

# PROAKTIV



HOLBERGS GATE 33



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### LILLESTRØM

• **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



# SANDNES SENTRUM

Svært sentral og arealeffektiv toppleilighet med balkong og utsikt.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Holbergs gate 33, 4306  
SANDNES

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 111, bnr. 278, snr. 78 i  
Sameiet Vågen Brygge

**Prisantydning:** 2.690.000,-

**Omkostninger:** 81.500,-

**Totalpris:** 2.771.500,-

**Kommunale avgifter:** 6.912,- per år.

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2007

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 34 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 26 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 8

**Tomt:** 1792.2 m<sup>2</sup> felles eiet tomt.

**Felleskostnader pr. mnd.:** 1.594,-

**Felleskostnader inkl.:** Diverse lønn/honorarer, strøm og varme, TV og bredbånd, andre driftskostnader, vaktmester og henhold, reparasjon og vedlikehold, forsikring, andre kostnader

**Energimerke:** Energiklasse: Lys grønn C.

**Garasje/Parkering:** Ingen parkering. Evt parkering i gate etter gjeldene bestemmelser

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	26	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
34	102		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Andrea Hanssen

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

Frode Sørnes Andersen

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

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

Øyvind Naustvik

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

Kirsten Madsen

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

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

Roald Ommundsen

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

Anders Tunglund

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

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

Hilde Kallhovd Kleppa

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

Marianne Reme

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

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

Hilde Knutstad Støldal

”

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

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



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

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

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

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

For meg er kundene det viktigste i en

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

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Stavanger

**Beliggenhet**  
Stavanger sentrum

**Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

**Tlf.:** 51 52 75 75

**E-post:**  
stavanger@proaktiveiendom.no

### PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



# SANDNES SENTRUM

**Kommune:** Sandnes / **Område:** Sandnes 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

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i populære Holbergs gate 33, med umiddelbar nærhet til Brygga i Sandnes. Her bor du moderne og urbant, samtidig som du har flotte turområder og sjøen like i nærheten. Dette er en perfekt bolig for førstegangskjøpere og pendlere som ønsker en lettstelt leilighet med alt man trenger innen kort avstand.

Fra boligen er det kun en kort spasertur til Sandnes sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og restauranter. Like ved finner du også Thon Senter Sandnes med den populære Mathallen, som byr på spennende matopplevelser og et variert tilbud.

For deg som pendler eller ønsker enkel tilgang til kollektivtransport, ligger både bystasjonen, bussforbindelser og togstasjon innen få minutters gange. Dette gir gode forbindelser



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Holbergs gate Linje 21, 26, 29, 46, 47, N96	2 min 0.2 km
🚶	Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	6 min 0.5 km
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 15.7 km
✈️	Stavanger Sola	18 min

## DAGLIGVARE

	Rema 1000 Elvegata	3 min
	Coop Extra Sandnes Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

## VARER/TJENESTER

📦	AMFI Vågen	5 min
🏪	Apotek1 Vågen	4 min

## SPORT

🏃	Vågen videregående Aktivitetshall, turnhall	2 min 0.1 km
🏃	Trones skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	12 min 0.9 km
🏊	SATS Sandnes	5 min
🏊	Robust Trening Sandnes	6 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Amfi Vågen - Normallading	2 min
🚗	Thon Senter Sandnes P4   Hurtiglading	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



til blant annet Stavanger, Forus og øvrige nærområder.

Området byr også på gode rekreasjonsmuligheter med flotte turstier, sjøpromenade langs Brygga, parker og nærliggende friområder. Her kan du nyte både byliv og naturopplevelser i hverdagen.

En sentral og attraktiv beliggenhet som kombinerer byliv, gode fasiliteter og enkel adkomst.

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

#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av sentrums bebyggelse.

#### Adkomst

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



#### SKOLER

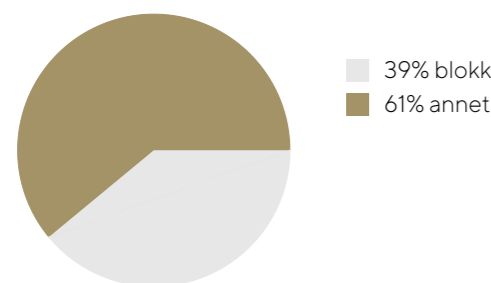
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	13 min 0.9 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	20 min 1.5 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	15 min 1.1 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	20 min 1.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	1 min 0.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min 0.7 km

#### BARNEHAGER

Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.5 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	9 min 0.7 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 0.9 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL HOLBERGS GATE 33

Vi starter utendørs – boligen har balkong og ligger rett ved Sandnes brygge.

## Tomtestørrelse

1792 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

felles eiet tomt.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Boligblokk oppført i betong.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

### Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørressen (befaringsdato: Fredag, 24. april 2026)

## PARKERING

Ingen parkering. Evt parkering i gate etter gjeldene bestemmelser



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten går over et plan og inneholder stue/kjøkken, soverom, bad

## Areal

Bruksareal:

8. etasje  
BRA-i: 26 kvm  
BRA-e: 8 kvm  
Total BRA: 34 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
8. etasje: 3 kvm

Bod 1: 2m2  
Bod 2: 6m2

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 bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Velkommen til Holbergs Gate 33 - En svært sentral og arealeffektiv topleilighet med balkong og utsikt. Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til Brygga i Sandnes.

Her bor du moderne og urbant, samtidig som du har flotte turområder og sjøen like i nærheten. Dette er en perfekt bolig

for førstegangskjøpere og pendlere som ønsker en lettstelt leilighet med alt man trenger innen kort avstand.

Stuen er innredet i delikate fargetoner og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som de gir en flott utsikt. Her er det god plass til sofa og øvrig møblement. Fra stuen er det utgang til balkong.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og fremstår stilrent med mørke, moderne fargetoner. Her er det gode oppbevaringsmuligheter samt rikelig med skap- og benkeplass.

Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Badet ligger praktisk i tilknytning til soverommet. Det er lekkert helfliset med varmekabler og er innredet med vegghengt toalett, dusj sone, servant og opplegg for vaskemaskin.

Alt i alt en flott og arealeffektiv leilighet i sentrale omgivelser. Velkommen til visning!

## Oppvarming

Varmekabler på gulv bad.  
Ellers elektrisk.



# STUE

Stuen er innredet i delikate fargetoner og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som de gir en flott utsikt. Her er det god plass til sofa og øvrig møblement.

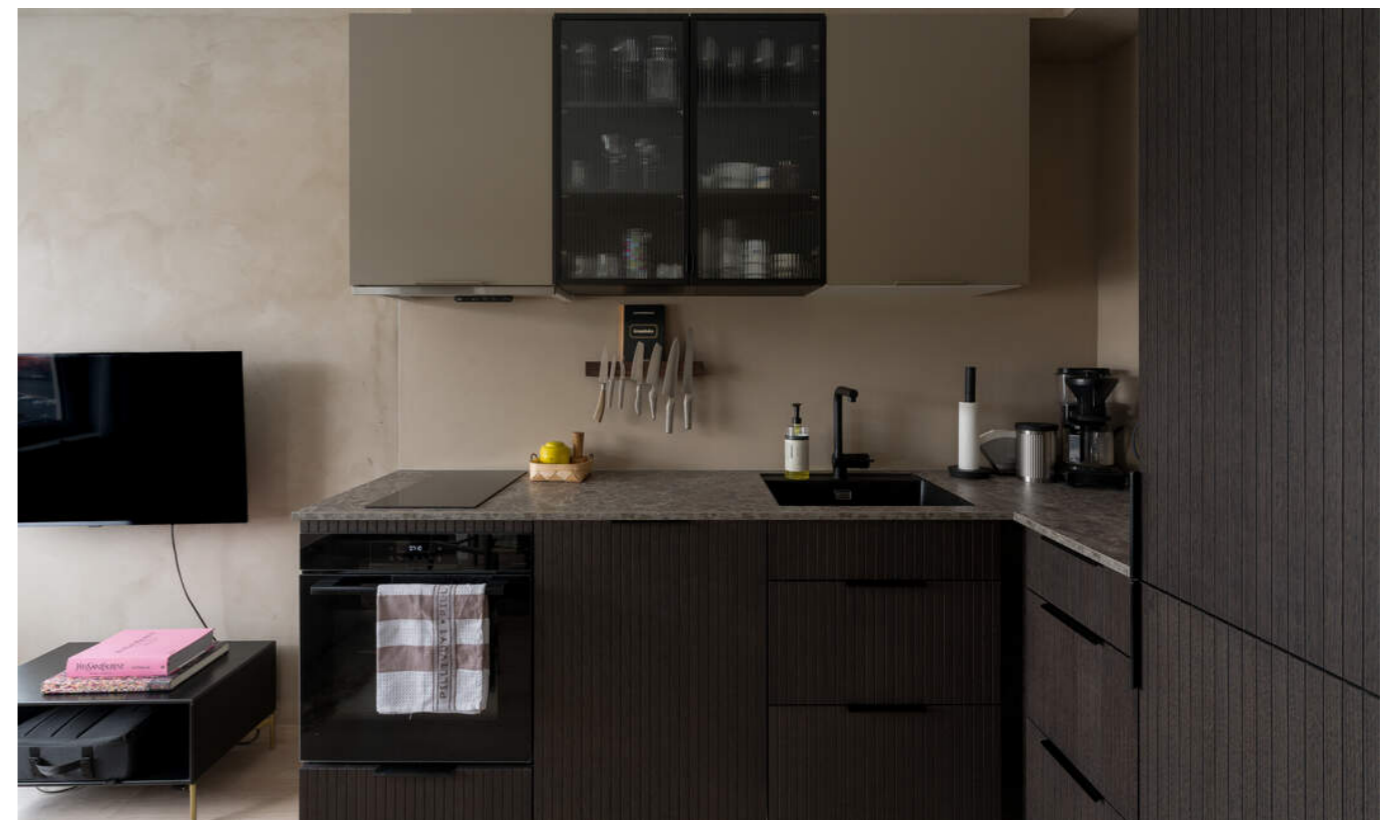




FRA STUEN ER DET  
UTGANG TIL BALKONG.

# KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og fremstår stilrent med mørke, moderne fargetoner. Her er det gode oppbevaringsmuligheter samt rikelig med skap- og benkeplass.



# SOVEROM

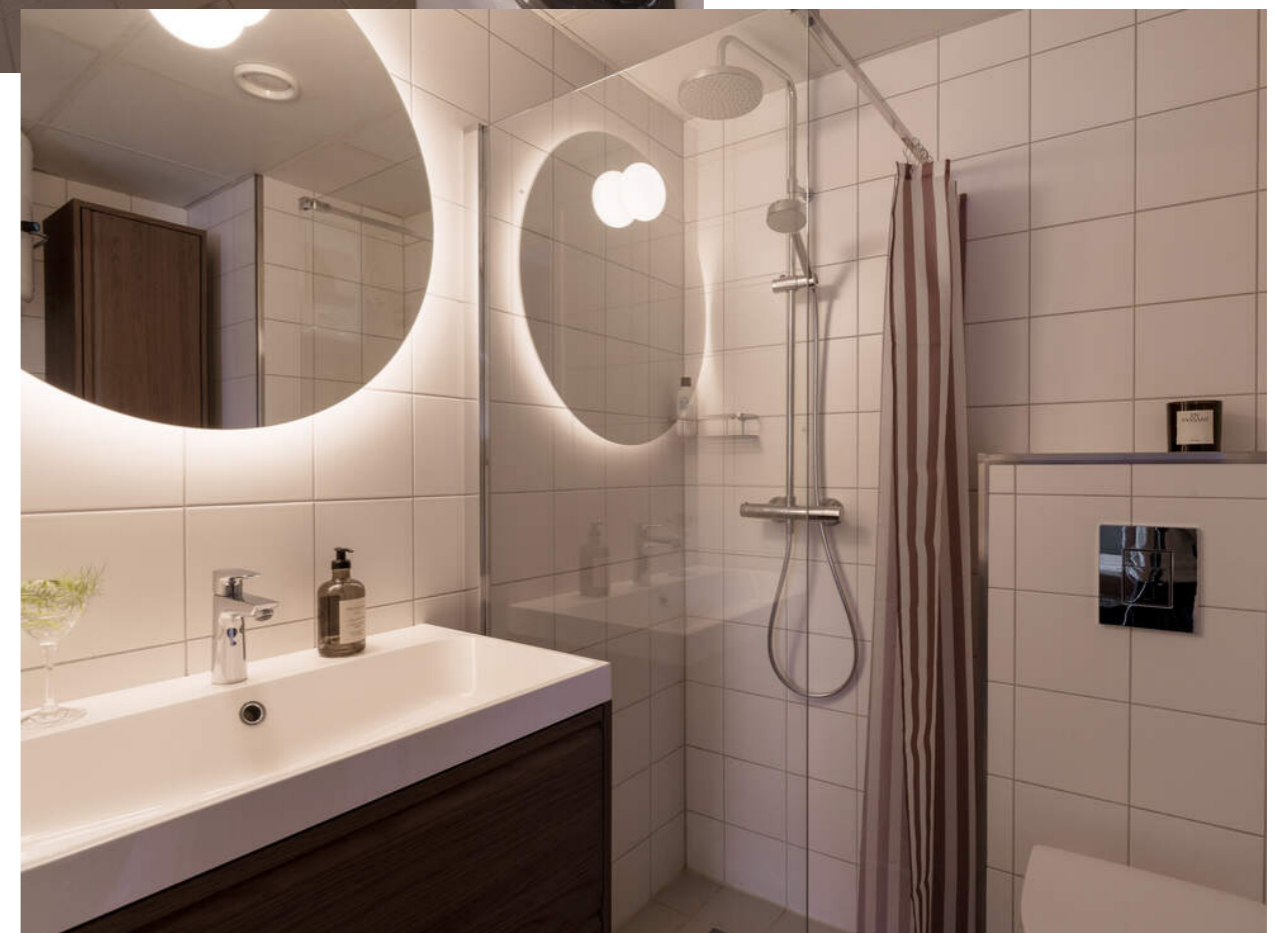
Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeskap.



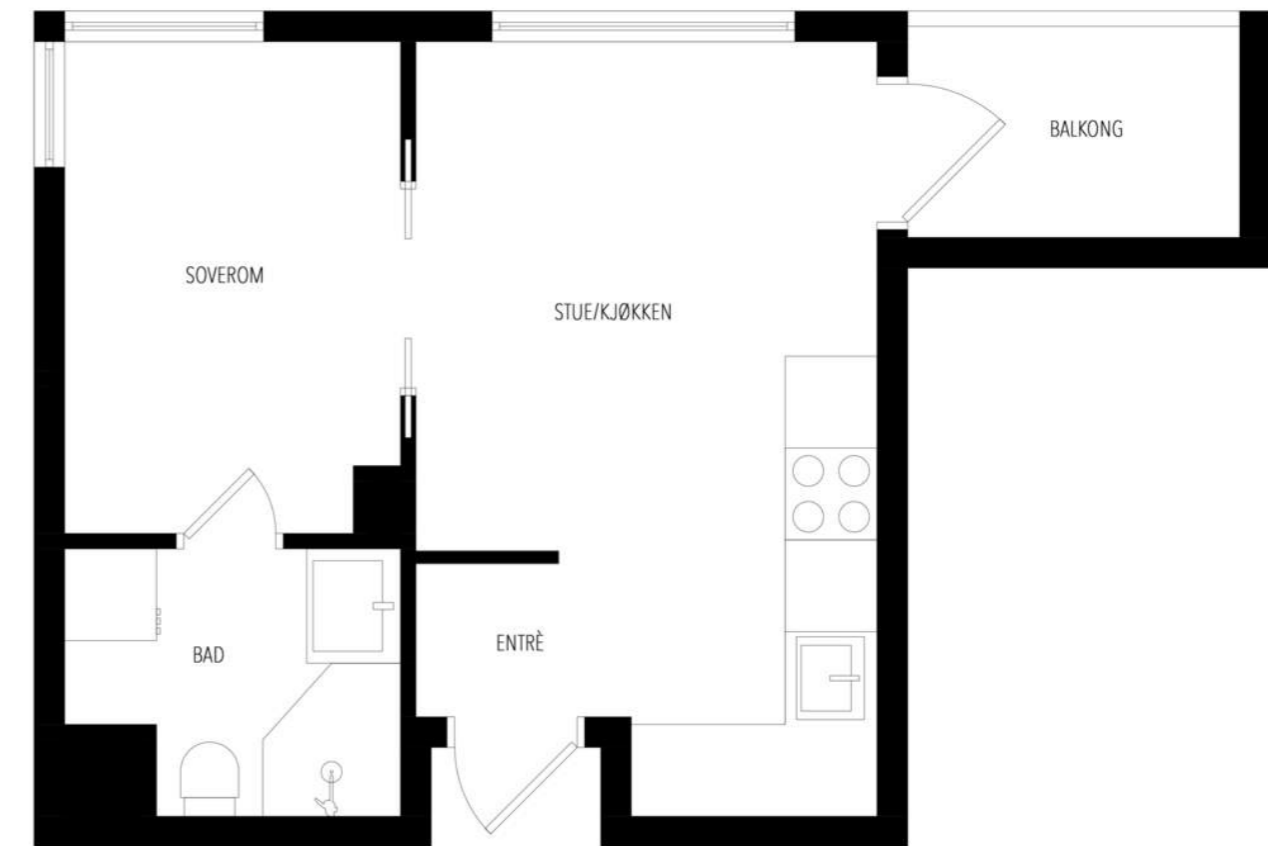


## BAD

Badet ligger praktisk i tilknytning til soverommet. Det er lekkert helfiset med varmekabler og er innredet med vegghengt toalett, dusj sone, servant og opplegg for vaskemaskin.



# PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

PHM Forvaltning AS

### **Om sameiet**

Sameiet består av 85 seksjoner, Herav 1 parkeringsgarasje og 4 næringsseksjoner. Sameiet har styregodkjenning av ny seksjonseier. Gjelder også nye leietaker. Se resultatregnskar for mer informasjon.

### **Felleskostnader pr. mnd**

1.594,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Diverse lønn/honorarer, strøm og varme, TV og bredbånd, andre driftskostnader, vaktmester og henhold, reparasjon og vedlikehold, forsikring, andre kostnader

Hvorav,

Felleskostnader - 1 484

Altibox Fiberaksess - 110

### **Andel fellesformue**

6.990,- per onsdag, 31. desember 2025

### **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

Årsresultatet for 2024 gir et overskudd på kr. 115 532,-

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 302 816,-.

Budsjettet resultat for 2025 var på 73 800,-

Regnskap for 2025 foreligger ikke pt.

### **Styregodkjenning**

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

### **Dyrehold**

Hunde- kattehold er tillatt, men kun dersom dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

### **Forsikring**

Forsikringselskap Protector Forsikring

Polisenummer3698647-1.1

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Kommunale avgifter**

6.912,- for 2026

### **Info eiendomsskatt**

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

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi har ikke latt seg innhente. Det er imidlertid

mulig å beregne et estimat ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator.

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.

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

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

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

### **Andre utgifter**

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

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

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 16.09.2011

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Fredag, 16. september 2011

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/111/278/78:

19.10.1966 - Dokumentnr: 6157 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Korrekt dagboknummer er 6157.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:278

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2007 - Dokumentnr: 338866 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:278

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2007 - Dokumentnr: 875749 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1234

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1277

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder adkomst til fettutskiller

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:278

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2007 - Dokumentnr: 875763 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1277

Gjensidig bruksrett ifm. vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:278

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2007 - Dokumentnr: 875887 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 78

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 26/3378

01.01.2020 - Dokumentnr: 713949 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:278 Snr:78

07.12.2010 - Dokumentnr: 965158 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:248

31.10.2016 - Dokumentnr: 998863 - Bestemmelse om

bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:248

Med flere bestemmelser

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til sentrumsformål og er i hensynsone "Flomfare" i henhold til kommuneplaner.

Kommuneplan:

Id 201712

Navn kommunedelplan for Sandnes sentrum

Reguleringsplan:

Id 94107

Navn Reguleringsplan for Kamgarnkvarartalet , gjestehavnen og tilliggende gater

## Kjerneinformasjon

Id 2002117

Navn Reguleringsplan for videregående skole i Vågen

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

2 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

67 250,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Pantattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
68 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

81 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----

2 758 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

2 771 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

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

### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

som et forbrukerkjøp.

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

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

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

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

## Kjerneinformasjon

av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

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

### Innbo og løsøre

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

### Eier

Benjamin Tjessem

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 7 900,00, Kommunale opplysninger kr 3

500,00, Markedspakke kr 15 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00. Sum faste vederlag kr. 46 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 8 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 676.

Totale kostnader kr. 67 776.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

**Dato salgsoppgave**  
28.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES

20 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holbergs gate 33	Holbergs gate 33	

### 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?

april 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3737784

### Informasjon om selger

Selger

Tjessem, Benjamin

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall  
 2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 tatt inn ny vask på bad, ny dusj

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 aase rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.2.2 Årstall  
 2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Bytting av kjøkken

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 kvik

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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 16700641

Side 5

### Egenerklærings skjema

Name: Benjamin Tjessem      Date: 2026-04-20

Identification  
 Benjamin Tjessem

### Egenerklærings skjema

---





Signed by:  
Benjamin Tjessem      20/04-2026 15:53:00      BankID OIDC High

---

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

# Tilstandsrapport

takstkompaniet

 Boligbygg med flere boenheter  
 Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  SANDNES kommune  
 gnr. 111, bnr. 278, snr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m<sup>2</sup> BRA-i: 26 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2026    Rapportdato: 27.04.2026    Oppdragsnr.: 22514-1043    Referansenummer: NA2021  
 Foretak: TAKST-KOMPANIET AS



takstkompaniet



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.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



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



NITO

takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 2 av 17

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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, sikt o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 3 av 17

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 4 av 17

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført i betong.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter.

TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.

Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.

Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

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

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2 lags glass.

Malt hovedytterdør.

Malt balkongdør med glassfelt og aluminium utvendig.

Balkong med treterrasse.

Det er sluk under plattingen, men det er ikke tilkomst for kontroll.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv.

Malt betongtak.

Malte plater på vegger og malte betongvegger.

Etasjeskille funnet i orden uten større skjevheter.

Dobbel skyvedør inn til soverom med speil.

Dør inn til bad med speil.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Ingen dokumentasjon.

Glassvegg, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Fliser på vegg og systemhimling i tak.

Fliselagt gulv med varmekabler.

Nedsenk i dusjone.

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførsel.

Innredning med nedfelt servant og dusjvegg fra 2025.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Dusjvegger grenser mot yttervegger og sjakt.

Det er utført overflatefuktsøk.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fronter med spilestruktur i mørk utførelse og benkeplate av laminat.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Overflater er funnet i orden, og det er god avrenning i vasken.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder på gulv ved vask,

oppvaskmaskin og kjøleskap uten å avdekke unormale forhold.

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er lokalisert i tak over systemhimling.

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.

Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivarettatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Mekanisk avtrekk på bad.

Varmtvannstank på 70 liter er lokalisert på badet.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

#### AREALER

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

##### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon.

Forholdet er ikke kontrollert mot kommunale arkiver.

Lovlighet er derfor ikke verifisert.

Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 5 av 17

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 6 av 17

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Nytt kjøkken og baderomsinnredning.

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

##### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 lags glass.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Stuevinduet er vanskelig å åpne.

Det er registrert høyt fuktinnhold i vinduskarmen på soverommet. Tiltak bør vurderes for å hindre videre fuktskader.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i vinduskarmen på soverommet for å hindre videre fuktskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på vinduet, samt økt fare for råte og følgeskader i omkringliggende konstruksjon.

#### TG 2 Dører

##### Beskrivelse

Malt hovedytterdør.  
Malt balkongdør med glassfelt og aluminium utvendig.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler beslag under balkongdøren, noe som medfører uttetthet under døren i forhold til pappshingel.

Det er et lite hull i pappshingelen som er brettet opp under døren.

Pakningene på ytterdøren tar i ved lukking.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag under balkongdøren for å hindre uttetthet og vanninntrenging i konstruksjonen. Hull i pappshingelen bør utbedres for å sikre tett overgang og redusere risiko for fuktskader.

Pakningene på ytterdøren bør justeres eller skiftes for å sikre korrekt lukking og forhindre varmetap eller fuktinntrenging. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid på dørene og økt risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner.



#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Balkong med treterrasse.

Det er sluk under plattingen, men det er ikke tilkomst for kontroll.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kontrollere tilstanden til tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det ikke er tilkomst for kontroll av sluk under plattingen.

Manglende kontroll kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

#### TG 2 Andre utvendige forhold

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

##### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 7 av 17

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Laminat på gulv.  
Malt betongtak.  
malte plater på vegger og malte betongvegger.

Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



Umalt/sparklet overgang fra eldre kjøkken TG2.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Betongdekke med laminat.  
Etasjeskille funnet i orden uten større skjevheter.

#### TG 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Dobbel skyvedør inn til soverom med speil.  
Dør inn til bad med speil.

Normal slitasje på dørbled i henhold til alder.

### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Fliser på gulv og vegg.  
Systemhimling i tak.  
Glassvegg, vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant, høyskap og opplegg for vaskemaskin.

#### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fliser på vegg og systemhimling i tak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er boret hull i veggen midt i dusjsonen og bak speilet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utette hull i veggen i dusjsonen og bak speilet bør tettes for å sikre tilstrekkelig tetthet i våtsonen.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.



#### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 8 av 17

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

Fliselagt gulv med varmekabler.  
Nedsenk i dusjsone.

Tilstrekkelig fall fra topp terskel til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.

### ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er boret hull i veggen midt i dusjsonen og bak speilet.

Dette medfører økt risiko for fuktskader, da tettheten i våtsonen kan være svekket.

Det anbefales utbedring for å sikre tilstrekkelig tetthet i våtsonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Hull i veggen i dusjsonen må tettes forsvarlig med egnet materiale for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for brudd i fuktsikringen, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.



### ETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, høyskap og dusjvegg fra 2025. Veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

### ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.



### ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Dusjvegger grenser mot yttervegger og sjakt.

Det er utført overflatefuktsøk.

Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 9 av 17

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør er lokalisert i systemhimling inne på badet.



#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.

Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på bad og ventiler i vinduer.

#### TO 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstank på 70 liter er lokalisert på badet.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Fronter med spilestruktur i mørk utførelse og benkeplate av laminat.

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Overflater er funnet i orden, og det er god avrenning i vasken.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten å avdekke unormale forhold.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 10 av 17

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



### Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007**
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?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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**

### Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.



Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 11 av 17

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## 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 målbar 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-L for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Areal 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 bygningkonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 12 av 17

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	26	8		34	3
<b>SUM</b>	<b>26</b>	<b>8</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad	Bod, bod 2	

### Kommentar

Bod 1: 2m2  
Bod 2: 6m2

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon. Forholdet er ikke kontrollert mot kommunale arkiver. Lovlighet er derfor ikke verifisert.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se selgers egenerklæring.

Ja  Nei

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Ole Gunnar Tørresen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	278		78	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Holbergs gate 33

#### Hjemmelshaver

Tjessem Benjamin

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Sandnes sentrum

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

#### Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

#### Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 15 av 17

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## 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.

#### PRESISERINGER

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 dampsperrer 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.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 16 av 17

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES  
Gnr 111 - Bnr 278  
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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 oppført 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.

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

Det er ikke flyttet på inventar som er for stort eller tungt til å flyttes. Alle flater og konstruksjoner er derfor ikke fullt ut tilstandsvurdert, og skjulte forhold bak inventar er ikke kontrollert.

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22514-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

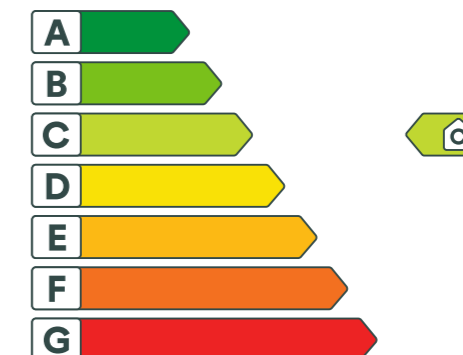
Side: 17 av 17



## Energiattest



Adresse <b>Holbergs gate 33, 4306 SANDNES</b>	
Dato for energimerking <b>26.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-286854</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>22632809</b>
Gårdsnummer <b>111</b>	Bruksnummer <b>278</b>
Seksjonsnummer <b>78</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0801</b>



### 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 <b>2007</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>34,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>26,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**170,82 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**157,32 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**4 090 kWh**



## Holbergs gate 33, 4306 SANDNES

 <b>Detaljer</b>	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Holbergs gate 33, 4306 SANDNES



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak utendørs

**Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### Brukertiltak

**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: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tiltak 9: 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 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: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg****Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**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 Vågen Brygge  
Org. nr. 991 949 615

Vedtatt nye vedtekter på Årsmøte 05.05.2020  
Siste endret: 15.04.2021

### 1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er: Sameiet Vågen Brygge

### 2 SAMEIETS GJENSTAND

#### 2.1 Sameiets eiendom

Sameiet består av eiendommen gnr. 11 bnr. 278 i Sandnes kommune. Sameiet består av 85 seksjoner, herav 5 næringsseksjoner.

#### 2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver eierseksjon utgjør en eierandel i eiendommen, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Hver bruksenhet utgjør et avgrenset areal i eiendommen som vedkommende seksjonseier har rett til å bruke i henhold til dens registrerte formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal (målt i hoveddelens BRA, eksklusivt eventuelle terrasseboder, vinterhager og andre ikke-oppvarmede rom).

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

#### 2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke inngår i bruksenhetene er fellesarealer.

Dette innebærer blant annet at bygningskroppen utvendig, tak, fasader med dører, vinduer og porter utgjør sameiets fellesareal. Videre er vertikale og horisontale betongskiller mellom bruksenhetene, samt rør, kanaler o.l. som betjener flere bruksenheter, fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skiller mellom bruksenhetene som utelukkende betjener den enkelte bruksenhet tilhører bruksenheten som installasjonen betjener.

#### 2.4 Annet fellesareal – Parkeringsanlegg

Sameiet har til sammen 41 parkeringsplasser i poolordning, derav ingen fasteplasser. Disse parkeringsplassene utgjør en egen seksjon (Parkeringsseksjonen), som eies av de som til enhver tid innehar parkeringsrettigheter i poolordningen.

De nevnte sameiere i Parkeringsseksjonen råder i fellesskap over Parkeringsseksjonen på samme måte som innehavere av øvrige seksjoner i sameiet, og har rett og plikt til vedlikehold av arealet. Parkeringsseksjonens sameiebrøk følger av seksjoneringsbegjæringen.

De seksjonseiere i Sameiet Vågen Brygge som ikke eier en parkeringsrettighet i Parkeringsseksjonen har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i Parkeringsseksjonen.

### 3 RETTLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har hver seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut seksjonen. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver seksjonseier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte seksjonseier ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leiere kjent med vedtekter og husordensregler.

### 4 BRUK AV EIENDOMMEN

#### 4.1 Bruk av eiendommen

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonseierne.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

#### 4.2 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Diskriminering mot kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk regnes ikke som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker av eiendommen.

### 5 DRIFT, VEDLIKEHOLD OG FORSIKRING

#### 5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen bruksenhet

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin bruksenhet med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige seksjonseierne. Ved arbeider på elektro- og rørinntallasjoner, samt ved arbeid i våtrom som omfatter membran, plikter seksjonseierne å benytte personale med relevant fag-/svennebrev, samt som også har annen form for offentlig godkjenning i den grad dette er påkrevd.

Den enkelte seksjonseieres vedlikeholdsplikt er nærmere regulert i eierseksjonsloven (2017) § 32.

## 5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av seksjonseierne i fellesskap. Det skal ikke oppbevares private møbler i fellesgang/fellessarealer.

Sameiets vedlikeholdsplikt er nærmere regulert i eierseksjonsloven (2017) § 33.

Den enkelte seksjonseier forventes også å delta på dugnader som gjennomføres i anledning drift, renhold og vedlikehold av sameiets eiendom.

## 5.3 Erstatningsansvar

Både den enkelte seksjonseier og sameiet kan bli erstatningsansvarlig dersom de misligholder sine respektive vedlikeholdsforpliktelser. Erstatningsansvaret er nærmere regulert i henholdsvis eierseksjonsloven (2017) §§ 34 og 35.

## 5.4 Enhetlig preg m.v.

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, har en seksjonseier ikke adgang til å:

- bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong/inngangsparti og lignende,
- foreta endring av fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer, eller
- etablere antenneanlegg for å motta TV- eller radiosignal på fasade eller sin terrasse/ balkong.

## 5.5 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet.

Utgiftene til dette er del av felleskostnadene, jfr. pkt. 6. Innboforsikring tegnes og bæres av den enkelte seksjonseier. Ved skader som skyldes hærverk, utvendig og innvendig i seksjonen, bærer seksjonseier alt ansvar. Skaden vil ikke bli dekket av sameiets bygg forsikring.

Egenandelen (pr. d.d 10 000,-) på skader som kan knyttets til en seksjon, betales av seksjonseier.

## 5.6 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## 6 FELLESKOSTNADER

### 6.1 Fordeling av felleskostnader

Utgiftene ved sameiet som ikke skal bæres av den enkelte, som for eksempel felles drift og vedlikehold av fellesarealer, forsikring, forretningsførsel og styrehonorar m.v., skal fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av styret. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond / egen bankkonto) på sameiets eiendom.

### 6.2 Betaling av felleskostnader

Styret fastsetter det den enkelte seksjonseier skal innbetale forskuddsvis/ etterskudd den 20. i hver måned til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

## 7 ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige seksjonseiere er medlemmer av årsmøtet. Seksjonseieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Hver seksjon har én stemme.

Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Dersom årsmøtet finner det hensiktsmessig, kan årsmøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal årsmøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

## 8 ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst tyve dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge revidert regnskap og eventuell revisjonsberetning.

## 9 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ⅓ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

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

- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Årsmøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves ⅓ flertall av de avgitte stemmene bl.a. til vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som innebærer opprettelse av nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall
- mer omfattende bomiljøtiltak, se eierseksjonsloven (2017) § 50
- endring av sameievedtektene (om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav)

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

## 10 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn åtte dager, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

## 11 INHABILITET

Ingen seksjonseier kan selv, eller ved fullmektig, delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg eller tvangsfravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

## 12 STYRE

Styret velges av årsmøtet. Styret skal ha styreleder og to medlemmer, samt to varamedlemmer. Styreleder velges først, i et eget valg med en tjenestetid på 2 år og deretter velges styremedlemmene og varamedlemmene.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved førstegangs valg kan det fastsettes kortere funksjonstid for noen, for å unngå at alle styremedlemmene er på valg samtidig.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at seksjonseierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styrets vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Møteleder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Styret forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

## 13 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

## 14 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom en seksjonseier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseierne, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av årsmøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører seksjonseierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

\* \* \*

Disse vedtekter er fastsatt i forbindelse med årsmøte for 2019 i Sameiet Vågen Brygge. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

# Ordensregler

## for Sameiet Vågen Brygge

Revidert mars 2020

Sameiet Vågen Brygge skal være et trivelig sted å bo. Det krever at hver enkelt tar vare på de menneskelige og materielle sider ved å bo i sameiet.

### Generelle plikter

Sameierne plikter å holde sin seksjon med terrasse/balkong og bod i ryddig stand, slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for andre. Sameierne er erstatningsansvarlige for forhold som manglende vedlikehold og renhold måtte forårsake for andre.

Alle klager og forslag til styret skal fremmes skriftlig og underskrevet

### Uro / støy

Alle beboere plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes på sameiet s eiendom. Støy som kan sjenere/plage andre i bygget bør unngås, og skal ikke forekomme mellom kl. 23.00 og kl. 07.00

### Heisbruk

Heisen er verdifull for oss brukere, men kostbar i drift og vedlikehold. Det hviler et spesielt ansvar for alle, voksne og barn om ikke å misbruke heisen. Det er ikke lov å røyke i heisen.

### Avfallshåndtering

Kildesortert avfall (restavfall, papir og organisk avfall) skal plasseres i avfallsmottak som er plassert utenfor østveggen til Havnegata 11 og vestveggen til Havnegata 13. Nedkastsjaktene åpnes med "brikke" som tildeles den enkelte sameier.

### Forurensning

Unngå forsøpling av fellesarealene og andres terrasse. Oljesøl etc. i garasje vil bli fjernet for «eiers» regning. Røyking i fellesarealene er forbudt.

### Sikkerhet

Man må ikke slippe andre inn i bygget enn personer med tilhørighet til bygget.

Samtlige beboere skal påse at hoveddøren og garasjeport holdes avlåst til enhver tid. Ved åpning av garasjeport, må man passe på at ikke uvedkommende kommer inn mens porten er åpen.

Innvendige dører i trapperom fungerer som branddører og skal derfor normalt være lukket.

Ved tap av nøkkel kan vaktsselskapet Securitas bomiljøtjeneste kontaktes på telefon: **22 97 10 76** for assistanse til åpning av gatedør og dør til leilighet. Beboeren må da vise identifikasjon med identitet som navn på inngangsdør til leilighet.

Tap av nøkler skal meldes omgående til forretningsfører Nordica AS på mail: [post@nordica.no](mailto:post@nordica.no). Nordica AS kan bestille ny nøkkel ved skriftlig henvendelse av seksjonseier. Bestilte nøkler hentes hos Certego i Stavanger og eier betaler kontant for nøkkel ved henting.

### Renhold av fellesarealer

Styret i sameiet organiserer renhold av fellesarealer, så som trappeoppganger, mellomgang, parkeringskjeller og uteområder.

### Lagring

Lagring av private effekter skal skje innenfor leiligheten eller i bod. I denne forbindelse må en utvise hensyn til ryddighet, sikkerhet og luktavgivelse.

### Bruk av felles anlegg og arealer

Felles anlegg må ikke nyttes på en slik måte at bruken er til hinder eller ulempe for andre.

Personlige eiendeler skal ikke plasseres/lagres i fellesarealene. Det økonomiske ansvar for ødeleggelser forvoldt ved hærverk bæres av utøver eller dennes foresatte.

Røyking i trappeoppgang, heis og parkeringskjeller er ikke tillatt.

Det ikke tillatt å parkere egne sykler eller sykler tilhørende gjester i hovedinngang.

**Bruk av balkonger**

Ved bruk av og opphold på balkonger må en utvise hensyn til naboer. Balkongen skal brukes til glede for alle beboere i sameiet. Vis derfor hensyn overfor naboene mht. støy fra musikk o.l.

Grilling tillates såfremt det nyttes elektrisk grill eller gassgrill, og grillingen utføres på en slik måte at den ikke er til sjenanse for andre. Små og store gassbeholdere skal oppbevares på balkongen.

Risting av tepper og mating av fugler tillates således ikke!

Tørking av klær på stativ tillates såfremt stativet er lavere enn rekkverket og plasseringen er lite iøynefallende, sett fra tilstøtende gate eller brygge.

**Parkering**

Parkering skal kun skje på anviste plasser. Pool-plasser kan kun benyttes av eiere eller beboere som har gjeldene rettigheter.

Alle biler som står på pool-plass skal ha synlig oblat i frontruta. Dersom biler står feilparkert, og en ikke vet hvem eieren er, kan dette rapporteres til styret. Bilen kan bli fjernet på eiers bekostning.

**Solavskjerming**

Ved ønske om montering av utvendig solavskjerming skal en benytte type og farge som anvises av styret i sameiet.

**Dyrehold**

Hunde- og kattehold er tillatt, men kun dersom dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

**B&B utleie**

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillat. – Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Jmf. Lov om eierseksjoner

Styret i Sameiet Vågen Brygge

# Sameiet Vågen Brygge

**Innkalling til ordinært årsmøte for året 2024**

Dato: 20.05.2025  
Tid: Klokken 19:00  
Sted: Digitalt - Teams

## Innkalling til ordinært Årsmøte for 2024

Det innkalles herved til ordinært Årsmøte i Sameiet Vågen Brygge

Dato: 20.05.2025      Klokken 19:00  
Sted: Digitalt - Teams

Til behandling foreligger følgende saker:

- Sak 1. Konstituering**
- Registrering av seksjonseiere og fullmektige.
  - Valg av møteleder.
  - Valg av protokollfører
  - Godkjenning av innkallelse og sakliste
  - Valg av en til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Sak 2. Gjennomgang av Årsrapport for 2024 fra styret**
- Sak 3. Godkjenning av Årsregnskap for 2024 og Revisorsberetning**  
Gjennomgang av årsregnskapet m/ noter og revisjonsberetning
- Sak 4. Valg**  
Se vedlegg nr. 1
- Sak 5. Styrehonorar**  
Honorar til styret for 2024  
Se vedlegg nr. 2
- Sak 6. Inntømte saker**
- Ladestasjon for sykkelbatterier (orienteringssak)  
Se vedlegg nr. 3

Sandnes, den 13.05.2025

Styret i Sameiet Vågen Brygge

## Årsrapport for året 2024

### Økonomi

**Vi har fokus på redusering av faste utgifter og avtaler med eksterne leverandører. Vi har en målsetting om å øke disponible midler slik at vi får en buffer for fremtiden. Avtalen for renhold er reforhandlet Styrehonorar indeksreguleres.**

### Byggeteknisk

**1 Heisene har fungert bra. Service er utført  
2 Garasjeportene har hatt service.  
3 Styrehonorar indeksreguleres.**

## Sameiet Vågen Brygge



## Årsoppgjør 2024

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter

Sameiet Vågen Brygge Org.nr. 991949615  
Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

## Sameiet Vågen Brygge

## Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Inntekter felleskostnader		1 923 446	1 440 240	1 440 240	2 071 200
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		95 040	95 040	95 040	95 040
Andre inntekter	1	64 326	39 426	73 016	73 016
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 082 812</b>	<b>1 574 706</b>	<b>1 608 296</b>	<b>2 239 256</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn	2	103 261	103 261	103 261	103 261
Kommunale avgifter	3	11 076	9 552	10 000	11 630
Strøm og varme	4	194 037	200 039	203 000	203 000
TV og bredbånd		115 028	107 467	115 552	118 500
Andre driftskostnader	5	130 871	101 566	104 000	104 000
Vaktmester og renhold	6	350 093	278 714	277 000	358 150
Reparasjon og vedlikehold	7	316 564	265 005	592 280	601 800
Forretningsførsel og honorarer	8	557 868	465 079	494 000	501 615
Forsikring		204 993	186 725	206 000	156 000
Andre kostnader	9	9 816	7 509	3 000	7 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 993 606</b>	<b>1 724 916</b>	<b>2 108 093</b>	<b>2 165 456</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 206</b>	<b>-150 210</b>	<b>-499 797</b>	<b>73 800</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>					
Finansinntekter		26 326	18 152	18 000	0
<b>Sum finans</b>	10	<b>26 326</b>	<b>18 152</b>	<b>18 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>		<b>115 532</b>	<b>-132 058</b>	<b>-481 797</b>	<b>73 800</b>

Resultatrapport 2024 for Sameiet Vågen Brygge

## Sameiet Vågen Brygge

## Balanse 2024

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		30 040	8 208
Forskuddsbetalte kostnader		155 241	81 159
<b>Sum fordringer</b>	<b>11</b>	<b>185 281</b>	<b>89 367</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>12</b>	<b>962 631</b>	<b>680 311</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 147 912</b>	<b>769 679</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 147 912</b>	<b>769 679</b>

Balanserapport 2024 for Sameiet Vågen Brygge

## Sameiet Vågen Brygge

## Balanse 2024

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	13	187 283	187 283
Årets resultat		115 532	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>302 816</b>	<b>187 283</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetning vedlikehold	14	500 000	500 000
<b>Sum avsetninger</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
Leverandørgjeld		277 593	54 466
Kortsiktig gjeld til det offentlige	15	35 367	1
Forskudd fra kunder	15	32 137	27 929
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>345 096</b>	<b>82 395</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 147 912</b>	<b>769 679</b>

, 31.12.2024  
Sameiet Vågen Brygge

Balanserapport 2024 for Sameiet Vågen Brygge

## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

### Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkering	60 300	35 400	35 400	35 400
Generell innbetaling	2 684	1 342	0	0
Viderefakturering	1 342	2 684	0	0
Leieinntekt fast eiendom	0	0	37 616	37 616
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>64 326</b>	<b>39 426</b>	<b>73 016</b>	<b>73 016</b>

### Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	90 500	90 500	90 500	90 500
Arbeidsgiveravgift	12 761	12 761	12 761	12 761
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>103 261</b>	<b>103 261</b>	<b>103 261</b>	<b>103 261</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 90 500. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

### Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Komm. avg.renov., vann, avløp	11 076	9 552	10 000	11 630
<b>Sum kommunale avgifter</b>	<b>11 076</b>	<b>9 552</b>	<b>10 000</b>	<b>11 630</b>

### Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm fellesområder	194 037	200 039	203 000	203 000
<b>Sum strøm og varme</b>	<b>194 037</b>	<b>200 039</b>	<b>203 000</b>	<b>203 000</b>

**Note 5 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie datasystemer	26 290	25 624	26 000	26 000
Annen leiekostnad	22 128	39 766	46 000	46 000
Månedslisens dataprogrammer	1 199	1 480	0	0
Andre driftskostnader	10 234	12 825	12 000	12 000
Brannalarm	0	21 871	20 000	20 000
Vedlikehold fellesanlegg	71 020	0	0	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>130 871</b>	<b>101 566</b>	<b>104 000</b>	<b>104 000</b>

**Note 6 Vaktmester og renhold**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmester	143 614	174 336	67 000	67 000
Tilleg vaktmesterkontrakt	807	5 480	5 000	80 000
Renhold	205 673	98 898	205 000	211 150
<b>Sum vaktmester og renhold</b>	<b>350 093</b>	<b>278 714</b>	<b>277 000</b>	<b>358 150</b>

**Note 7 Vedlikehold**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	62 486	135 129	395 280	401 800
Vedlikehold VVS - rør o.l	0	13 787	0	0
Elektro	109 596	33 449	0	0
Uteområde	21 651	12 669	21 000	24 000
Heis	114 602	55 190	70 000	70 000
Vedlikehold garasjer	0	14 781	100 000	100 000
Strøing og brøyting	3 938	0	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 291	0	0	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>316 564</b>	<b>265 005</b>	<b>592 280</b>	<b>601 800</b>

**Note 8 Honorarer**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	10 500	9 000	10 500	10 815
Forretningsførerhonorar	121 228	102 963	110 000	113 300
Kontraktsmessig	0	10 652	11 000	11 000
Tilleggstjenester	15 263	43 849	2 500	6 500
Honorar for juridisk bistand,	8 125	16 250	0	0
Teknisk rådgiving	28 582	9 750	0	0
Vakthold, alarm og utrykning	374 135	272 516	360 000	360 000
Inkassokostnader/purregebyr	35	98	0	0
<b>Sum honorar</b>	<b>557 868</b>	<b>465 079</b>	<b>494 000</b>	<b>501 615</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.  
Revisjonsselskapet er RSM .  
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

**Note 9 Andre kostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Porto og kopiering	153	0	0	0
Bankgebyr, omkostninger o.l.	9 664	7 510	3 000	7 500
Annen kostnad,	-1	0	0	0
Øreavrunding	0	-1	0	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>9 816</b>	<b>7 509</b>	<b>3 000</b>	<b>7 500</b>

**Note 10 Finans**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekter	7 239	218	0	0
Kundeutbytte Gjensidige	19 087	17 934	18 000	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>26 326</b>	<b>18 152</b>	<b>18 000</b>	<b>0</b>
<hr/>				
<b>Sum finans</b>	<b>26 326</b>	<b>18 152</b>	<b>18 000</b>	<b>0</b>

**Note 11 Fordringer**

Fordringene er vurdert til pålydende.  
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-2 097	-19 721
Kundefordring ved	32 137	27 929
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>30 040</b>	<b>8 208</b>
Forskuddsbetalt forsikring	155 241	16 521
Andre forskuddsbetalte	0	64 639
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>155 241</b>	<b>81 159</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>185 281</b>	<b>89 367</b>

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

**Note 12 Bank**

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i DNB.  
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

**Note 13 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	187 283	319 342
Årets resultat	115 532	-132 058
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>302 816</b>	<b>187 283</b>

**Note 14 Avsetning vedlikehold**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning andre forpliktelser	500 000	500 000
<b>Avsetning vedlikehold</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

**Note 15 Kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	22 606	42 450
Forskuddstrekk betalt	0	-42 450
Påløpt arbeidsgiveravg. i år	12 761	12 761
Betalt arbeidsgiveravgift	0	-12 760
Forskudd fra kunder	32 137	27 929
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>67 504</b>	<b>27 929</b>

**Note 16 Disponible midler**

	2024	2023
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>687 283</b>	<b>819 342</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	115 532	-132 058
B. Årets endring i disponible midler	115 532	-132 058
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>802 816</b>	<b>687 283</b>

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.



RSM Norge AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes  
Org.nr: 982 316 588 MVAT +47 51 63 85 00  
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Vågen Brygge

**Uavhengig revisors beretning***Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vågen Brygge som viser et overskudd på NOK 115 532. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

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

Penneo Dokumentnr: ADCE9-CBHUE-ZZEQ5-TCHGG-T9ELR-8XZ41

Revisors beretning 2024 for Sameiet Vågen Brygge



#### 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.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandnes, 14. mai 2025  
RSM Norge AS

Marianne Nesdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

2



Penneo Dokumentnøkkel: ADCE9-CBHUE-ZZEQ5-TCHGG-T9ELR-8XZ41

PEENEO

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 dataer og innholdet i dette dokument."

**Nesdal, Marianne**

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-14 07:12:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ADCE9-CBHUE-ZZEQ5-TCHGG-T9ELR-8XZ41

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 tilstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

**Sak 4. Valg****Vedlegg 1**

Styrets innstilling legges fram på årsmøtet.

I vedtektenes punkt 12 står det blant annet:

Styret skal ha styreleder og to medlemmer, samt to varamedlemmer. Styreleder velges først, i et eget valg med en tjenestetid på 2 år og deretter velges styremedlemmene og varamedlemmene. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid bli bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Vi skal velge:

Varamedlem: Velges for 2 år

**Har du lyst til å være med i styret?  
Gi beskjed til en i styret eller si det på Årsmøte!**

**Sak 5. Styrehonorar****Vedlegg 2**

Styrehonoraret var i fjor på 90 500 kr. Styrets forslag til styrehonorar er at det prisindeksreguleres og fordeles internt i styret.

**Sak 6. Innkomne saker (orienteringssak)****Vedlegg 3****A. Ladestasjon for sykkelbatterier**

Styrebehandlet: Styreleder har sendt melding til beboere om det er interessant. Hvis det er interesse, går styret videre med saken.

### Skjema for fullmakt

Jeg gir følgende person fullmakt til å opptre på mine vegne som gjelder Årsmøte i Sameiet Vågen Brygge for 2024

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt)	
Fullmektigens leilighets/seksjons nummer	
Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver):	
Etternavn, fornavn	
Leilighets/seksjons nummer	
Sted og dato	Underskrift

Info om bruk av fullmakt.

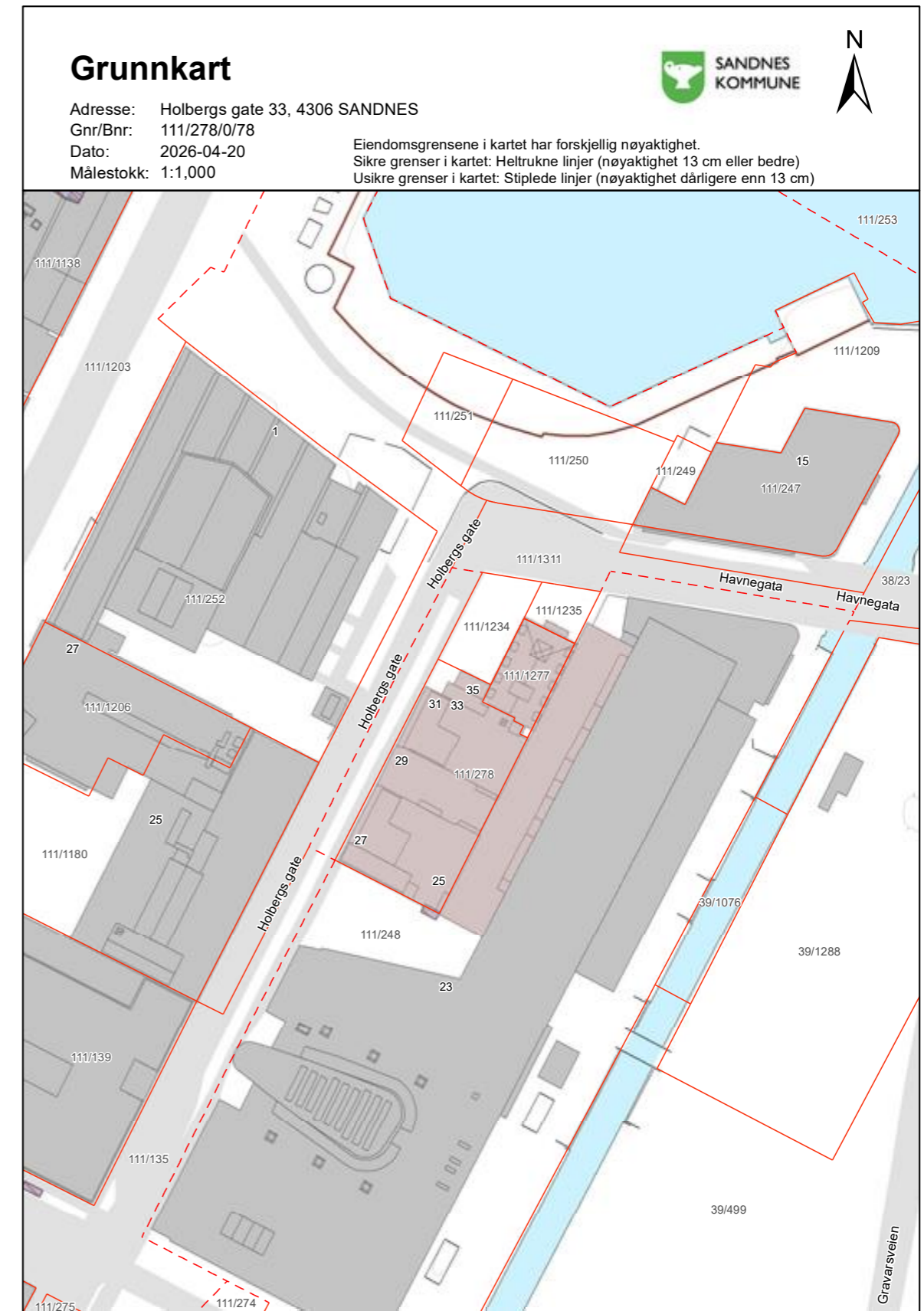
- Dersom du ikke har anledning til å møte selv, kan du be en annen om å stille for deg. Denne personen skal navngis. Det trenger ikke være en som er seksjonseier eller bor i sameiet.
- Dersom ektefelle/samboer ikke er medeier, må disse ha fullmakt fra seksjonseier for å kunne avgi stemme.
- Vit at når du gir en fullmakt til noen, kan du ikke bestemme hva denne skal stemme.
- En fullmakt som beskriver hvordan fullmektig skal stemme er ikke gyldig og vil bli forkastet.

**SANDNESKOMMUNE**  
 Dok.nr: 11-238  
 12 NOV 2024  
 Ark. kode: P  
 Ark. kode: S  
 Sakstype: E-11

TIL FASJONLØST		ØGREID EIENDOM AS	
TIL TAK		VÅGEN BRYGGE BOLIGER	
INNHOLD		PLAN 7.ETG	
MÅL: 1/200	DATA: 15.09.04	PNR: 5182	TEGN: 7.09
NVÅ: RAMMESSKNAD	REVISJON: 7.09	TEGNAR: A-3-17	KONTR: A

A	E.G.
031104	TEGN
ENTRÉ PLAN	AKTIV
REVISJON 03.09.24	

**SIGNATUR**  
 ARKITEKTER AS  
 NFA  
 Industriparken 100  
 Postboks 204 • 4392 SANDNES  
 Hjemmef. 5 • 4396 SANDNES  
 Telefaks 51 86 8 00  
 e-mail: firma@stj@stjark.no





# 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

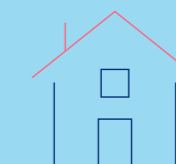
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Holbergs gate 33, 4306 SANDNES. Gnr. 111, bnr. 278, snr. 78 i Sameiet Vågen Brygge, oppdragsnr.: 1230260146  
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Kay Stian Espeland**

Daglig leder/Megler  
928 11 315  
[kse@proaktiv.no](mailto:kse@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger**

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, [stavanger@proaktiv.no](mailto:stavanger@proaktiv.no)