Sameiet består av 39 boligseksjoner.
- Sameiet har avtale om renhold- og vaktmestertjenester.
 - Boligselskapet har avtale med Fiberaksess.
 - Felles garasjeanlegg i kjeller. Dette deles mellom sameiet Holbergstunet og sameiet Holbergstunet III.
 - Kommunale avgifter faktureres den enkelte beboer direkte.
 - Maling utført 2019. Finansiert med låneopptak.
 - Sameiet har planer om oppgradering av felles uteareal og har nylig innhentet vedlikeholdsplan for bygget.
 - Det er mulighet for lading av el-bil i sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

2.746,- pr. 12.03.26

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bl.a. felles bygningsforsikring, renhold- og vaktmestertjenester, styrehonorar, forretningsførerhonorar, drift og noe vedlikehold. Fordelt som følger:
Felleskostnader: kr. 2.697,-
Fiberaksess fra Alitbox: kr. 49,- (abonnementer må tegnes/betales av beboer i tillegg)

Andel fellesgjeld

899,- pr. 12.03.26

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96887205113, Handelsbanken Sandnes
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 7.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 12.03.2026: 33 675
Andel av saldo: 899
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.06.2026)
pt.rente

Andel fellesformue

25.222,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 1.292.177,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1.473.203,-
Driftsresultatet gir da et underskudd på kr. -181.026,-
Det ble budsjettert driftsresultat for år 2026 på kr. 324.876,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 840.536,-

Holbergsgate 9 og Gjesdalveien 2A er delt i to sameier som deler flere fellesfunksjoner (Holbergstunet og Holbergstunet III). Det er blitt sett på løsninger på å slå de to sameiene sammen og om dette er fordelaktig, se vedlagt møteprotokoll. Sameiet har planer om utbedring av uteområder og bygg. På nylig avholdt sameiermøte ble det presentert en rapport fra RSM Fasade som sameiet har engasjert for å vurdere vedlikeholdsbehovet. Selger nevner også vann i parkeringskjeller i vedlagt egenerklæring.

Det er ikke vedtatt noe enda om hvordan fremtidig vedlikehold skal finansieres. Sameiet har noen oppsparte midler men fremtidig vedlikehold vil antatt også påvirke fellesutgifter/andel fellesgjeld.

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 sjenanse for andre beboere.
Det er forbudt å luften hunder på sameiets fellesarealer. Hunder skal ikke luftes på Holbergstunets gårdsplass eller takterrasse. Avføring fra hunder skal umiddelbart fjernes. Brudd på regelen kan medføre forbud mot dyrehold i sameiet. Jfr. Husordensregler.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 3134601

Sikringsordning

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for år 2026. Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Kommunale avgifter

7.997,- for 2026

Info formuesverdi

Ikke beregnet.
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, forsikring, fellesutgifter, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Kjerneinformasjon

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for bygget datert 01.06.2010.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/111/279/26:
02.10.1969 - Dokumentnr: 3926 - Bestemmelse om bebyggelse
Standardklausul vedtatt for .bygn.rådet
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:279
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1970 - Dokumentnr: 1016 - Bestemmelse om bebyggelse
Standardklausul vedtatt for .bygn.rådet
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:279
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1971 - Dokumentnr: 5912 - Bestemmelse om bebyggelse
Standardklausul vedtatt for .bygn.rådet
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:279
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1991 - Dokumentnr: 10020 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til kulvert mv.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:279
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2008 - Dokumentnr: 938239 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:279
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2008 - Dokumentnr: 1027114 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/2095

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 avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Sentrumseiendom hvor det er reguleringsplaner i området som på sikt kan påvirke utsikt/sol. Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan Reguleringsplan for kvartalet Holbergsgt/Høylandsgt/Gravarsv/Gjesdalv, planID 99136. Delarealer av eiendommen er gjennom samme plan regulert til bl.a. felles gangareal, felles avkjørsel, felles grøntareal og bevaring av bygninger. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best. i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H320 Fare_Flomfare og H410 Infrastruktur_Krav vedr. infrastr., som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Det er flere reguleringsplaner under arbeid i nærhet til eiendommen: - Detaljregulering av Fv 4492 Gravarsveien Sør, PlanID 202416. Status: planlegging igangsatt. Utdrag fra planinitiativ datert 13.02.2025: Formålet med reguleringsplanen er å forbedre fremkommeligheten for kollektivtransporten. Kollektivfeltet fra Gravarsveien opp til Julie Eges gate vil lage en kollektiv prioritering for ruter sør fra blant annet Austråttbakken og Hoveveien. Egne kollektivfelt vil hjelpe bussene i både nord- og sørgående retning ved kø/rush.

- Detaljregulering for gnr 40 bnr 61 og 161, gnr 111 bnr 31 og gnr 39 bnr 508, Brueland øst, planID 2016120. Status: planlegging igangsatt. ROM eiendom, nå Bane Nor eiendom, varslet oppstart av plan, den 08.11.16 med tilhørende planprogram. Brueland Øst omfatter østsiden av Jernbanen innenfor område K27 i kommunedelplan for sentrum. Planprogrammet ble vedtatt samtidig som planprogram for Brueland Vest.

- Detaljregulering for Høylandskvartalet, Kvartalet Elveplassen-Gjesdalveien-Holbergsgate-Høylandsgate, Sentrum, planID 202307. Status: planlegging igangsatt. Utdrag fra planinitiativ datert 08.02.2023: Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting av kvartalet med etablering av boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Deler av bebyggelsen foreslås revet, ett hus foreslås flyttet, mens det i stor grad legges opp til å beholde eksisterende bebyggelse i kvartalet.

-Detaljregulering for Vågsgjerdveien 2, 4 og 6 - gnr 39 bnr 52 og 123, gnr 40 bnr 32 m.fl., planID 202315. Status: planlegging

igangsatt. Utdrag fra planinitiativ datert 27.09.2023: Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting av kvartalet ved etablering av sentrumsbebyggelse med boliger, kontorer og tjenesteyting. Vågsgjerdveien 6 foreslås revet. Vågsgjerdveien 2 og 4 er merket som verneverdige. Vågsgjerdveien 4, foreslås bevart og tilpasset til ny bebyggelse, Vågsgjerdveien 2 foreslås revet og gjenspeilet i nytt bygg. Fortetting foreslås i nord (Vågsgjerdveien 6) samt i sørøst mot Gravarsveien.

- Detaljregulering for Gravarsveien 7 - MAXI -Sandnes, gnr 39 bnr 1526, planID 202207. Status: planlegging igangsatt. Utdrag fra planinitiativ datert 19.02.2024: Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for en videreutvikling av eiendommen til Maxi, hvor eksisterende senter videreføres og suppleres med en variasjon av ulike funksjoner. Planforslaget skal legge til grunn at Maxi bidrar til å styrke Sandnes sentrum, og tilpasser seg til sitt nærmiljø, både mot den framtidige utviklingen av Elveparken og den eksisterende boligbebyggelsen i sørøst. Sentrumsplanen følges med unntak av at det ønskes utredet etablering av bolig på eiendommen.

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

Vei/Vann/Avløp

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

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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

13. mars 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 390 000,00 (Prisantydning)
899,00 (Andel av fellesgjeld)

3 390 899,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
84 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

86 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
99 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 476 999,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 489 899,00 (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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at kun stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger handelen ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti. Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Ruth Oftedal Herikstad
Torstein Rege

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 109 100,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. (Flett frase "meglers vederlag" her)

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

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at

mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklaering>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
19.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
gnr. 111, bnr. 279, snr. 26
SANDNES kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 Rapportdato: 13.03.2026 Oppdragsnr.: 22520-1119 Eiendomsverdi ref nr: RN4065
Foretak: STAVANGERTAKST AS Takstingeniør: Henning Bergevik Vår ref: Henning Bergevik



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

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406



Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22520-1119

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 4 av 19

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 3. etasje i boligblokk over parkeringsanlegg. Bygningen er oppført med fundamenter, grunnmur og etasjeskillere i betong. Yttervegger i prefabrikkerte betongelementer.

Eiendommen fremstår overordnet i normal til god stand, med enkelte forhold som krever oppfølging. Tilstandsmerknader i rapporten reflekterer naturlig aldring, bruksslitasje og mindre mangler i utførelse. For mer detaljert informasjon henvises det til vurderingene av de enkelte bygningsdelene.

Fellesarealer og felles konstruksjoner (NS 3600)

Denne tilstandsrapporten gjelder kun den aktuelle seksjonen, og er utarbeidet i henhold til NS 3600. Fellesarealer og felles bygningsdeler som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom, inngangspartier og øvrige fellesrom er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av sameiet.

Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor denne rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av sameiet selv eller via sameiets vedlikeholdsplaner og protokoller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG
Parkett på gulv. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse. På befaringsdagen pågår det malingsarbeider på overflater.
Gulv og innvendige dører fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre riper og merker. Dette vurderes som forventet ut fra alder og bruk.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte, glatte dører. Skyvedørsfelt med glass til soverom.

VÅTROM
Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er begrenset fall (ikke motfall) mot sluk under servant.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøl/frys og oppvaskmaskin er frittstående.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med forsert styring fra kjøkkenhette.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 22520-1119

Befaringsdato: 10.03.2026

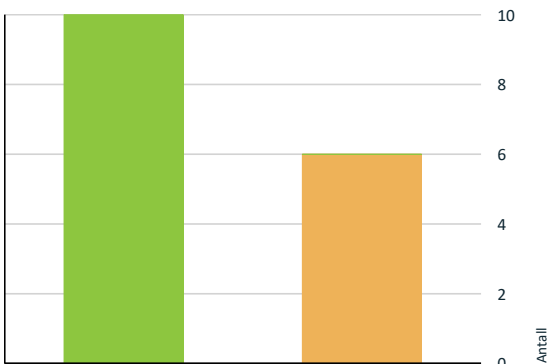
Side: 5 av 19

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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.

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt en høydeforskjell på 11 mm innenfor 2 meter gjennom soverommet.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert hull i veggfliser i dusjsonen etter tidligere installasjoner. Hullene er tettet med fugemasse, men slik tetting anses ikke som en varig løsning i våtsone, og det medfører økt risiko for fuktskader over tid.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er begrenset fall (ikke motfall) mot sluk under servant. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2 mm.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**
Det er påvist skader på innredning. Innredningen har avflassing på overflaten.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 22520-1119

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 6 av 19

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008
Anvendelse
Bolig
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse
Parkett på gulv. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse. På befaringsdagen pågår det malingsarbeider på overflater. Gulv og innvendige dører fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre riper og merker. Dette vurderes som forventet ut fra alder og bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt en høydeforskjell på 11 mm innenfor 2 meter gjennom soverommet.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte, glatte dører. Skyvedørsfelt med glass til soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 22520-1119

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 7 av 19

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert hull i veggfliser i dusjonen etter tidligere installasjoner. Hullene er tettet med fugemasse, men slik tetting anses ikke som en varig løsning i våtsone, og det medfører økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hull i veggfliser i dusjonen bør utbedres med en varig og egnet løsning for våtsone, for å redusere risikoen for fuktinntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



Hull i dusj etter tidligere installasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er begrenset fall (ikke motfall) mot sluk under servant.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er begrenset fall (ikke motfall) mot sluk under servant. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2 mm.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Fuge mellom sluk og flis sprekker.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk med synlig membran under klemring.

3. 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 påvist skader på innredning.

Innredningen har avflassing på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut innredningen for å unngå videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende estetisk inntrykk. Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men ytterligere skade kan oppstå over tid.

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Avflassing på innredning.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktighet og risiko for sopp- og fuktskader på overflater.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøp/frys og oppvaskmaskin er frittstående.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Oppdragsnr.: 22520-1119

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 10 av 19

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med forsert styring fra kjøkkenhette.

1 TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra sikkerhetsventil.

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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

- 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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Oppdragsnr.: 22520-1119

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 11 av 19

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

2. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Inntak og sikringskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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



Sikringskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

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

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

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

- Vurdering av avvik:
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak
 - Det bør gjennomføres radonmålinger.

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

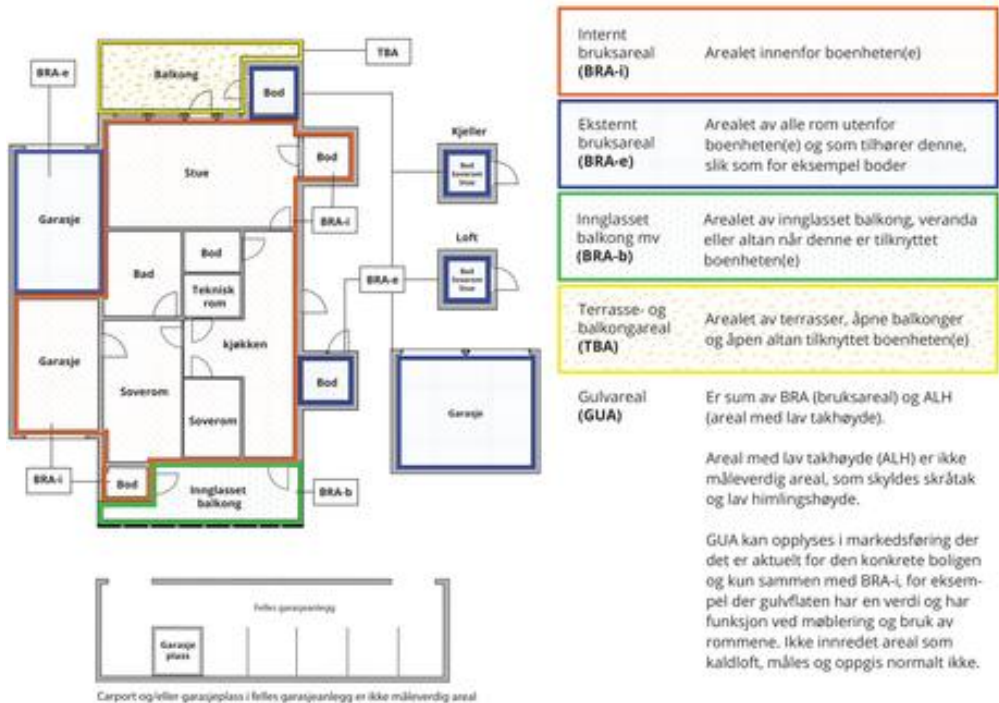
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	56	3		59	
SUM	56	3			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré, garderobe	Bod	

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

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	279		26	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Holbergs gate 9							
Hjemmelshaver							
Herikstad Ruth Oftedal, Rege Torstein							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Sandnes Sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gangarealer og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 279
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas 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.

•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 opptørt eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent 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

Oppdragsnr.: 22520-1119

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 19 av 19



Egenerklæring

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES

12 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Holbergs gate 9

Holbergs gate 9

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?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Rege, Torstein

Selger

Herikstad, Ruth Oftedal

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger byttet dusjbatteri.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Torgersen

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det trenger vann inn fra atriumet til garasjeanlegget

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sikring slo ut pga jordfeil.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriker fant jordfeil i stikkontakt ved gulv i stue og skiftet denne.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektro Comfort

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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

I 2015 ble det oppdaget at kloakkrør under badet ikke var fagmessig installert, dette ble da utbedret av rørlegger (bestilt og dekket av sameiet).

13

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2015

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært



13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger Gunnar Larsen utførte inspeksjon av feil på kloakkrør under bad. Sameiet organiserte og dekket utbedringen.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gunnar Larsen

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I 2020 informerte sameiet om at det var observert skjeggkre i noen andre leiligheter i sameiet.

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Mottatt melding om igangsetting av reguleringsarbeid, planarbeidet skal legge til rette for en videre utvikling av Maxi og eiendommen med tilhørende infrastruktur. Mottatt melding om igangsetting av reguleringsplanarbeid, planarbeidet er å tilrettelegge for fortetning av Høylandskvartalet, med etablering av boligbebyggelse og forretning. Mottatt varsel om oppstart av reguleringsarbeid, Plan 202315 Detaljregulering for Våsgjerdveien 2, 4 og 6.

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10778609

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
RUTH OFTEDAL HERIKSTAD	2026-03-12	Torstein Rege	2026-03-12
Identification		Identification	
 RUTH OFTEDAL HERIKSTAD		 Torstein Rege	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
RUTH OFTEDAL HERIKSTAD	12/03-2026	BankID OIDC
Torstein Rege	22:26:58	High
	12/03-2026	BankID OIDC
	22:23:19	High



Energiattest



Adresse Holbergs gate 9, 4306 SANDNES	
Dato for energimerking 13.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-269940
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 24846105
Gårdsnummer 111	Bruksnummer 279
Seksjonsnummer 26	Bruksenhetsnummer H0308



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 59,0 m²	Oppvarmet bruksareal 56,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 109,21 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 104,03 kWh/m²	Totalt levert pr. år 5 826 kWh
--	--



Holbergs gate 9, 4306 SANDNES



Detaljer

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



Holbergs gate 9, 4306 SANDNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Vedtekter for Sameiet Holbergstunet

Fastsatt på konstituerende sameiermøte 05.05.2009, revidert på årsmøtet den 16.04.2018

1. **Navn**

Sameiets navn er Sameiet Holbergstunet med adresse Holbergs gate 9, 4306 Sandnes.

2. **Eierforhold**

Sameiet Holbergstunet består av 39 boligseksjoner i Sandnes kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Bruksenheten består av slik hoveddel og eventuell tilleggsdel som fremgår av tinglyst oppdelingsbegjæring med tilhørende plantegninger for Sameiet Holbergstunet.

I tillegg har sameierne rett til bruk av sameiets fellesarealer.

3. **Formål**

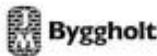
Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

4. **Medlemmenes rettigheter og plikter**

- a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon/bruksenhet.
- b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet:
 - vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
 - elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
 - hele inngangsdøren til den enkelte bolig, unntatt utsiden, og nødvendig utskifting av vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer.
 - tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
 - se forøvrig eierseksjonsloven §§ 32 og 34.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar, se eierseksjonsloven §§ 33 og 35.

Ved manglende ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.



5. Parkering

Den enkelte sameier har en tilhørende eksklusiv bruksrett til én stk parkeringsplass og til én stk bod i et garasjeanlegg beliggende på anleggseiendom delvis beliggende under eierseksjonssameiets bygningsmasse, med gnr 111 bnr 1253 i Sandnes kommune ("Parkeringseiendommen"), slik fordelingen av plassene og boder fremgår av vedlagte plantegning (vedlegg 1). Parkeringseiendommen eies av Sameiet Holbergstunet og Sameiet Holbergstunet III.

De arealer som i henhold til fordelingen angitt under vedlegg 1 ikke er til eksklusiv bruk for en sameier, skal anses som fellesareal til felles benyttelse for samtlige sameiere. Sameiet skal tilse en forsvarlig forvaltning av Parkeringseiendommens fellesareal på samme måte som sameiets øvrige fellesareal og dette areal skal fullt ut anses som og behandles som fellesarealer i henhold til disse vedtekter.

Noen parkeringsplasser er dimensjonerte og ment for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom en seksjonseier, hustandsmedlem eller leietager har eller får et dokumentert behov for en slik parkeringsplass, kan vedkommende kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Parkeringseiendommen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt særskilt parkeringsbevis etter forskrift av 18. mars. 2016 nr. 264 om parkering for forflytningshemmede.

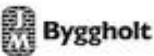
Sameiet har etablert opplegg for lading av el-/hybridbiler. En sameier kan for egen regning få etablert et ladepunkt på den parkeringsplassen man disponerer. Innstallering av ladestasjon, som må være kompatibel med den ladeteknologien som allerede er tatt i bruk, skal kun skje etter tillatelse fra styret, og av leverandør godkjent av styret. Styret inngår løpende avtaler med leverandører av ladestasjoner til Parkeringseiendommen.

6. Fordeling av fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

7. Årsmøte

- a) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven kapittel VI.
- b) På årsmøtet har hver seksjon én stemme.
- c) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.



- d) Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
- e) Ordinært årsmøte skal behandle:
 - 1. Virksomhetsrapport fra styret, samt årsregnskap
 - 2. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
 - 3. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
 - 4. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
 - 5. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av sameierenes samlede stemmeantall krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling og gjennomføring skal skje iht eierseksjonsloven § 43.

9. Styret

- a. Sameiet skal ha styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved konstituerende årsmøte velges 2 av medlemmene for bare 1 år.
- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Styret kan oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelsen ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks. Regnskapet skal revideres av statsautorisert revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertall.
- c. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.
- e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- f. Styret fungerer som valgkomite, eller det kan opprette en egen valgkomite.

- g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- h. Styret kan utarbeide forslag til husordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

10. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av årsmøter og styret.

11. Utgifter til vedlikehold og drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 6. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 29.

12. Bygningmessige arbeider/endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persiennar, utvendige lamper og parabolantenne eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret.

13. Endring av sameiets vedtekter

Endring av sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

14. Twister

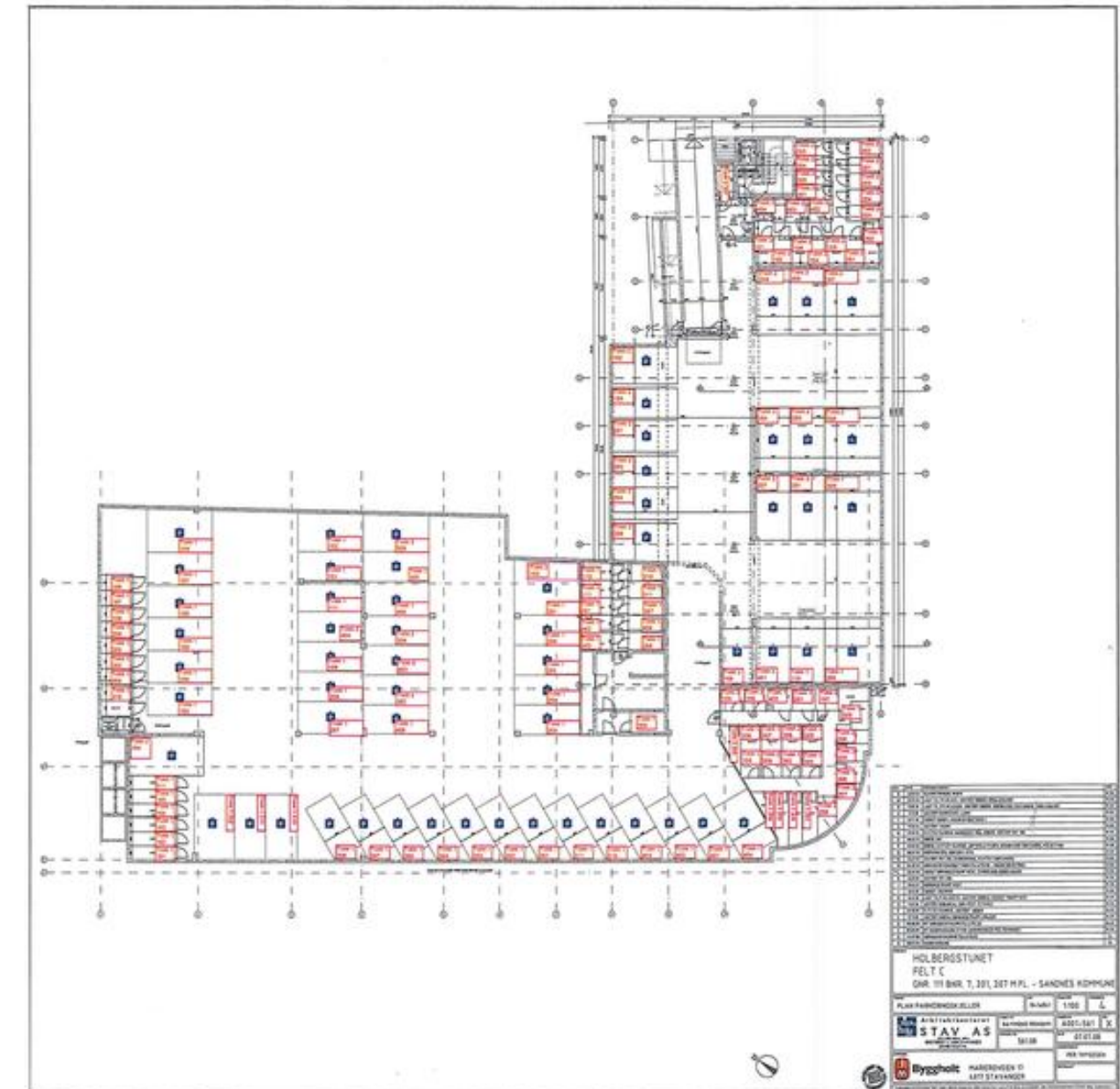
Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

15. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedlegg 1: Plan parkeringskjeller, datert 07.07.2008, revisjon X

Vedlegg 1



Ordensregler for Sameiene Holbergstunet I&II og III

- 1 **Slipp kun inn personer du vet bor i bygget!** Dette gjelder både når du selv låser deg inn i bygget og når det ringer i porttelefonen (post- og avisbud har egne nøkler). Ved inn- og utkjøring må alle sørge for at garasjeporten lukkes. Det samme gjelder dører inn til fellesområdet.
- 2 **Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være stille.** I dette tidsrommet skal man unngå høylydt ferdsel og tale i bakgården, slik at man ikke forstyrrer andres nattesøvn. Dersom man skal ha fest må naboer varsles på forhånd og ordensregelen skal følges.
- 3 **Fellesarealene ute og inne skal alltid holdes rene for søppel.** Det er forbudt å etterlate seg papiravfall, møbler og annet søppel på sameiets fellesareal eller utenfor egen inngangsdør og bod. Dette gjelder også ved bosscontainerne. Sigarettstumper skal kastes i egne beholdere. Dekk og annet skal ikke oppbevares i garasjen. Dette skal settes i egen bod i kjelleren.
- 4 **Det er forbudt å lufte hunder på sameiets fellesarealer.** Hunder skal ikke luftes på Holbergstunets gårds plass eller takterrasse. Avføring fra hunder skal umiddelbart fjernes. Brudd på regelen kan medføre forbud mot dyrehold i sameiet.
- 5 **Holbergstunets felles eiendeler og bygg skal ivaretas av alle beboere og deres gjester.** All form for hærverk må erstattes av den ansvarlige beboeren.
- 6 **Det er ikke tillatt å ta seg inn i andres boder eller okkupere private parkeringsplasser,** selv om disse ikke er i bruk av eierne. Brudd på dette vil bli politianmeldt. Inntrenger vil stå ansvarlig for skader som får økonomiske konsekvenser.
- 7 **Det er ikke lov å oppbevare levende dyr i boder,** ref Lov om dyrevelferd, Mattilsynet.
- 8 **Røyking og bruk av ild er forbudt i oppgang, heis og garasjekjeller.**
Vis hensyn. Ikke røyk i svalgangene. Ventilene utenfor dørene har innsug slik at røyken går rett inn i ventilasjonssystemet i leilighetene. **Sneiper skal IKKE kastes ned i gården. Bruk askebeger.**
- 9 **Byggets svalganger er beregnet som fluktveier** og skal være tilrettelagt slik at en kan oppnå rask og effektiv rømning. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i svalgangene. Hvis dette ikke overholdes, har styret eller firma/ personer bemyndiget av styret, rett til å fjerne/ kaste disse eiendelene.
- 10 **Sykler skal stå i sykkelboden.** Sykler skal ikke stå i gården. Det er også forbudt å parkere motorkjøretøy i gården.
- 11 **Alt boss skal hives i bosscontainerne i Holbergsgaten.**

Sameiet Holbergstunet



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Holbergstunet.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](#).

Tirsdag 17.03.2026, kl. 17:00

Både Og

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2025
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Vedtektsendring: Overføring av ansvar for brannslukningsapparater
- 6 Orienteringssak: Planlagt rehabilitering og vedlikeholdsbehov
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av styremedlem for to år
 - 7.2 Valg av varamedlemmer for ett år
 - 7.3 Valg av valgkomité
 - 7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Holbergstunet

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 80.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring: Overføring av ansvar for brannslukningsapparater

I henhold til eierseksjonsloven § 32 c er den enkelte seksjonseier ansvarlig for vedlikehold av brannslukningsapparat i egen seksjon. Dette innebærer at alle seksjonseiere må betale for brannslukningsapparat selv.

Styret foreslår at ansvaret for vedlikehold og utskiftning av brannslukningsapparater overføres til sameiet. En felles ordning vil kunne sikre jevnlig oppfølging og lik praksis i sameiet. Kostnader knyttet til vedlikehold og utskiftning vil dekkes gjennom felleskostnadene.

For å overføre ansvaret fra den enkelte seksjonseier til sameiet, kreves det vedtektsendring.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar nytt punkt under sameiets vedtekter pkt. 4, b):

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av brannslukningsapparater.

6. Orienteringssak: Planlagt rehabilitering og vedlikeholdsbehov

Rapport vil bli ettersendt av styret.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlem for to år

Forslag fra styret: Styremedlem for 2 år, Sven Patrik Vik

7.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vara i møtet.

7.3 Valg av valgkomité

1358 Sameiet Holbergstunet				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 101 732	1 049 364	1 212 014
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		102 492	100 932	22 932
Andre driftsinntekter	1	56 079	1 800	0
Lading el-bil		31 874	13 639	30 000
Sum Inntekter		1 292 177	1 165 735	1 264 946
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	74 165	57 050	91 280
Avskrivninger	6	7 592	7 592	7 592
Forretningsførerhonorar		106 057	100 824	111 043
Tilleggstjenester forretningsfører		2 725	2 725	3 775
Revisjonshonorar	3	10 125	9 579	10 500
Vaktmestertjenester		34 695	32 985	36 360
Drift og vedlikehold	4	814 871	302 084	300 988
TV og/eller internett		108 732	100 932	22 932
Forsikringer		189 835	243 837	273 100
Energi/strøm		94 660	77 727	70 000
Administrasjonskostnader		29 746	9 088	12 500
Sum kostnader		1 473 203	944 423	940 070
Driftsresultat		-181 026	221 311	324 876
Finansielle poster				
Renteinntekter		38 386	34 552	0
Kundeutbytte		0	21 904	0
Rentekostnader		5 934	10 521	1 135
Netto finanskostnader		-32 452	-45 935	1 135
Resultat	5	-148 573	267 246	323 741

1358 Sameiet Holbergstunet			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	21 512	29 104
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		21 512	29 104
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		56 896	4 485
Forskuddsbetalte kostnader		167 454	137 249
Andre fordringer		5 131	24 066
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		777 168	975 969
Sum omløpsmidler		1 006 650	1 141 770
SUM EIENDELER		1 028 162	1 170 874

Balanse 2025

1358 Sameiet Holbergstunet			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		840 536	989 109
Sum egenkapital	7	840 536	989 109
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	33 675	97 367
Sum langsiktig gjeld		33 675	97 367
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 934	1 884
Leverandørgjeld		63 014	51 183
Påløpne renter		15	41
Annen kortsiktig gjeld		82 988	31 290
Sum kortsiktig gjeld		153 951	84 398
Sum gjeld		187 626	181 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 028 162	1 170 874

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Liv Remman
Styreleder

Marcus Hass
Styremedlem

Torstein Rege
Styremedlem

Balanse 2025

Noter 1358 Sameiet Holbergstunet

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Avregning felles garasjeanlegg	54 093,41	0
Garasjeåpnere	1 986,00	1800
Sum	56 079,41	1800

Noter 1358 Sameiet Holbergstunet

Noter 1358 Sameiet Holbergstunet

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	65 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	7 050
Sum personalkostnader	74 165	57 050

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	31 465	26 286
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	700 779	196 131
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	0	20 117
6630 Vedlikehold uteområde	26 222	13 200
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 658	6 031
6730 Teknisk rådgivning	4 375	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	39 784	36 731
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	814 871	302 084

Noter 1358 Sameiet Holbergstunet

Noter 1358 Sameiet Holbergstunet

Note 5 - Arbeidskapital	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-148 573	267 246
Avdrag på lån	-63 692	-59 109
Tilbakeføring av avskrivning	7 592	7 592
Endring arbeidskapital	-204 673	215 729
Omløpsmidler	1 006 650	1 141 770
Kortsiktig gjeld	153 951	84 398
Arbeidskapital	852 699	1 057 372

Note 6 - Varige driftsmidler

	EL-Bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	75 923
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	75 923
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	54 410
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 512
Årets avskrivninger :	7 592
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Noter 1358 Sameiet Holbergstunet

Noter 1358 Sameiet Holbergstunet

Note 7 - Egenkapital	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	840 536	-148 573	989 109
Sum Egenkapital	840 536	-148 573	989 109

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes
Lånenummer:	96887205113
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.59 %
Betingelser:	Ifølge renteendringsbrev 30.06.2026
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig lånebeløp:	400 000
Lånesaldo 01.01:	97 367
Avdrag i perioden:	63 692
Lånesaldo 31.12:	33 675

Noter 1358 Sameiet Holbergstunet

Resultat og balanse med noter for Sameiet Holbergstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Holbergstunet		
Styreleder	Liv Remman (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Torstein Rege (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Marcus Hass (sign.)	20.02.2026



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Holbergstunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Holbergstunet som 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 (ledelsen) er ansvarlig 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo
Årendal
Bergen

Drammen
Hamar

Molde
Stavanger

Trondheim
Tynset

Penniso Dokumentnøkkel: A1VFD-8BKUF-XQGQ8-L1D05-169IH-K72SV



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feillinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feillinformasjon. Feillinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feillinformasjon 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feillinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feillinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feillinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-02-23 12:01:49 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: A1VFD-8BKUF-XQGQ8-L1D05-169IH-K725V

Penneo Dokumentnøkkel: A1VFD-8BKUF-XQGQ8-L1D05-169IH-K725V

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 tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

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

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

Årsmelding fra styret i Sameiet Holbergstunet I-II, i perioden fra april-2025 til mars 2026.

Om Sameiet Holbergstunet

Sameiet ligger i Sandnes Kommune og består av 39 bo-enheter. Vårt org.nr er: 993 744 263.

Bate boligbyggelag er sameiets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder Liv Remman, valgt i 2025 for 2 år

Styremedl Marcus Hass, valgt i 2025 for 2 år

Styremedl Torstein Rege, 1 år igjen i 2025. Går ut 2026

Varamedl Berit Følsvik, valgt i 2025 for 1 år.

Styrets arbeid i perioden

-Styret har behandlet 29 saker. Vi har hatt 3 styremøter, flere epostmøter og eller meget god kommunikasjon pr tlf og ellers, gjennom hele perioden. Med jevne mellomrom har styreleder også skrevet rapporter til styret, 14 i tallet, om tingenes tilstand, og status på de forskjellige oppgavene/vedlikehold/utbedringene som vi har hatt på huset. Diverse henvendelser fra beboerne er blitt fulgt opp umiddelbart i hele perioden.

- Marcus, som er styremedlem, har på vegne av styret re-forhandlet AltiBox-avtalen, og den faste avgiften er betydelig redusert. Diverse valg av kanaler/internett velger hver beboer selv.

- NB: Det andre sameiet, Holbergstunet III, ønsker IKKE sammenslåing. Det har de vedtatt i styret høsten-25. Ellers har vi dialog med styreleder der, om diverse gjøremål.

- Vi nevner her følgende saker vi har holdt på med i perioden.

a. Noen nye vinduer i 3 leiligheter, 4 vindu totalt.

b. Nye lamper i trappehus og svalganger, samt i garasjeanlegget og i bodene. De gamle var utdatert og ikke mulig å få deler eller lyspærer til. Er nå blitt installert led-lys i trappehuset, som slås av når ingen oppholder seg der.

c. Alle leilighetene har fått rens av sitt ventilasjonssystem, noe som ikke har vært gjort før, i alle leilighetene. Mange motorer og rotoror måtte skiftes, og en leilighet hadde ikke hatt ventilasjon i det hele tatt, pga tett rør helt fra byggeåret! **NY RENS I 2031. Intervall max 6 år.**

d. Ventilasjonen i garasjeanlegget, samt boder, har også fått vedlikehold. Det var 85% tett, og har nok heller ikke fått rens før. **NY RENS I 2032. Intervall max 7 år.**

e. Det har vært mye overflatevann fra vår eiendom og ned i gårdsrom og boder hos naboen. Det viste seg at fullføring av røropplegg da sykkelbodene ble bygget og uteområdet endret, ikke var gjort. Det rant fra oss gjennom åpne rør, som ikke var fullført lukket. Dette er nå fikset og naboen er glad og fornøyd. Nå ledes vannet til en nedgravd kumme, og ikke som et fossefall i naboens gårdsrom.

f. Det ble også mange henvendelser til Portteknikk, Hørmann, vedrørende garasjeporten. Den gikk ut av funksjon rett som det var, og det falt deler av den ved flere anledninger. Servicemenn sa klart fra at 85% av portdelene måtte skiftes ut, og da var det ingen vei utenom enn bestilling av helt nytt opplegg. Denne utgiften fordeles mellom sameiene, 40/20. Det ble billigere å få nytt enn å skifte ut, del for del. Nå fungerer det utmerket. I skrivende stund mangler et ledd på ca 10 cm, helt øverst på porten. Det kommer etter hvert. Er i bestilling.

Ellers de vanlige oppgavene som oppfølging med Bate, økonomistyring og betaling av fakturaer, fordeling av noen av fakturaene ved året slutt med det andre sameiet, m.m.

Emil Haugseng tar seg av plenklipping, litt forefallende rydding m.m. Han er gullgod å ha med på laget.

Vi hadde også en grei dugnad i mai-25, og mange fra begge sameiene deltok i den.

Det ble en ”flying start” på styreperioden. Allerede i påsken ble det lekkasje fra en leil i 2. et, og ned i 1. et. Det var et rør inni veggen, mellom soverom og bad, som var lekk. Utbedringer ble gjort i begge leilighetene i løpet av våren/sommeren.

Rett før jul skjedde det igjen, fra en leil i 2.et ned i 1.et. Her var det selvforskyldt, uten å detaljere hendelsesforløpet her. Utbedring ferdig i 1. et., og skal påbegynnes i 2. et. i denne mnd, da leietaker nå er flyttet ut.

Så til den viktigste saken vi begynte å arbeide med høsten-25. Vi har fått med oss prosjektleder fra Bate og en annen ekspert til å lage en rapport ang de utbedringer vi er nødt til å gjøre alvor av. Trappehuset lekker som en sil fra 4. et og nedover. Det er også lekkasjer i noen leiligheter når det er mye regn, spesielt i 2.et, i buen. Dårlige pakninger som MÅ skiftes ut. Takterrassen står full av vann, under hellene. I tillegg trenger det vann inn fra atriumet og til garasjeanlegget. Pluss utslitte pakninger mellom elementene, og maling som flasser av i svalganger, og ellers på bygget. Dette er noen stikkord over det som må gjøres noe med. **Se rapporten som er vedlagt.**

Sameiet er i skrivende stund forsikret i Tryg. Avtalenr 3134601.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha Innboforsikring!

Årsmeldingen er godkjent av styret i styremøte 12.02.26.

For styret,

Styreleder Liv Remman.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 12.03.26

Side 1 av 2

Sameiet Holbergstunet	Vår ref.:	1358/26
Holbergs gate 9	Type:	Eierseksjonssameie
4306 SANDNES	Eiere:	Ruth Oftedal Herikstad, Torstein Rege
Organisasjonsnr: 993 744 263	Seksjonsnr: 26	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 916

Felleskostnader: Felleskostnader 2 697

Tilleggsytelser: TV start 219

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån) 899

Gjeld siste årsoppg.: 896

Klient ajourf. lån: 33 675

Klient gj. s. årsoppg.: 33 675

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96887205113, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 7.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2

Saldo per 12.03.2026: 33 675

Andel av saldo: 899

Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.06.2026)

pt.rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Liv Remman

Adresse: Jærveien 249, Postboks 3036

Postnr/-sted: 4392 SANDNES

Telefon: Mob.: 48130592

E-post: holbergstunet@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

Restanse: 0

Forskudd: 0

Overdekning: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue: 25 222

Gjeld: 896

Andre inntekter: 1 022

Utgifter: 158

7: Pålydende

Pålydende:

Seksjonsnr: 26

Opprinnelig innskudd:

Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2008

Gårds/bruksnr: 111/279

Bygningstype: Blokk

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring

Polisenr: 3134601

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:

Heis: Ja

Parkeringstype: Felles garasjeanlegg ()

Systemlås: Nei

Husdyrhold: Ja

Oppvarmingstype: Strøm

BRA 56

Antall rom: 0

Oppr. antall rom: 0

SSBnr: H0308

Boligopplysninger:		
Saksbehandler: Torill Bollestad		
Dato utkjørt: 12.03.26 Side 2 av 2		
Sameiet Holbergstunet	Vår ref.:	1358/26
Holbergs gate 9	Type:	Eierseksjonssameie
4306 SANDNES	Eiere:	Ruth Oftedal Herikstad, Torstein Rege
Organisasjonsnr: 993 744 263		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

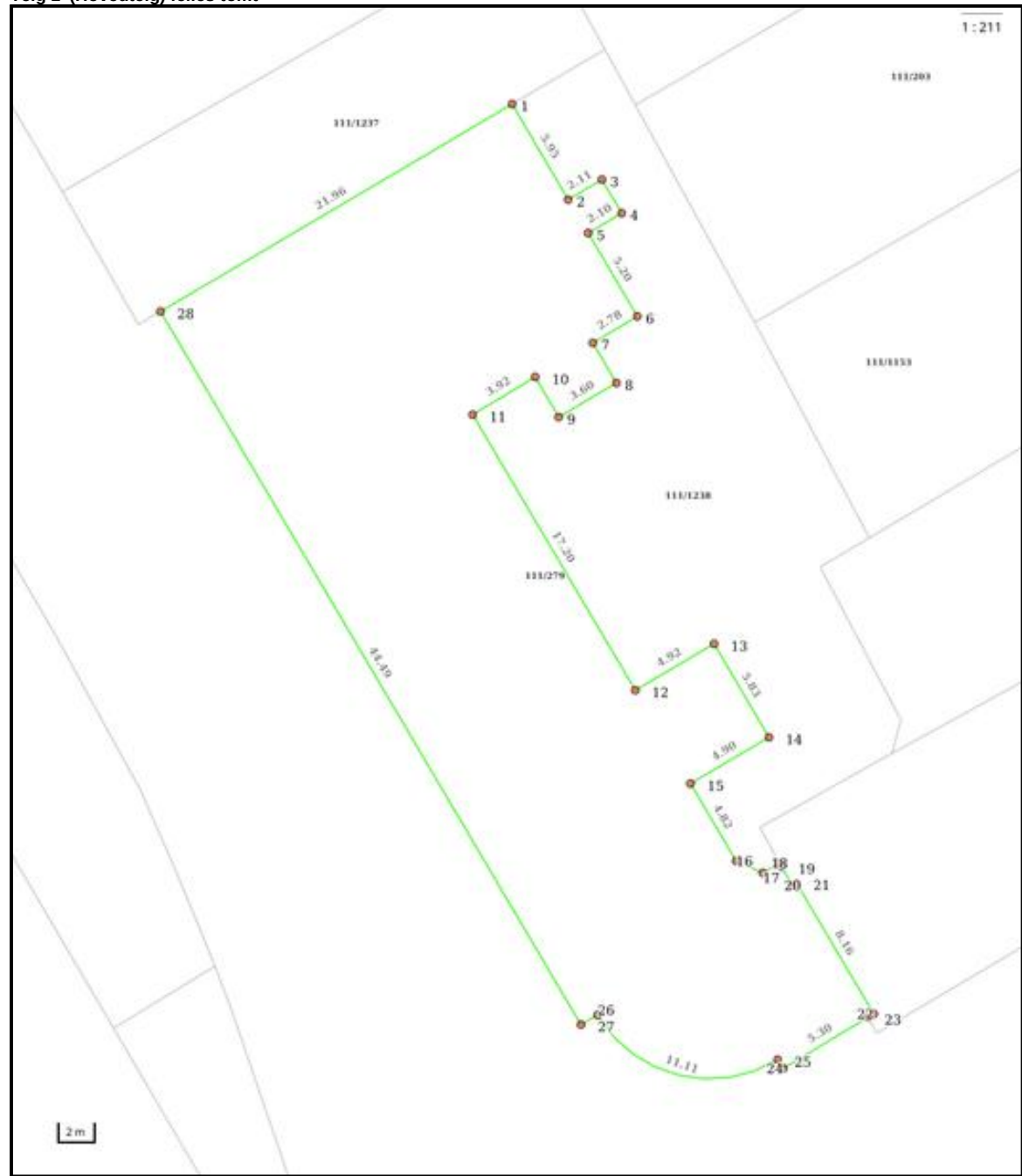
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
-------------------	-----	-----------	------------

- Fasiliteter:
- Sameiet består av 39 boligseksjoner.
 - Sameiet har avtale om renhold- og vaktmestertjenester.
 - Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox TV start. Kontakt selger for mer informasjon.
 - Felles garasjeanlegg i kjeller. Dette deles mellom sameiet Holbergstunet og sameiet Holbergstunet III.
 - Kommunale avgifter faktureres den enkelte beboer direkte.
 - Maling utført 2019. Finansiert med låneopptak.
 - Sameiet har planer om oppgradering av felles uteareal.
 - Det er mulighet for lading av el-bil i sameiet
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.



Gårdsnummer 111, Bruksnummer 279, Seksjonsnummer 26 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	- - - Veikant	 Punktteste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

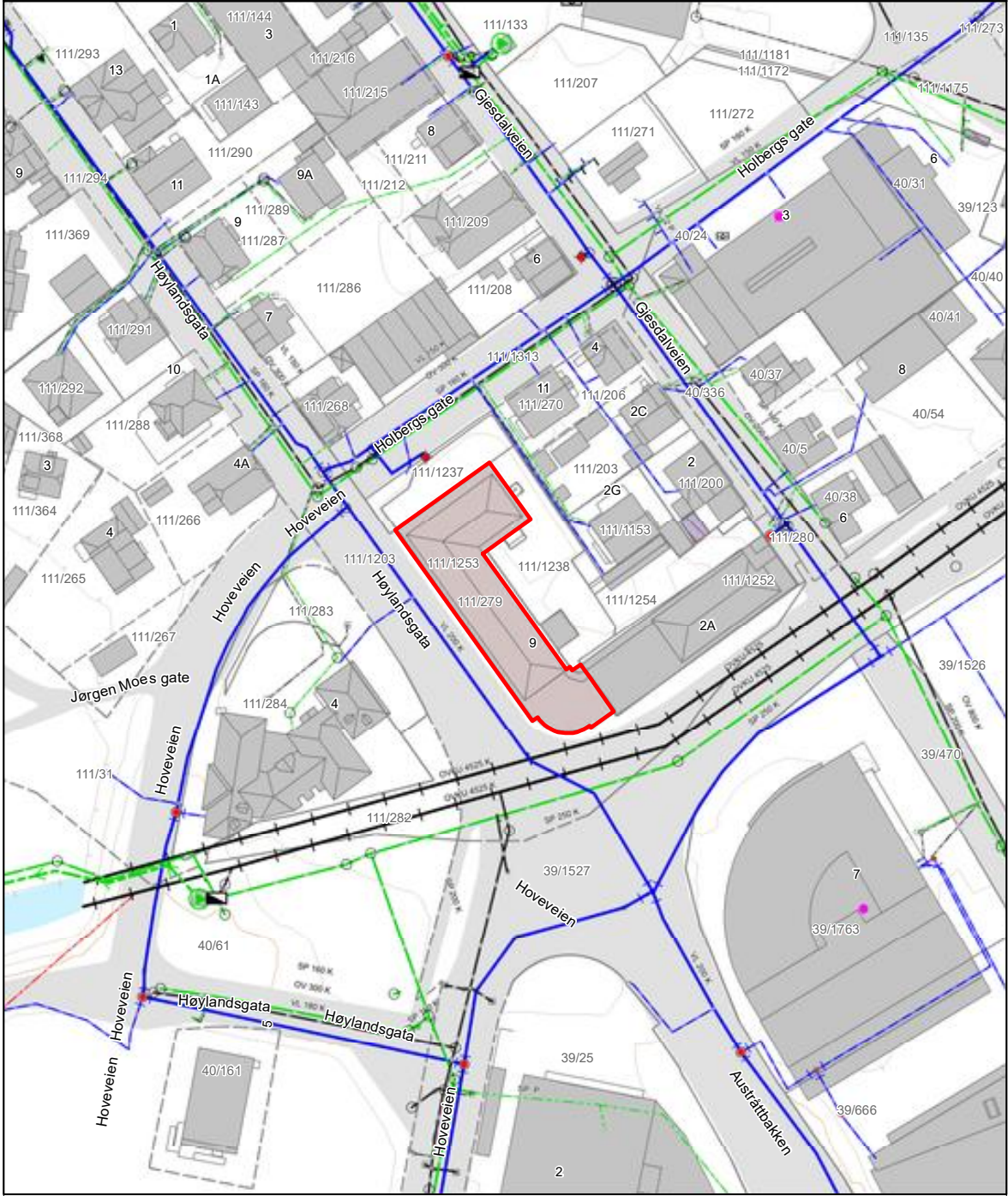
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 06.03.2026 14:58 – Sist oppdatert 06.03.2026 14:58
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 7

Vann- og avløpskart

Adresse: Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/279/0/26
Dato: 2026-03-06
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
--- Spillvannsledning	--- Avløp felles	□ Stuk	

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/279/0/26
Dato: 2026-03-06 Planident: 99136
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 24.5.2005



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

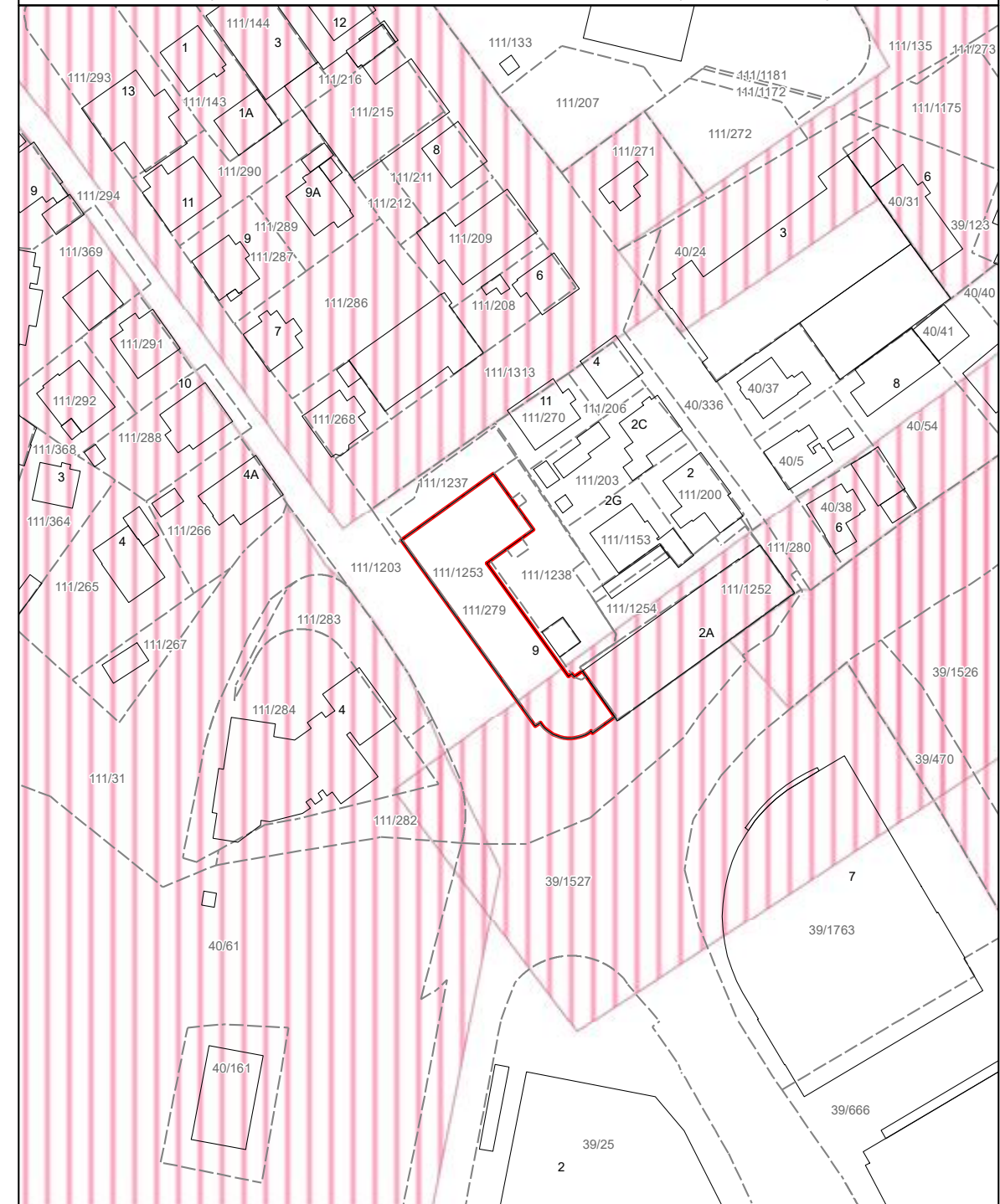


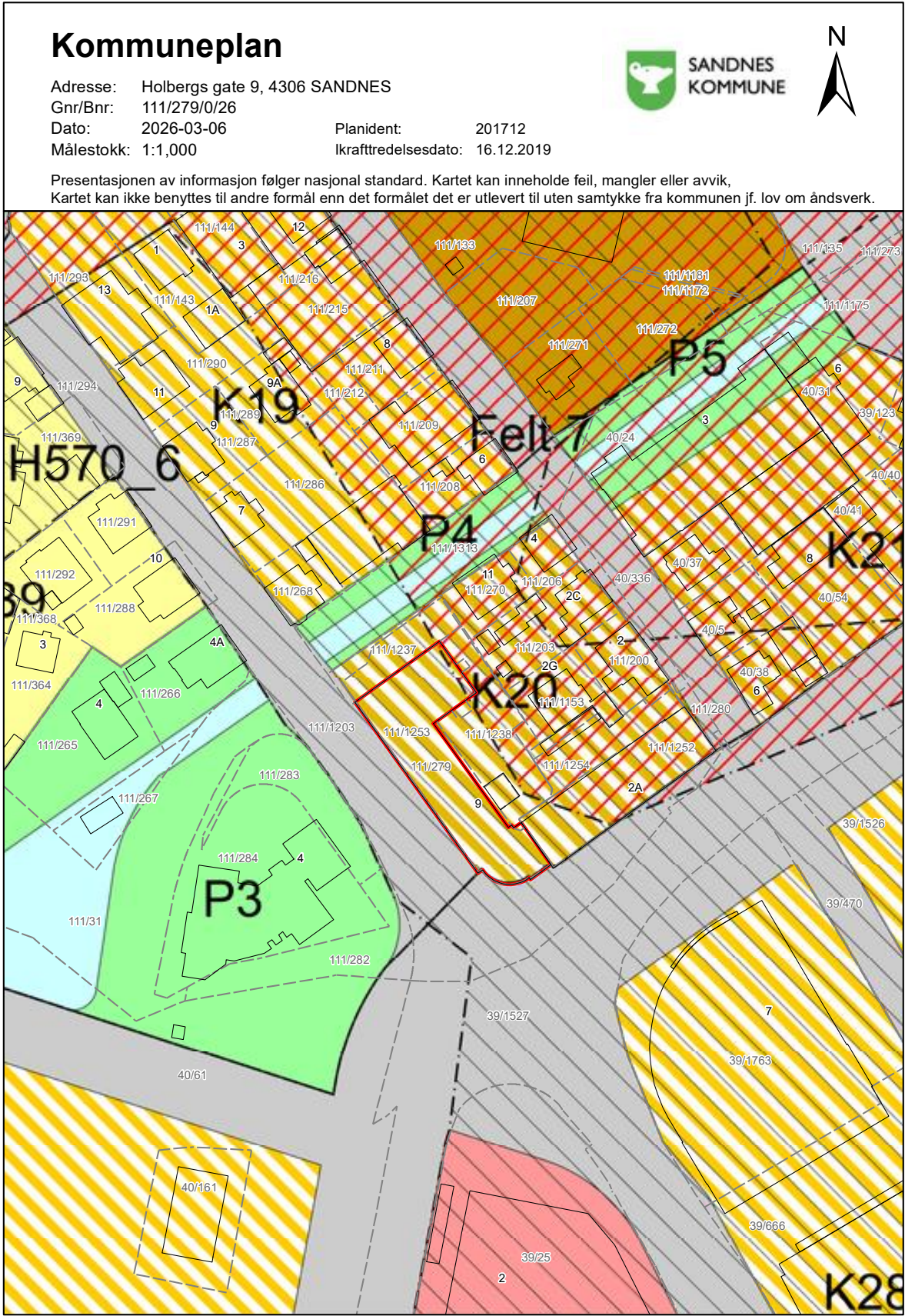
Reguleringsplan under behandling

Adresse: Holbergs gate 9, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/279/0/26
Dato: 2026-03-06 Planident: 202207,202307,20
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:



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





Attestert kopi av dok.nr. 2008/1027114/200
Attestingstidspunkt 2026-03-06 15:04

Side 1 av 9

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn
JM Byggholt AS

Adresse
Postboks 3546

Postnr. Poststed
4078 STAVANGER

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. 207

Plas

Doknr: 1027114 Tinglyst: 22.12.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Saksnr. 200806063

1. Eiendommen

Kommunenr. Kommunens navn Gnr. Bnr. Feste nr. Snr.
1102 SANDNES KOMMUNE 111 279

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2: 829350122 Navn JM Byggholt AS Ideell andel 3)

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	87	4)	13	B	44	5)	25	B	86	6)	37	B	61	4)
2	B	57	4)	14	B	86	5)	26	B	56	6)	38	B	61	5)
3	B	86	5)	15	B	56	6)	27	B	38	4)	39	B	50	5)
4	B	56	6)	16	B	38	4)	28	B	38	5)	40			6)
5	B	38	4)	17	B	38	5)	29	B	38	6)	41			4)
6	B	38	5)	18	B	38	6)	30	B	38	4)	42			5)
7	B	38	6)	19	B	38	4)	31	B	38	5)	43			6)
8	B	38	4)	20	B	38	5)	32	B	50	6)	44			4)
9	B	38	5)	21	B	50	4)	33	B	59	5)	45			6)
10	B	50	6)	22	B	59	6)	34	B	67	4)	46			5)
11	B	59	4)	23	B	87	5)	35	B	68	6)	47			4)
12	B	87	5)	24	B	44	6)	36	B	59	4)	48			5)
Sum tellere:				2095				= nevner:				2095			

4. Supplerende tekst 7)

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.

Dato 19/8-08 Utstederens underskrift THOR OLAF ASKJØR

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2008/1027114/200
Attestingstidspunkt 2026-03-06 15:04

Side 2 av 9

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 avgrensing 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 fastslått 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 samleseksjon 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 mv.

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

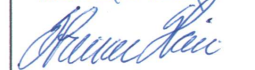
Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

x 19/8-08


THOR OLAF ASKJER

x 19/8-08


STEINAR SKJOTT



Attestert kopi av dok.nr. 2008/1027114/200
Attestingstidspunkt 2026-03-06 15:04

Side 3 av 9

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ^{a)}

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr. Bnr. Feste nr. Snr. Kommune

111 279

Dato

Stempel og underskrift

16.12.08


SANDNES KOMMUNE
BYPLANSJEFEN

Noter:

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

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

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

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

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

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

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal 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 sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

x 19/8-08


Utstederens underskrift.

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF

Side 3 av 3

104

HOLBERGS GATE 9

PROAKTIV.NO

105



Attestert kopi av dok.nr. 2008/1027114/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 15:04

Side 4 av 9

207

**SAMTYKKE TIL SEKSJONERING
- GNR 111 BNR 279 I SANDNES KOMMUNE -**

I henhold til urådighet tinglyst på gnr 111 bnr 279 i Sandnes kommune, med dagboknr 435911, samtykker herved undertegnede rettighetshaver til at hjemmelshaver, JM Byggholt AS, kan søke om og gjennomføre seksjonering av bygningsmasse under oppføring på eiendommen.

Fornebu, 5 september 2008

for Fokus Krogsveen Nylander

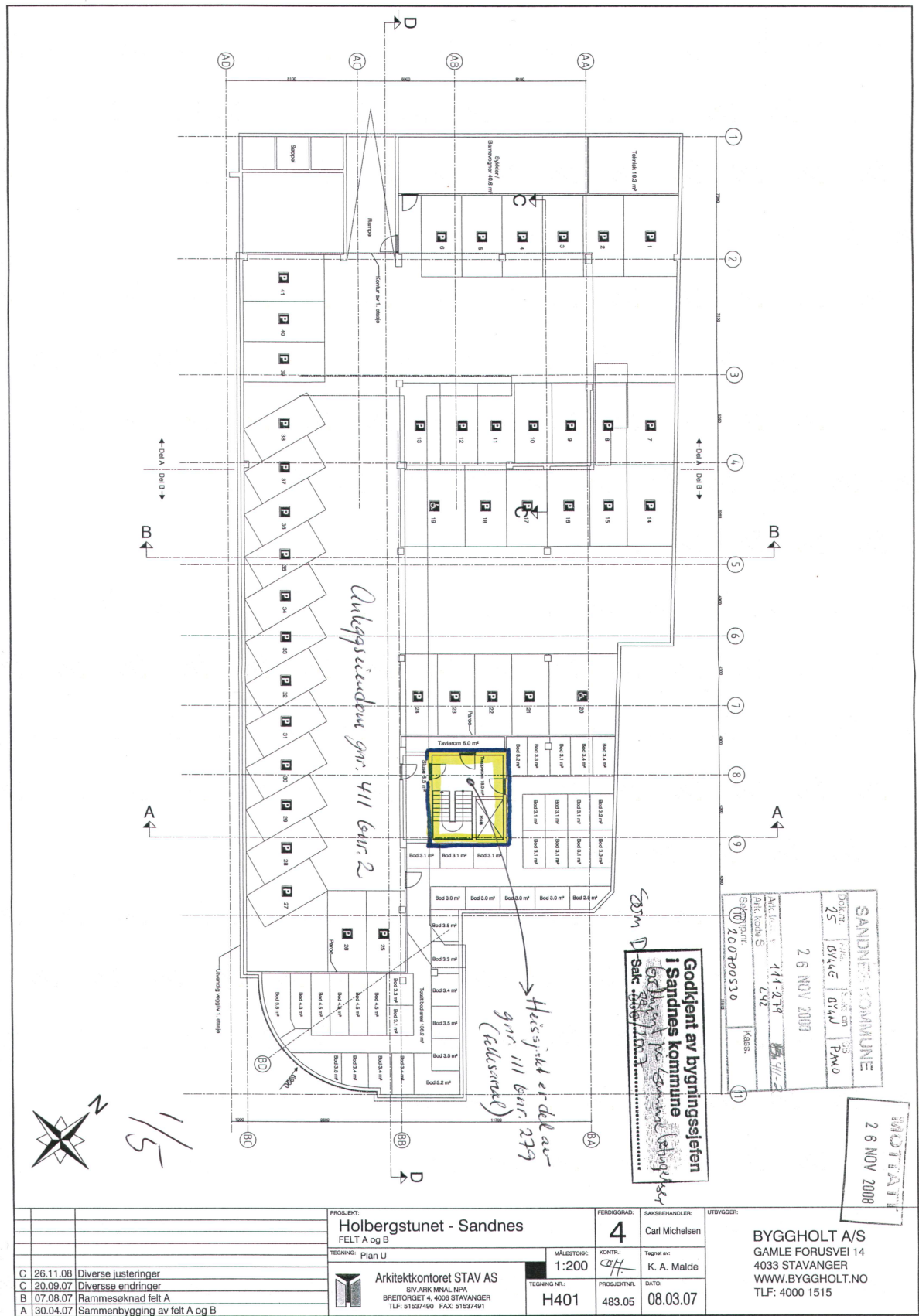
Ann-Karin Hammer

Rett kopi bekreftes
Carlberg Arntsen, advokat
Advokatfirmaet Schjødt DA
Postboks 440 - 4002 Stavanger



Attestert kopi av dok.nr. 2008/1027114/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 15:04

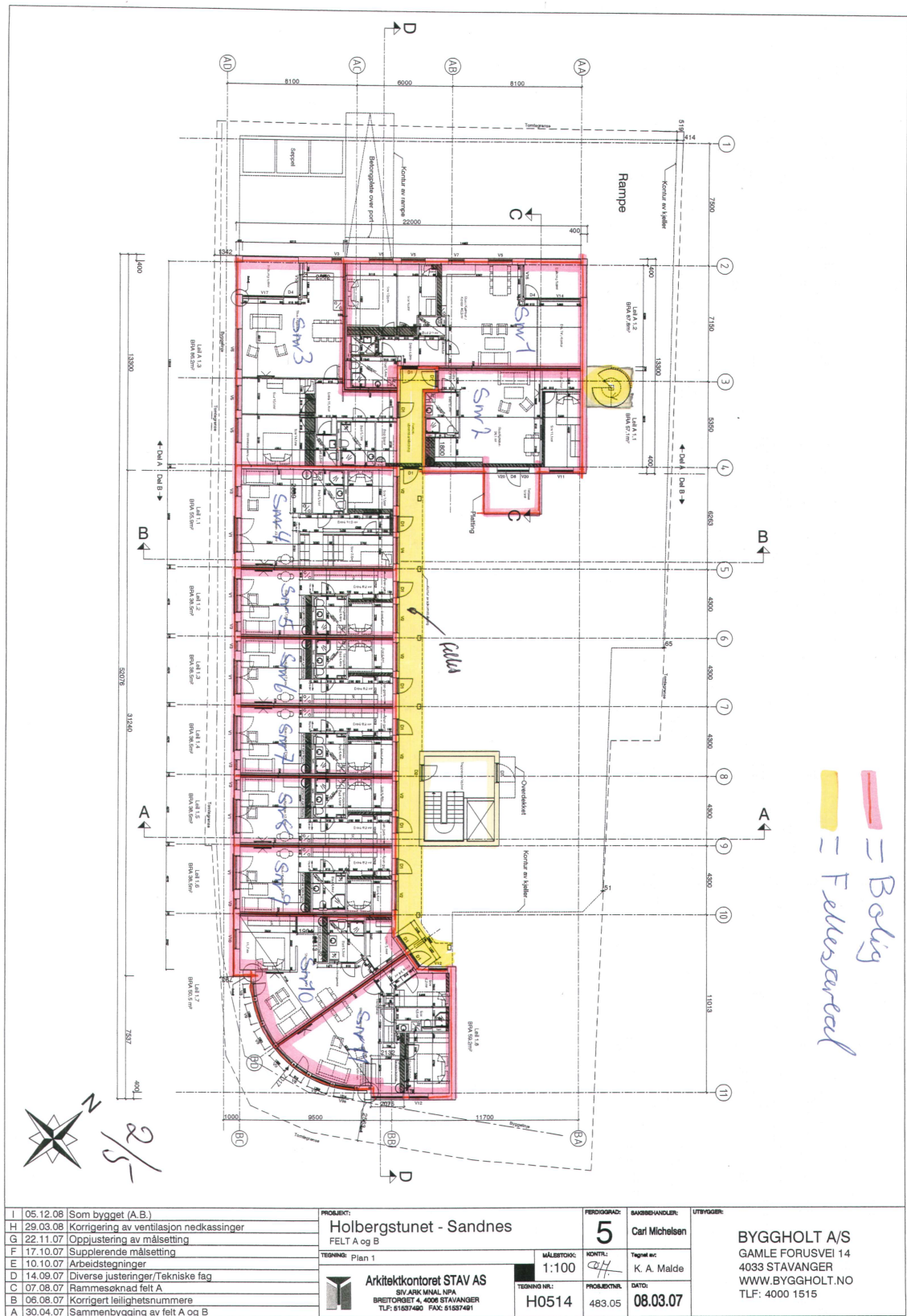
Side 5 av 9





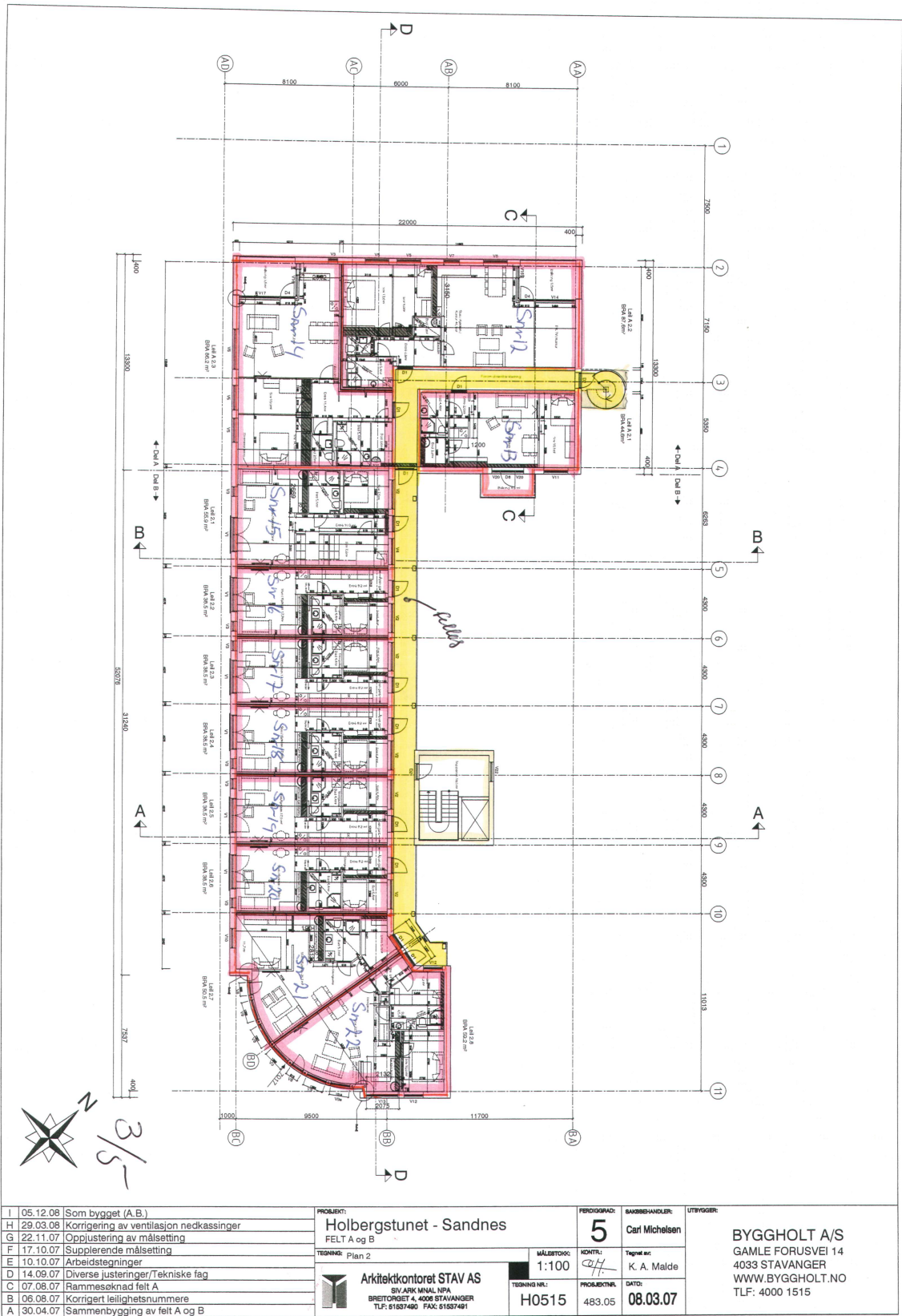
Attestert kopi av dok.nr. 2008/1027114/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 15:04

Side 6 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 2008/1027114/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 15:04

Side 7 av 9





Attestert kopi av dok.nr. 2008/1027114/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 15:04

Side 8 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 2008/1027114/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 15:04

Side 9 av 9





Attestert kopi av dok.nr. 2008/938239/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 15:04

Side 1 av 1



196

**ERKLÆRING VEDRØRENDE PARKERING, BODER,
VANN- OG AVLØPSLEDNINGER, ELEKTRISKE KABLER MV
SAMT BRUKSRETT TIL UTEAREALER**

Undertegnede, JM Byggholt AS, som er eier og hjemmelshaver av gnr~~411~~ bnr 2 (heretter benevnt "Anleggseiendommen") og gnr~~111~~ bnr 279 (heretter benevnt "Eierseksjonssameiet") i Sandnes kommune, bekrefter herved at de to nevnte eiendommer skal ha følgende rettigheter og plikter over den annens eiendom:

- Eierseksjonssameiet skal ha rett til ³⁹ parkeringsplasser for biler og ³⁹ boder på Anleggseiendommen.
- Eierseksjonssameiet skal rett til å føre vann- og avløpsledninger og elektriske kabler gjennom Anleggseiendommen. Med retten følger det også en rett og plikt til å vedlikeholde nevnte ledninger og kabler.
- Eierseksjonssameiet og Anleggseiendommen skal ha rett til uhindret adkomst til egen eiendom over den annens eiendom, samt ha rett til tilkomst og gjensidig bruksrett til den annens eiendom for nødvendig reparasjon og vedlikehold av bygninger på egen grunn.

Denne erklæring skal tinglyses på Anleggseiendommen og på Eierseksjonssameiet, og kan ikke avlyses uten Sandnes kommune sitt samtykke.

Stavanger, 30. Juli 2008

For JM Byggholt AS;

Navn; THOR OLAF ASKJER

Navn; STEINAR SKUL

Vedlegg 1: Firmaattest for JM Byggholt AS



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.



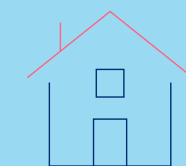
Hva koster forsikringen?

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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:

Holbergs gate 9, 4306 SANDNES. Gnr. 111, bnr. 279, snr. 26 i Sameiet Holbergstunet, oppdragsnr.: 1200260053
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS

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