

PROAKTIV



HOLBERGS GATE 20





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

Lys og flott toppleilighet midt i sentrum | To soverom |
| Vaskerom | Parkering i garasjeanlegg |

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Holbergs gate 20, 4306 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 111, bnr. 134, snr. 99 i Sameiet Elvegaten 11

Prisantydning: 4.650.000,-

Omkostninger: 130.500,-

Totalpris: 4.780.500,-

Kommunale avgifter: 9.013,- per år.

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

Etasje: 7

Rom/soverom: 3/2

BRA: 66 m²

BRA-i: 61 m²

BRA-e: 5 m²

Garasje/Parkering: Fast parkering i felles garasjeanlegg.

Tomt: 8809.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.983,-

Felleskostnader inkl.: Drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, vindusvask, renovering, felles byggforsikring, strøm på fellesareal, honorarer, tilleggstjenester mm.

Energimerke: Energiklasse:B

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	44	50	69
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
74	98	109	148
Årsmøte 2026	Vedtekter	Husordensregler	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Ble møtt med en fredelig megler. Hun forklarte meg på enkel måte hvordan hele salgsprosessen var. Meget tålmodig og svarte på mine spørsmål på en enkel, forståelig og redig måte.

Murwan Mustafa Idris

Thea har høyt engasjement og servicenivå. Hun var tilgjengelig utover det som kan forventes, og alltid positiv og imøtekommende. Proff til fingerspissene! En megler jeg gjerne bruker igjen

Mina Kristin Rød

Veldig bra fra budrunde til overtakelse. Har ingenting å utsette på prosessen. Thea er en svært hyggelig megler! :-)

Øystein Løyning

Veldig fornøyd med Thea som megler på leiligheten min. Hun er tilgjengelig der man får god oppfølging og et unikt prospekt som klarte å fange mange interessenter for leiligheten min. Utrolig fornøyd med valg av megler.

Henriette Mykkeltvedt

Så fornøyd med både proaktiv og Thea Solheim. Utrolig dyktig megler, som virkelig gjør alt for kunden! Ble fulgt tett i hele prosessen, og følte oss godt ivaretatt. Anbefaler proaktiv til venner og bekjente. Takk for godt samarbeid !!

Teresa Lothe

Megler var ryddig, informativ og effektiv. Gjennomføringen av salget gikk over all forventning. Anbefaler henne på det varmeste.

Rita Kristin Veland

Megler var godt forberedt, ga tydelige og ærlige råd, og hadde en klar og gjennomtenkt strategi helt fra første møte.

Vi var i utgangspunktet usikre på både prisantydning og markedssituasjonen, men ble trygt guidet gjennom vurderingene som ble gjort underveis. Underveis i prosessen oppsto det også endringer tett opp mot annonsering, som krevde raske avklaringer og justeringer, noe som ble håndtert svært ryddig og profesjonelt. Markedsføringen var gjennomført, målrettet og skilte seg positivt ut, og budrunden ble håndtert strukturert med god og løpende dialog. Salget traff markedet svært godt og endte langt over det vi selv hadde sett for oss. Resultatet har hatt stor betydning for mulighetene våre videre - det er faktisk takket være dette salget at vi nå kan realisere nybolig-planene våre. Vi er svært fornøyde med både oppfølgingen, engasjementet og gjennomføringen, og kan trygt anbefale Thea og Proaktiv videre.

Elias Thue

Vi er godt fornøyd med Thea som megler. Hun virket hele tiden å være ett steg foran og var godt forberedt gjennom hele prosessen. Takk for samarbeidet!

Fredrik Tjemsland

”

"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."

Eiendomsmegler
Thea Langeland Solheim



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 45481221
E-post: tls@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling

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 salgsprosess. 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.

Eiendomsmegler:
Thea Langeland Solheim

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lyktes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



SANDNES SENTRUM

Kommune: Sandnes / **Område:** Sentrum

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

Beliggenhet

Sentralt og optimalt. Her har man sentrum for sine føtter. Umiddelbar tilgang til alle byens fasiliteter som restauranter, havnen, skoler, butikker, cafeer, kino, utesteder, tog/buss-stasjon m.m.

Beliggende i boligkompleks av god kvalitet med garasjehus i mellometasjene og matbutikk, apotek frisør, bank m.m. i sokkel/nabobygg. Lekeplass i atrium, midt i komplekset.

Til det daglige innkjøp ligger Rema1000 en heistur ned i underetasjen til kjøpesenteret Thon.



OFFENTLIG TRANSPORT

Holbergs gate Linje 21, 26, 29, 46, 47, N96	2 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	5 min 0.4 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 15.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sandnes Post i butikk, PostNord	0 min 0 km
Rema 1000 Elvegata	1 min

VARER/TJENESTER

Bystasjonen Sandnes	3 min
Apotek 1 Vågen	1 min

SPORT

Vågen videregående Aktivitetshall, turnhall	4 min 0.3 km
Skeianeparken balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
SATS Sandnes	3 min
EVO Sandnes	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Amfi Vågen P4 - Hurtig	3 min
Thon Senter Sandnes P4 Hurtiglading	3 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesenter er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og vil fortsette å vokse i begge retninger. Den nye bryggen ved rådhuset og parken i sentrum har blitt superflott og yrer av aktivitet. Fra Holbergsgata tar det få minutter å spasere til byens nye stolthet.



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



Få minutter til rutebilstasjonen gir et svært godt kollektivtilbud. Her står både tog, buss og taxi klar. Sandnes ligger sentralt i regionen med kort vei til Forus, Sola, Stavanger og Bryne enten du vil ta bilen som står trygt i parkeringsetasjen eller kollektivt.

For deg som vil holde formen oppe er det en rekke treningssenter i området, bl.a. Evo og Sats. En nydelig og sosial løpetur starter nærmest fra døren langs elva(Ånå) opp til Sandvedparken og rundt Stokkelandsvatne. Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade. Stokkelandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel. Turen langs Ånå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av lekeplasser og grønne lunger, her kan en lett tilbringe hele søndagen.

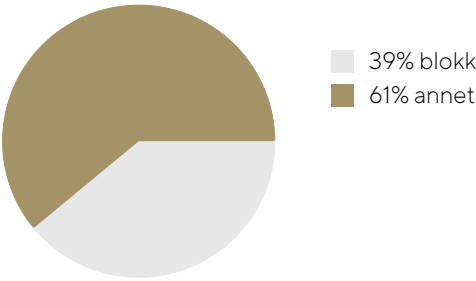
8 minutter i bil tar deg til flotte turområder ved Dalsnuten, Gramstad, Lifjell og Fjogstad. Områdene er velegnet både til skikkelige fysiske utfordringer og til rolige turer. Fra toppen av Dalsnuten (323 moh) har du en fantastisk utsikt, her kan du vise gjestene dine Sandnes, Stavanger og Jæren.



Bebyggelse
Sentrumsbebyggelse med kombinasjon næring og bolig.

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

BOLIGMASSE



SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 0.5 km

BARNEHAGER

Gravarslia barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.8 km
Trones barnehage (1-5 år) 51 barn	13 min 1 km



VELKOMMEN TIL HOLBERGS GATE 20

Vi starter utendørs – boligen har en solrik uteplass
og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Fast parkering i felles garasjeanlegg.

Tomtestørrelse

8 809 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig

StavangerTakst AS (befaringsdato: Torsdag, 13. august 2026)

BYGGEMÅTE

Leilighet beliggende i 7. etasje i en bolig- og
næringsbygningover 7 etasjer. Bygningen er oppført med
bærende konstruksjoner i betong. Fasadene er utført med en
kombinasjon av teglsteinsforblending og fasadematerialer i
metall.

TG3 - STORE ELLER ALVROLIGE AVVIK
Våtrom > 7. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann
ikke ledes til sluk.
Konsekvens/tiltak:
Den fysiske hindringen medfører at eventuelt lekkasjevann på
gulvet utenfor dusjonen ikke har sikker avrenning til sluk.
Dette øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og

medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Forholdet
må utbedres slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.
Kostnadsestimat: Under 20 000.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Våtrom > 7. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak:
• Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av det
skjulte tettesjiktet ikke kan verifiseres. Eventuelle feil ved
membran eller tilslutninger vil
normalt ikke være synlige uten destruktive undersøkelser.

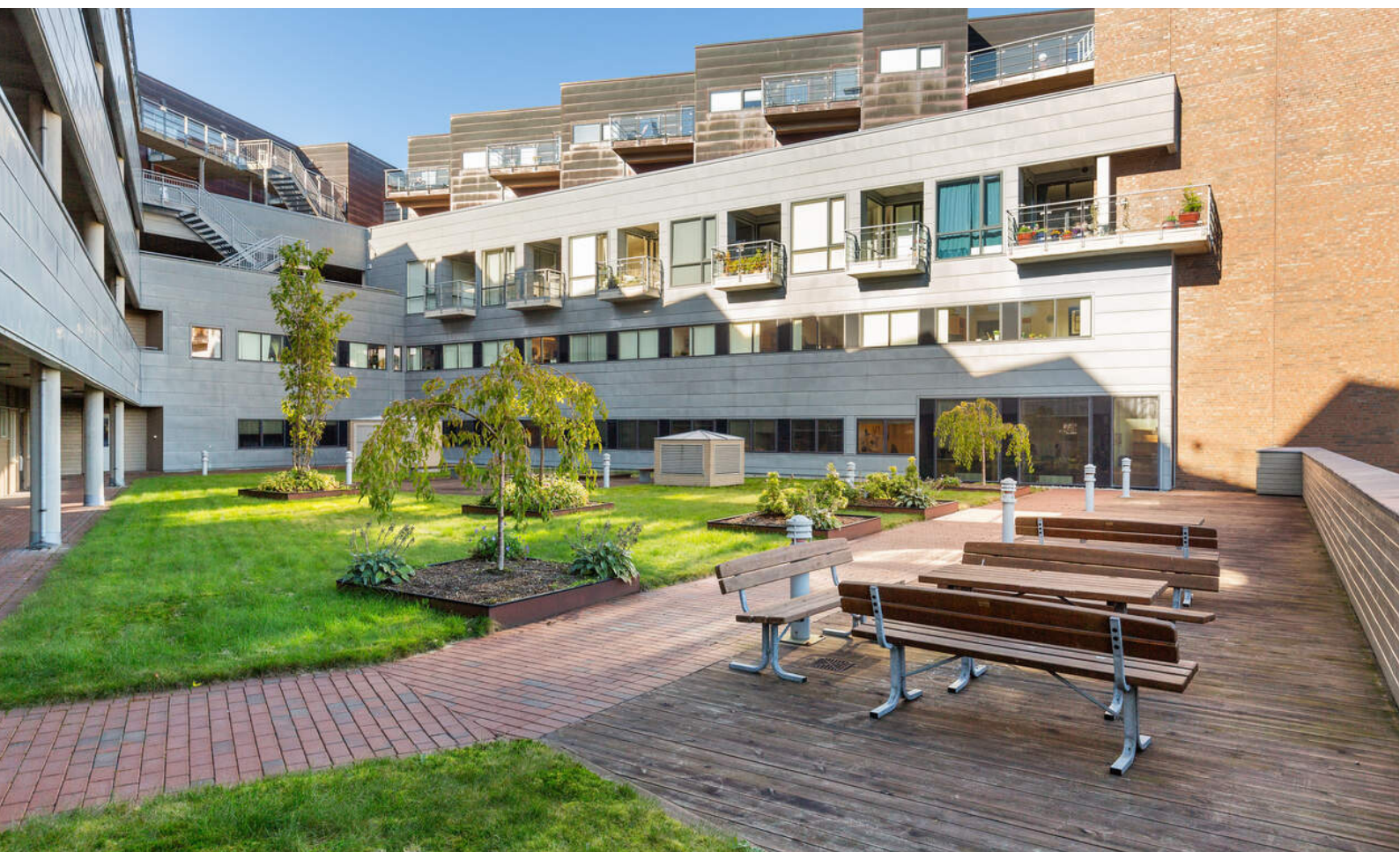
Våtrom > 7. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak:
• Bom (hulrom) under fliser indikerer redusert vedheft og
medfører økt risiko for at fliser kan løsne eller sprekke. Omfang
og utvikling bør følges opp

Våtrom > 7. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15
år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor
usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er
usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe
som øker risikoen for skjulte
fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser
og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Våtrom > 7. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Gulvet er utført med synlig våtromsbelegg. Det foreligger
imidlertid ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette
sjiktet eller tilhørende detaljer.
Konsekvens/tiltak:
• Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av skjulte
detaljer og tilslutninger ikke kan verifiseres.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
-Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå om
boligen er utført med radonforebyggende tiltak eller om
radonnivået er kontrollert.
-Det mangler samsvarserklæring og kursfortegnelse.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten inneholder gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken, to soverom og terrasse.

Det er i tillegg en sportsbod og parkeringsplass i garasjeanlegg.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

7. etasje

BRA-i: 61 kvm

Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:

7. etasje: 16 kvm

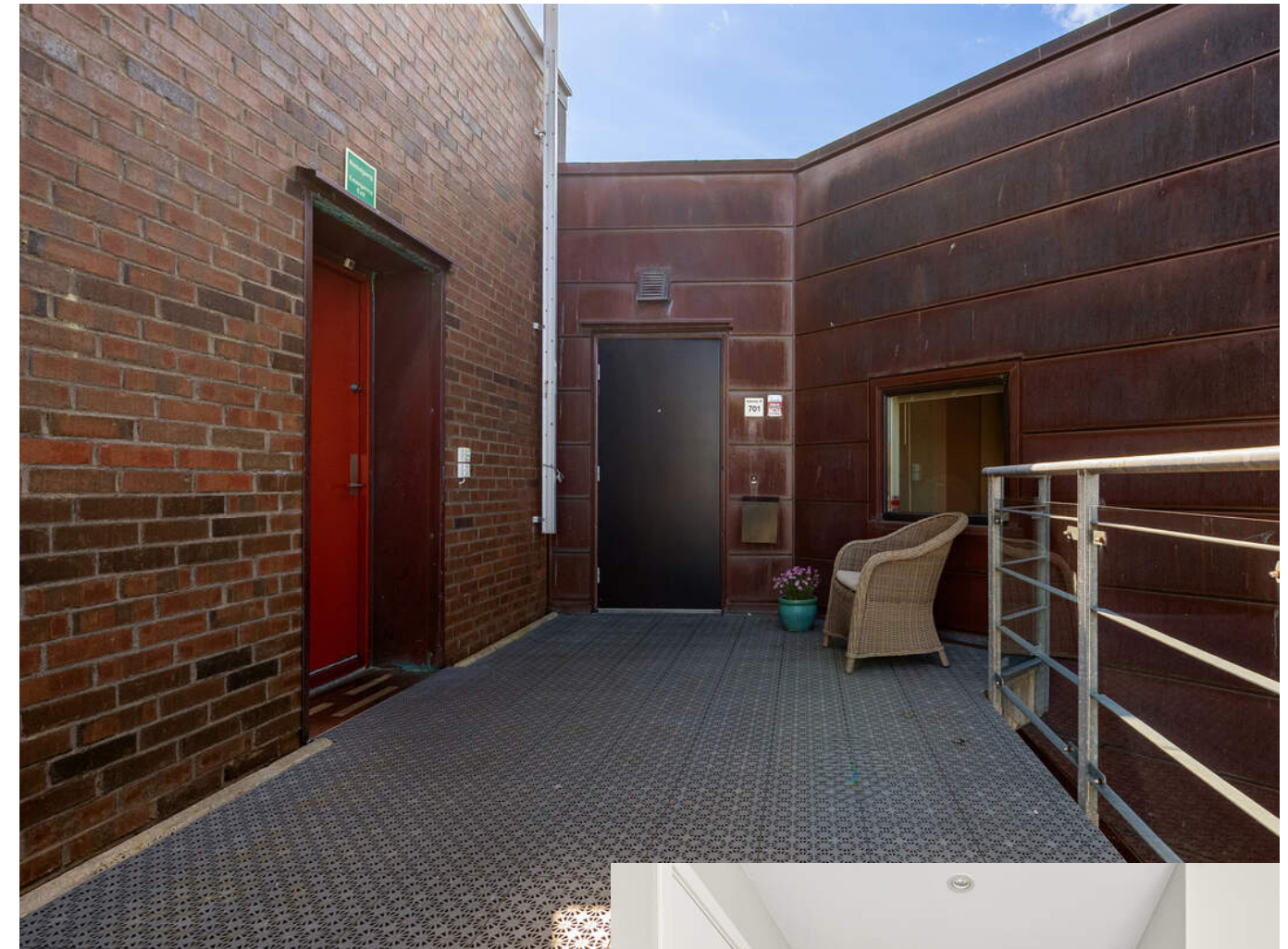
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

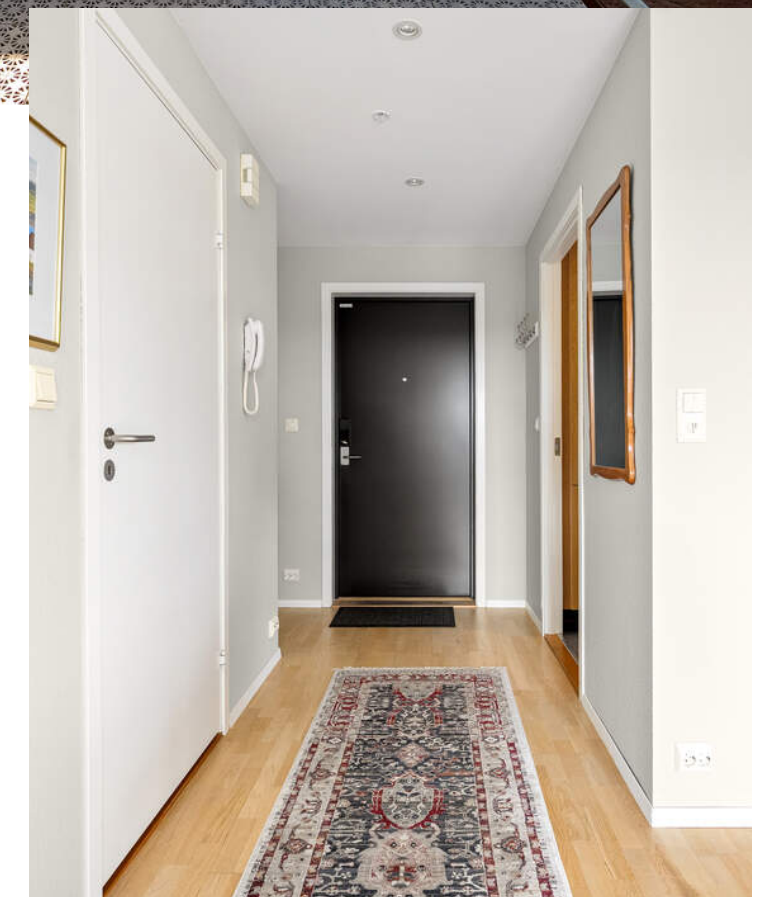
Fjernvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

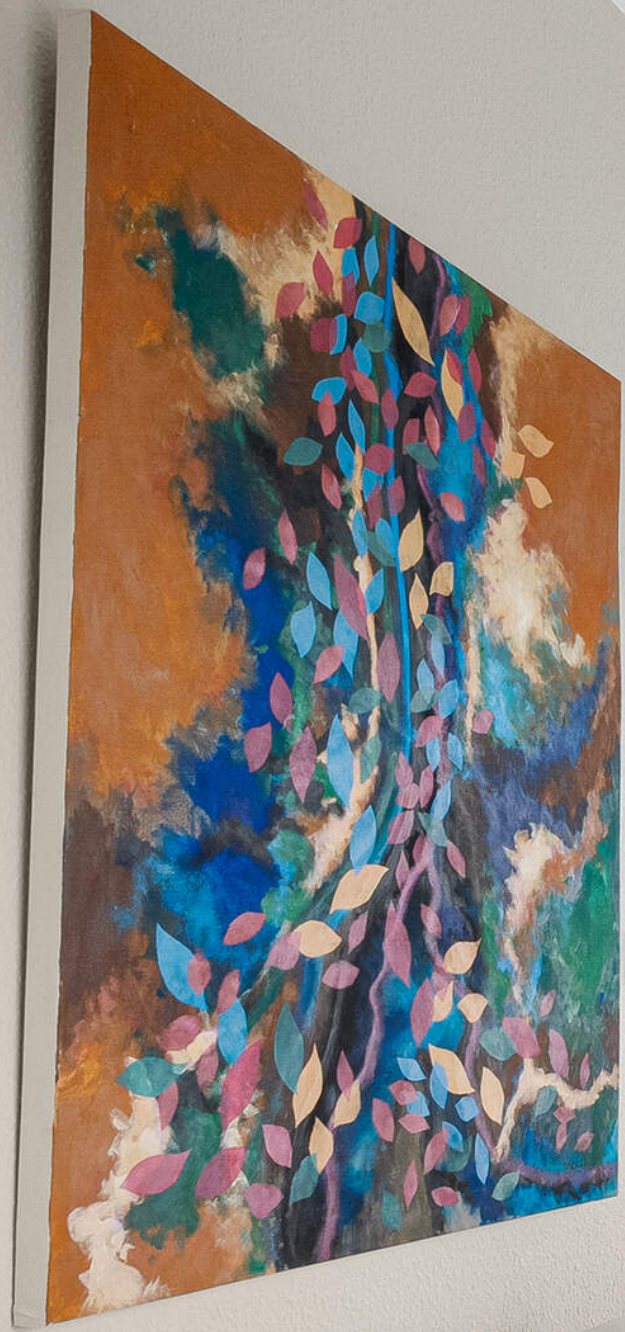
Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



ET GODT STED
Å KOMME HJEM...





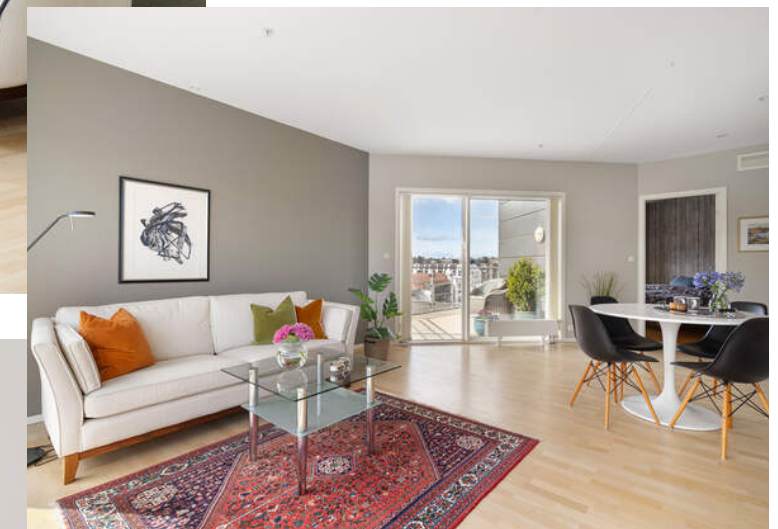
SÅ LYST, SÅ ÅPENT, SÅ LEKKERT!

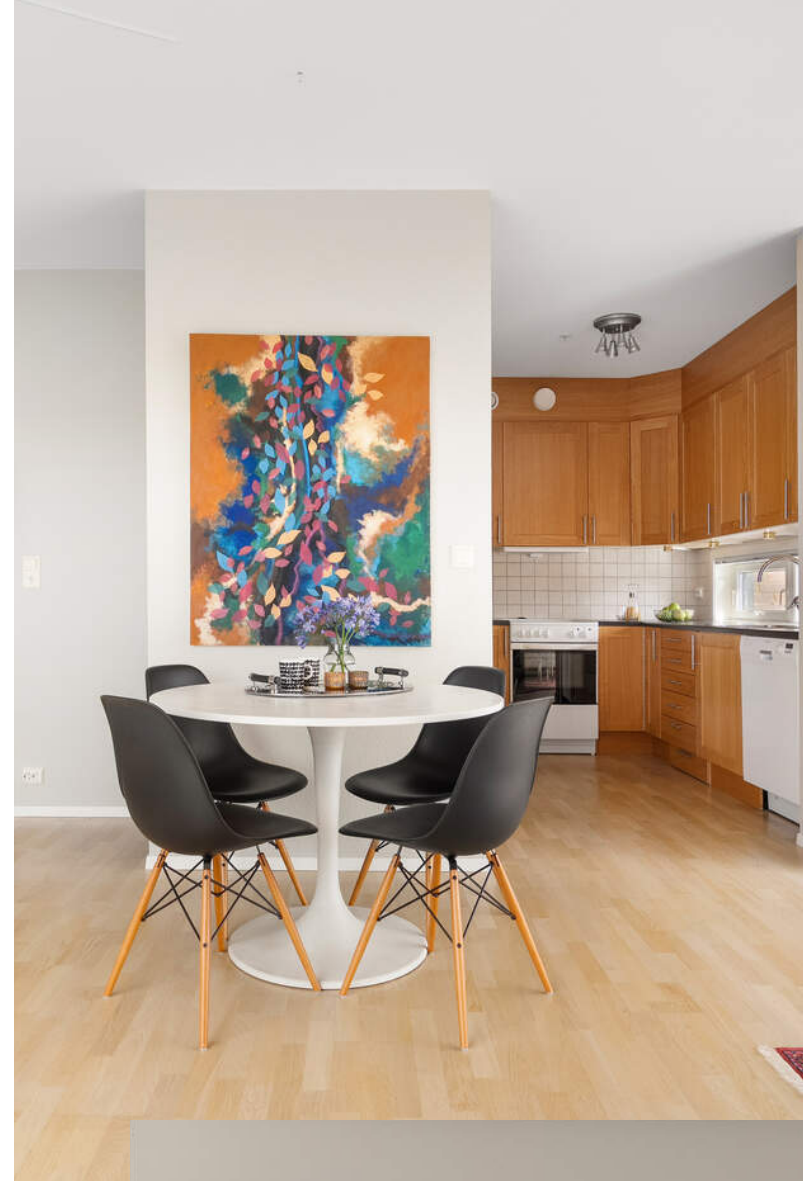
Stuen har en kjekk planløsning som gir deg mulighet til å innrede akkurat slik du ønsker. Fra sofakroken kan du se årstidene endre seg. Den grønne sommeren glir over i fantastiske høstfarger, til snøen legger seg og når våren kommer så blomstrer alt på ny.



HER KAN DU LA SKULDRENE SENKE SEG!

Du vil fort legge merke til de store vindusflatene som slipper inn herlig naturlig lys og ikke minst rammer inn den flotte utsikten sentrum.





HVEM BLIR DE FØRSTE GJESTENE?

Det er kjekt å vite at du får plass til et spisebord av ønsket fasong og størrelse. Her vil du ha flere hyggelige sammenkomster med dem du er glad i.





HOBBYKOKKENS FAVORITTHJØRNE

Kjøkkenet har klassiske eikefronter med en mørkere benkeplate. Det er masse skap- og benkeplass til alt du måtte ha av utstyr og redskaper. Her vil du elske å lage mat!



DEN SOLRIKE & HERLIGE TERRASSEN

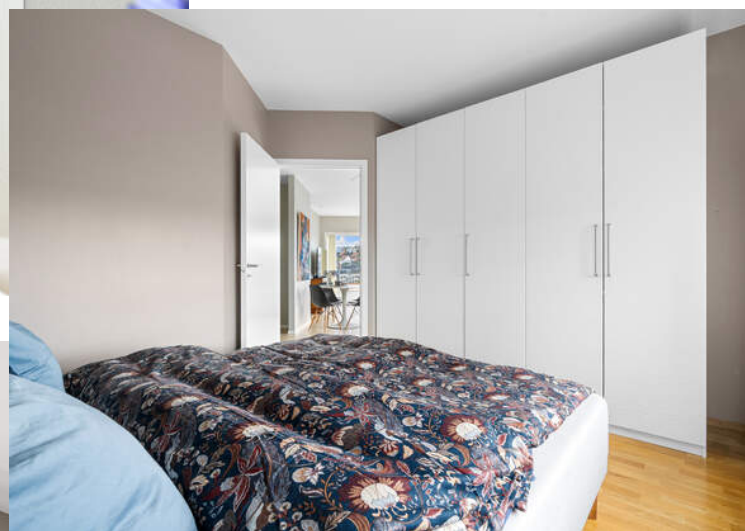
Fra stuen stiger du sømløst ut til den solrike terrassen. Her innreder du med passende hagemøbler, solstoler, blomster og beplantning.





HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet ligger naturlig tilbaketrukket i leiligheten. Det er allerede innredet med en praktisk garderobeløsning som gir deg plass til alt av klær og tilbehør.



DET ANDRE SOVEROMMET

Blir dette et soverom, kontor eller gjerne et hobbyrom?



BAD MED VARME I GULV.

Badet er helfliset og innredet med seksjon med vask, speil, dusjhjørne, gulvstående toalett og to høyskap til oppbevaring.



EGET VASKEROM

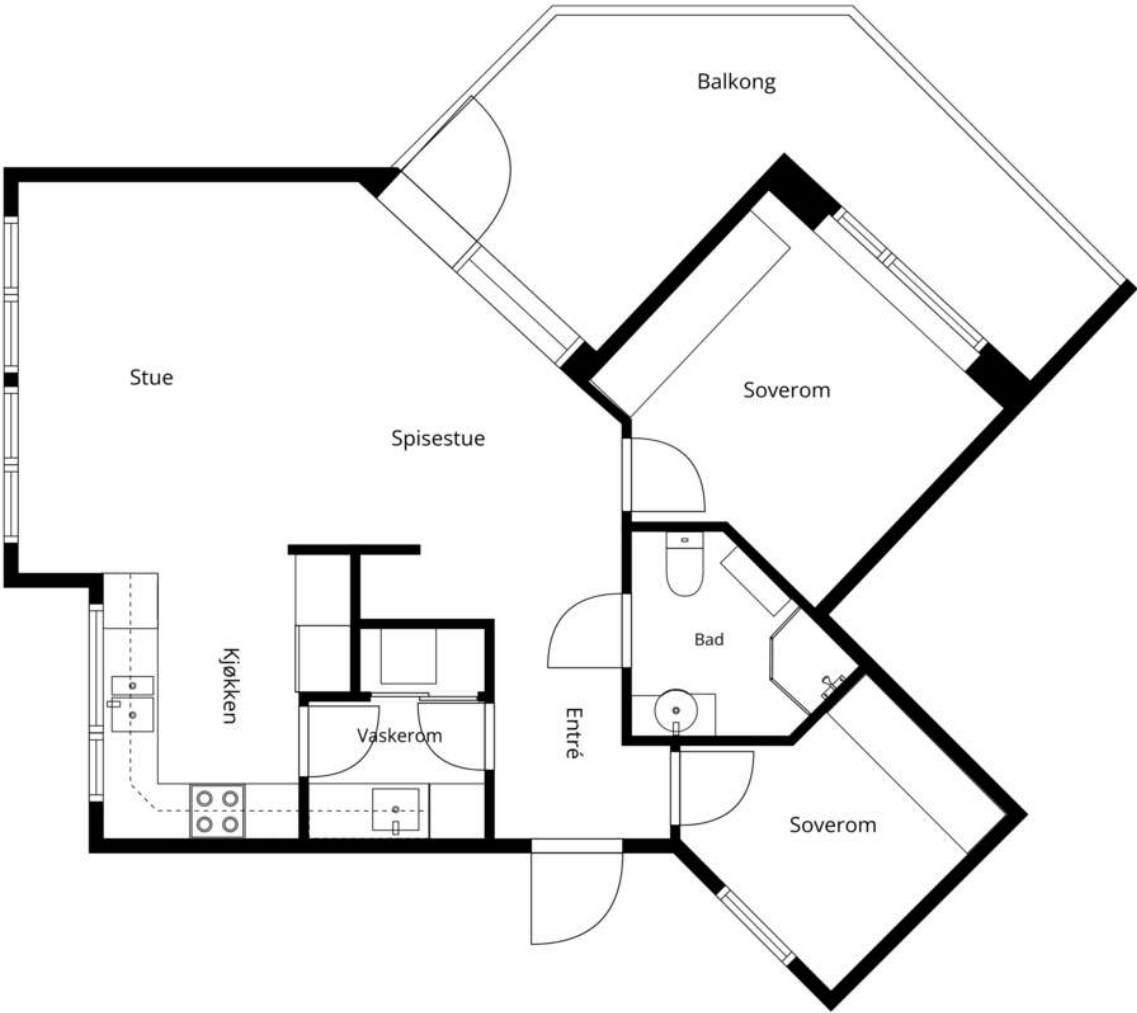
Med inngang fra kjøkken og entré, har du et eget vaskerom. Her har du utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og godt med skaplass!



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

7. etasje.



Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
8 809 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer med diverse prydbusker og beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Om sameiet
Sameiet har egen gjesteleilighet med soverom og bad som kan leies.

Sameiet har også et selskapslokale (til ca. 60 personer) som beboere kan leie i forbindelse med store dager, barkedåp, konfirmasjon, bryllup etc. To flotte atrium hvor beboere kan treffes i rolige omgivelser, også perfekt når en vil strekke bena litt sent på kvelden.

- Sameiet består av 105 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
- Boligseksjonene betaler inn til vedlikeholdsfond hver måned.
- Parkering i underetasje hvor hver seksjon har sin egen P-plass.
- Lading av elbil er mulig i egen ladestasjon. Kontakt styret for mer informasjon og gjeldende retningslinje.

- Møte-og festlokale for utleie.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Avtale om vaktmestertjenester og renhold i fellesareal.
- Fjernvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd
2.983,-

Felleskostnader inkluderer
Drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, vindusvask, renovering, felles byggforsikring, strøm på fellesareal, honorarer, tilleggstjenester mm...

Felleskostnadene fordeles slik:
Vedlikeholdsfond: 201,-
Felleskostnader: 2 283,-
TV-pakke: 499,-

Andel fellesformue
22.972,- per 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 5 267 302,-
Driftsutgifter til sammen kr. 5 885 920,-.
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 618 618,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 3 565 615,-.

- Styrets planer fremover:
- Arbeid på bygget
 - Få på plass nytt adgangskontrollsystem og porttelefoni.

- Bytte til LEDlys i alle fellesarealer
- Generelt vedlikehold.

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

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

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

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligen uten styrets forhåndssamtykke, jfr. Husordensregler.

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP0000907816

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

Kommunale avgifter
9.013,- for 2026

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

Info formuesverdi
Ikke beregnet etter ny modell.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og

Kjerneinformasjon

skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Boligen er ikke beregnet etter ny modell.

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 salgsoppgaven.

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

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, fellesutgifter, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som internett.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 17.04.2009 som omhandler blokk/bygård/terrassehus.

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, 17. april 2009

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

1108/111/134/99:
27.09.1938 - Dokumentnr: 3430 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2006 - Dokumentnr: 419356 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 99
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/23041

Regulerings- og arealplaner

Sentrumseiendom hvor det er reguleringsplaner i området som på sikt kan påvirke utsikt/sol. Eiendommen er hovedsakelig regulert til Annet kombinert formål gjennom Endret regulering for kvartalet Elvegaten, Ole Bullsgate, Holbergsgate og Vågsgjerdveien, planID 2000117. Delarealer av eiendommen er gjennom samme reguleringsplan regulert til annet fellesareal, annen veigrunn og gang-/sykkelvei. Eiendommen berøres også av reguleringsplan "Detaljregulering for bussveien fra Elvegata til Havnegata" PlanID 2016127, "Detaljregulering av bussvei fra Kvadrat til Sandnes sentrum" PlanID 2016102 og "Endret regulering for gangbro over Ole Bullsgt." planID 2006106. Avsatt til sentrumsformål gjennom Kommunedelplan for Sandnes Sentrum planID 201712.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommunedelplanen er merket som følgende hensynssoner: Delareal: 8809 kvm. Hensynsonenavn: H320 Fare_Flomfare Delareal: 8809 kvm. Hensynsonenavn: H410 Infrastruktur_Krav vedrørende infrastruktur

Naboeiendommer vil bli revet og utviklet i fremtiden. Det er flere reguleringsplaner under arbeid i nærhet til eiendommen: Navn: Detaljregulering for Høylandskvartalet, Kvartalet Elveplassen-Gjesdalveien-Holbergsgate-Høylandsgate, Sentrum planID 202307. Stauts: planlegging igangsatt. Utdrag fra planinitiativ datert 08.02.2023: Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting av kvartalet med etablering av boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Deler av bebyggelsen foreslås revet, ett hus foreslås flyttet, mens det i stor grad legges opp til å beholde eksisterende bebyggelse i kvartalet.

Navn: Detaljregulering for Vågsgjerdveien 2, 4 og 6 - gnr 39 bnr 52 og 123, gnr 40 bnr 32 m.fl. planID 202315. Status: planlegging igangsatt. Utdrag fra planinitiativ datert 27.09.2023: Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting av kvartalet ved etablering av sentrumsbebyggelse med boliger, kontorer og tjenesteyting. Vågsgjerdveien 6 foreslås revet. Vågsgjerdveien 2 og 4 er merket som verneverdige. Vågsgjerdveien 4, foreslås bevart og tilpasset til ny bebyggelse, Vågsgjerdveien 2 foreslås revet og gjenspeilet i nytt bygg. Fortetting foreslås i nord (Vågsgjerdveien 6) samt i sørøst mot Gravarsveien.

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

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

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

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser og kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune og lese mer om planene på www.arealplaner.no.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn

sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 650 000,00 (Prisantydning)

4 650 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger
12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
116 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

117 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring)
130 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring)

4 767 600,00 (Totalpris uten Boligkjøperforsikring)
4 780 500,00 (Totalpris med Boligkjøperforsikring)

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

Betalingsbetingelser

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

må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. 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

Henriette Bjerga
Lillian Elin Helgø

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av salgssum. Estimert provisjon kr. 57 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 57 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto kr 6 000,00, Kommunale opplysninger kr 3 000,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 20 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 41 800.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 600,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 11 300,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 466.

Totale kostnader kr. 65 266.

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

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

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES

05 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Holbergs gate 20

Holbergs gate 20

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja☐ Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Oktober 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bjerga, Henriette Kristin

Selger

Helgø, Lillian-Elin

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.

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

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

Side 2



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Planer om park og bygninger som grenser til Holbergsgate 20.

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 73357964

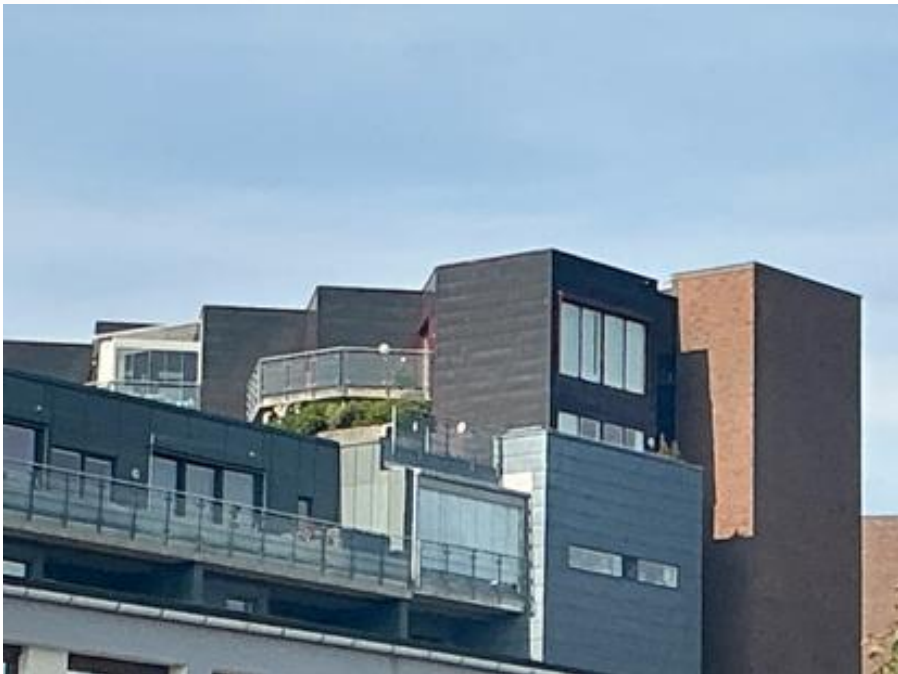
Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Henriette Kristin Helgø Bjerga	2026-08-05	Lillian-Elin Helgø	2026-08-05
Identification		Identification	
 Henriette Kristin Helgø Bjerga		 Lillian-Elin Helgø	

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
 SANDNES kommune
 gnr. 111, bnr. 134, snr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 Rapportdato: 18.08.2026 Oppdragsnr.: 22520-1206 Eiendomsverdi ref nr: LY1358
Foretak: STAVANGERTAKST AS Takstingeniør: Henning Bergevik Vår ref: Henning Bergevik



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

StavangerTakst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

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



NITO

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 3 av 19

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 4 av 19

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 7. etasje i en bolig- og næringsbygning over 7 etasjer. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong. Fasadene er utført med en kombinasjon av teglsteinsforblending og fasadematerialer i metall.

Fellesarealer og felles konstruksjoner (NS 3600)

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er trevinduer beslått med aluminium med 2-lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er terrasse med betongdekke på understøttende konstruksjon. Rekkverk i glass og metall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av parkett. Veggene er tapetsert. Himling malt glatt utførelse. Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong. Innvendige dører er malte, glatte dører. Det er ikke registrert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 7. etasje > Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har vegger med fliser og himling med malt utførelse. Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og synlig fall mot sluk. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980) og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon.

Våtrom > 7. etasje > Vaskerom
Våtrommet er utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger og himling har en malt, glatt utførelse. Gulvet har vinylbelegg og synlig fall mot sluk. Våtrommet har vannnett sjikt av våtromsvinyl med synlige

sveiseskjøter på vegg, og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 55 mm. Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Våtrommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da veggen grenser mot yttervegg og fast innredning. Det er ikke registrert synlige skader eller utslag ved fuktindikative undersøkelser av tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør etter 1990. Det er balansert ventilasjon. Tappevann leveres fra byggets sentrale varmtvannsanlegg. Det er ikke installert separat varmtvannstank i leiligheten. Leiligheten har vannbåren gulvvarme i våtrom og radiatorer, tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg. Rørfordelere, regulering og avstengningsventiler er plassert i teknisk skap. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det mangler kursfortegnelse. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting. Det ble ikke registrert synlige branntekniske avvik ved befaringen, herunder ved tilgjengelig brannsløkkingsutstyr og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

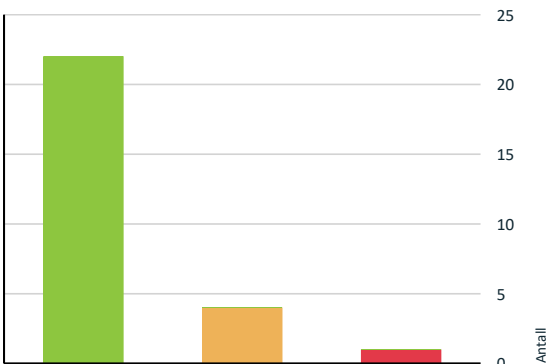
Side: 5 av 19

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

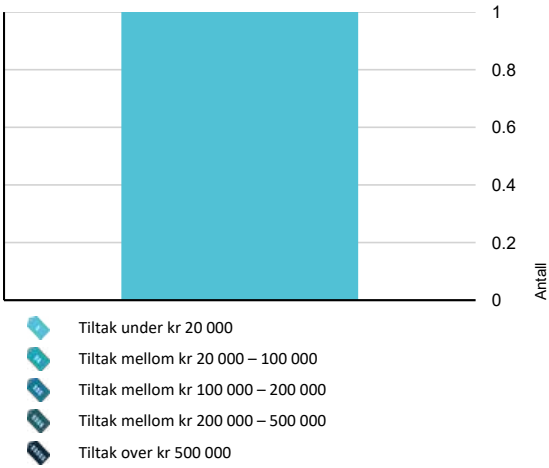
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 7. etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 7. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vannnett sjikt.

- **Våtrom > 7. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- **Våtrom > 7. etasje > Bad > Vannnett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- **Våtrom > 7. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Gulvet er utført med synlig våtromsbelegg. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på utførelsen av det vannnette sjiktet eller tilhørende detaljer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå om boligen er utført med radonforebyggende tiltak eller om radonnivået er kontrollert. [Gå til side](#)
- Det mangler samsvarserklæring og kursfortegnelse.

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 6 av 19

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer beslått med aluminium med 2-lags isolerglass.

TG 1

Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse med betongdekke på understøttende konstruksjon.
Rekkverk i glass og metall.

INNVEDIG

TG 1

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

TG 1

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetsert. Himling malt glatt utførelse.

TG 1

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Radon

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 7 av 19

56

HOLBERGS GATE 20

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå om boligen er utført med radonforebyggende tiltak eller om radonnivået er kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Dersom dokumentasjon på radonforebyggende tiltak finnes, anbefales denne fremlagt. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.

TG 1

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

7. ETASJE > BAD

TG 2

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av det skjulte tettesjiktet ikke kan verifiseres. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke være synlige uten destruktive undersøkelser.

7. ETASJE > BAD

TG 2

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med fliser og himling med malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Bom (hulrom) under fliser indikerer redusert vedheft og medfører økt risiko for at fliser kan løsne eller sprekke. Omfang og utvikling bør følges opp

7. ETASJE > BAD

TG 3

Overflater gulv

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 8 av 19

PROAKTIV.NO

57

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og synlig fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Den fysiske hindringen medfører at eventuelt lekkasjevann på gulvet utenfor dusjsonen ikke har sikker avrenning til sluk. Dette øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Forholdet må utbedres slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dusjløsning.

7. ETASJE > BAD

1 TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980) og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i dusj.

7. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

7. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 9 av 19

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i soverom bakenfor dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

7. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

7. ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Gulvet er utført med synlig våtromsbelegg. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet eller tilhørende detaljer.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av skjulte detaljer og tilslutninger ikke kan verifiseres.

7. ETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling har en malt, glatt utførelse.

7. ETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og synlig fall mot sluk.

7. ETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg, og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 55 mm.

7. ETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 10 av 19

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

7. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

7. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da veggens grenser mot yttervegg og fast innredning. Det er ikke registrert synlige skader eller utslag ved fuktindikative undersøkelser av tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr: kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besikttet i rørskap.



Rør i rør i teknisk nisje på vaskerom.

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 11 av 19

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør etter 1990.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tappevann leveres fra byggets sentrale varmtvannsanlegg. Det er ikke installert separat varmtvannstank i leiligheten.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i våtrom og radiatorer, tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg. Rørfordelere, regulering og avstengningsventiler er plassert i teknisk skap.

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 eililsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring og kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget eller deler av anlegget er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Dersom dokumentasjonen er tilgjengelig, anbefales det at den innhentes. Det anbefales videre å utarbeide kursfortegnelse.

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 12 av 19

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige branntekniske avvik ved befaringen, herunder ved tilgjengelig brannsløkkingsutstyr og røykvarslere.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå om boligen er utført med radonforebyggende tiltak eller om radonnivået er kontrollert.
- Det mangler samsvarserklæring og kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak

- Dersom dokumentasjon på radonforebyggende tiltak finnes, anbefales denne fremlagt. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.
- Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget eller deler av anlegget er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Dersom dokumentasjonen er tilgjengelig, anbefales det at den innhentes. Det anbefales videre å utarbeide kursfortegnelse.

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 13 av 19

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

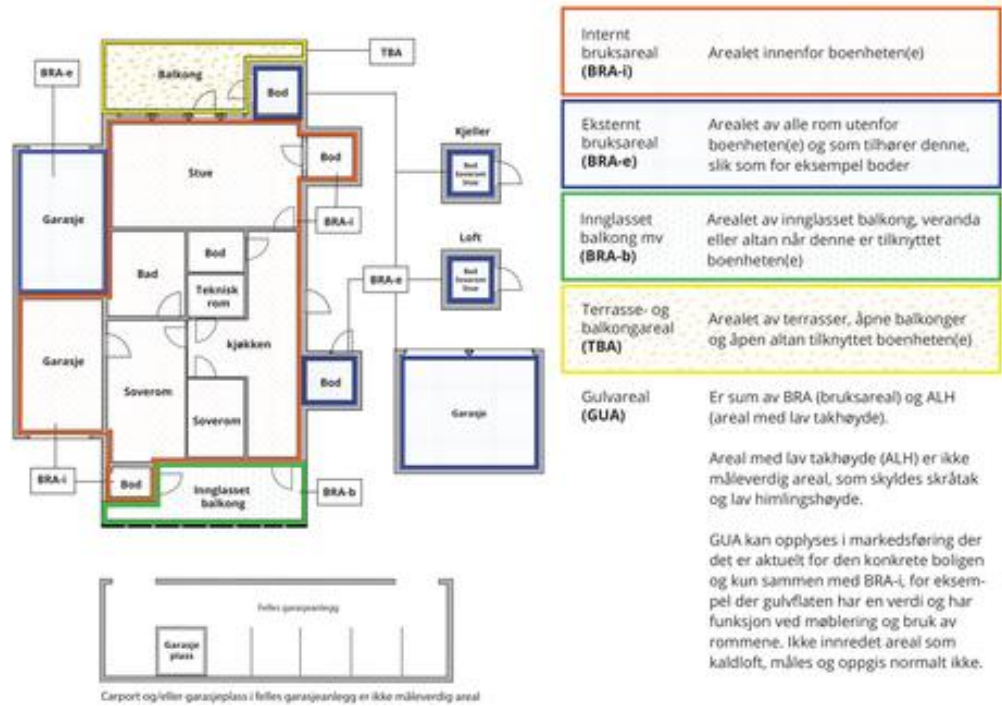
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 14 av 19

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. etasje	61	5		66	16
SUM	61	5			16
SUM BRA	66				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e er sportsbod plassert i parkeringsareal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har kompleks geometri med flere skrå vegger, og enkelte veggtykkelser lar seg ikke måle eller fastslå nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	134		99	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Holbergs gate 20							
Hjemmelshaver							
Helgø Hans Eide, Helgø Valgjerd							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet i Sandnes sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til blandet formål: bolig, forretning, kontor og offentlig formål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	17.04.2009		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.02.2004		Gjennomgått		Nei
Energirapport	18.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 17 av 19

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Leiligheten selges ved fullmakt. Selger har ikke selv bodd i

Oppdragsnr.: 22520-1206

Befaringsdato: 13.08.2026

Side: 18 av 19

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 134
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

boligen og har begrenset kjennskap til leilighetens tilstand og historikk. Egenerklæringen inneholder ingen opplysninger om utførte arbeider, håndverkstjenester, skader eller endringer som kan ha betydning for rapporten.

- Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.
1. Oppdragets ramme og rolle

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.
2. Faglig skjønn og metodikk

Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en faglig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.
3. Bruk av rapporten

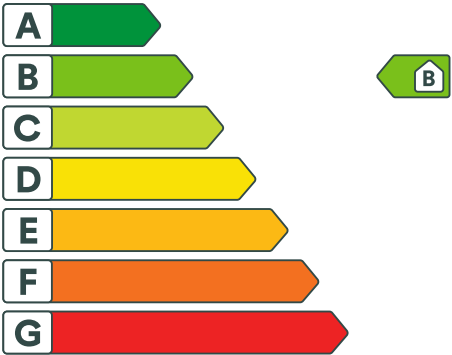
Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, men kan benyttes av tredjeperson i forbindelse med eiendomstransaksjon. Bruk av rapporten forutsetter at rapportens forutsetninger og metodiske rammer er kjent og lagt til grunn.



Energiattest



Adresse Holbergs gate 20, 4306 SANDNES	
Dato for energimerking 18.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-334076
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 22610392
Gårdsnummer 111	Bruksnummer 134
Seksjonsnummer 99	Bruksenhetsnummer H0701



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 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 66,0 m²	Oppvarmet bruksareal 61,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 98,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 92,86 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 659 kWh
---------------------------------------	--



Holbergs gate 20, 4306 SANDNES

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



Holbergs gate 20, 4306 SANDNES

Tiltak
Brukertiltak
Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.
Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.
Tiltak 7: Slå el.apparater helt av Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.
Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



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>

Elvegaten 11



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Elvegaten 11.

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

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

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Torsdag 16.04.2026, kl. 17:30

Felleslokalet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for to år
- 5.2 Valg av styremedlem for to år
- 5.3 Valg av varamedlemmer for to år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Elvegaten 11

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 240 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Leif Nieuwejaar er foreslått som leder

Forslag til vedtak: Leif Nieuwejaar velges som leder for 2 år

5.2 Valg av styremedlem for to år

Som nye styremedlemmer stiller

Snekkevik, Kjersti

Ueland, Janne Birgitte

Forslag til vedtak: Snekkevik, Kjersti

Ueland, Janne Birgitte

velges som nye styremedlemmer for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for to år

Som varamedlemmer stiller

Byberg, Marit.

Andersen, Karin Lea.

Forslag til vedtak: Byberg, Marit.

Andersen, Karin Lea.

Velges som nye varamedlemmer for 2 år

5.4 Valg av valgkomité

Elizabeth Holm og Kari Dørheim stiller til gjenvalg som valgkomité

Forslag til vedtak: Elizabeth Holm og Kari Dørheim velges til valgkomité.

1351 Elvegaten 11				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 560 712	3 448 360	3 685 364
Innbetalt felleskostnader næring		1 014 768	1 014 768	837 505
Leieinntekt lokaler		27 850	23 875	20 000
Tillegg felleskostnader		323 844	323 844	323 950
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		250 740	225 540	275 900
Lading el-bil		89 388	88 875	85 500
Sum inntekter		5 267 302	5 125 262	5 228 219
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	273 840	272 699	273 839
Avskrivninger	6	33 854	33 854	0
Forretningsførerhonorar		167 185	167 185	175 000
Tilleggstjenester forretningsfører		52 464	8 774	7 100
Revisjonshonorar	2	32 958	26 150	27 000
Vaktmestertjenester		205 715	284 187	224 600
Drift og vedlikehold	3	3 264 453	1 419 328	2 355 200
TV og/eller internett		267 540	246 568	275 900
Renovering	4	0	991 026	0
Forsikringer		263 458	239 505	302 700
Kommunale avgifter		12 587	10 177	15 000
Energi/strøm		1 298 373	1 198 796	1 300 000
Administrasjonskostnader		13 493	21 589	17 000
Sum kostnader		5 885 920	4 919 838	4 973 339
Driftsresultat		-618 618	205 424	254 880
Finansielle poster				
Renteinntekter		121 223	121 025	83 000
Netto finanskostnader		-121 223	-121 025	-83 000
Resultat	5	-497 395	326 449	337 880

1351 Elvegaten 11			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	22 570	56 424
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		1 581	0
Sum anleggsmidler		24 151	56 424
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 910	8 993
Forskuddsbetalte kostnader		307 498	449 497
Andre fordringer		220 732	12 508
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 038 811	4 073 887
Sum omløpsmidler		4 579 951	4 544 885
SUM EIENDELER		4 604 102	4 601 309

Balanse 2025

1351 Elvegaten 11			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		689 790	785 212
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		2 875 825	3 277 798
Sum egenkapital	7	3 565 615	4 063 010
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 691	3 809
Leverandørgjeld		804 617	532 390
Annen kortsiktig gjeld		225 180	2 100
Sum kortsiktig gjeld		1 038 487	538 300
Sum gjeld		1 038 487	538 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 604 102	4 601 309

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

_____ Leif Nieuwejaar Styreleder	_____ Gunnar Line Risa Styremedlem	_____ Maren Nøkleby Lea Styremedlem
_____ Irene Asheim Ivesdal Styremedlem	_____ Kjersti Snekkevik Styremedlem	

Balanse 2025

Noter 1351 Elvegaten 11

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	240 000	239 000
Arbeidsgiveravgift	33 840	33 699
Sum personalkostnader	273 840	272 699

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 1351 Elvegaten 11

Noter 1351 Elvegaten 11

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	268 009	238 138
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 260 888	606 211
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	101 730	104 197
6630 Vedlikehold uteområde	248 621	22 603
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	43 982	21 570
6780 Drifts- og serviceavtaler	341 222	426 609
Sum	3 264 453	1 419 328

Felleslokalet hadde en samlet inntekt på kr 27 850. Kostnader knyttet til lokalet besto av strøm på kr 14 426,13 og renhold på kr 12 413,50.

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Renovering/vedlikehold heis	0	991 026

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-497 395	326 449
Tilbakeføring av avskrivning	33 854	33 854
Endring arbeidskapital	-463 541	360 304
Omløpsmidler	4 579 951	4 544 885
Kortsiktig gjeld	1 038 487	538 300
Arbeidskapital	3 541 464	4 006 586

Noter 1351 Elvegaten 11

Noter 1351 Elvegaten 11

Note 6 - Varige driftsmidler

	Opplegg ladestasj. El-bil	Norrøna Storkjøkken	4 stk Samsung Infoskjermer	1 stk Samsung Infoskjerm	1 stk Samsung Infoskjerm	Tv-overvåk.anle Infoskjerm
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 863	31 219	112 848	28 212	28 212	191 813
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 863	31 219	112 848	28 212	28 212	191 813
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	69 863	31 219	97 802	24 450	24 450	191 813
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	15 046	3 762	3 762	0
Årets avskrivninger :	0	0	22 570	5 642	5 642	0
Anskaffelsesår :	2016	2012	2021	2021	2021	2014
Antatt levetid i år :	3	4	5	5	5	5

	Plastfliser gangveier
Anskaffelseskost pr.01.01 :	78 306
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	78 306
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	78 306
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	3

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital butikk	673 610	115 067	558 543
Sameiekapital kontor	217 988	99 630	118 358
Sameiekapital, bolig	-201 808	-310 119	108 311
Frivillig avsetn.vedlikeholdsfond bolig	2 875 825	-401 973	3 277 798
Sum Egenkapital	3 565 615	-497 395	4 063 010

Noter 1351 Elvegaten 11

Noter 1351 Elvegaten 11

Avdelingsregnskap

	Bolig	Butikk	Kontor
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	3 560 712	0	0
Innbetalt felleskostnader næring	0	317 112	697 656
Leieinntekt lokaler	27 850	0	0
Tillegg felleskostnader	323 844	0	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	250 740	0	0
Lading el-bil	89 388	0	0
Sum Inntekter	4 252 534	317 112	697 656

Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	100 773	77 880	95 187
Avskrivninger	18 056	2 821	12 978
Forretningsførerhonorar	61 524	47 547	58 113
Tilleggstjenester forretningsfører	47 560	2 207	2 697
Revisjonshonorar	12 170	9 355	11 433
Vaktmestertjenester	165 020	0	40 695
Drift og vedlikehold	2 819 223	64 967	380 263
TV og/eller internett	267 540	0	0
Forsikringer	263 458	0	0
Kommunale avgifter	12 587	0	0
Energi/strøm	1 298 373	0	0
Administrasjonskostnader	5 628	3 539	4 326
Sum kostnader	5 071 913	208 316	605 691

Driftsresultat	-819 379	108 796	91 965
----------------	----------	---------	--------

Finansielle poster			
Renteinntekter	107 287	6 271	7 665
Netto finanskostnader	-107 287	-6 271	-7 665

Resultat	-712 092	115 067	99 630
----------	----------	---------	--------

Noter 1351 Elvegaten 11

Resultat og balanse med noter for Elvegaten 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvegaten 11

Styreleder	Leif Nieuwejaar (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Irene Asheim Ivesdal (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Gunnar Line Risa (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Maren Nøkleby Lea (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Kjersti Snekkevik (sign.)	19.03.2026



KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Elvegaten 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvegaten 11 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statutsutsatte revisorer • medlemmer av Den norske Revisorforening

Criticism in

Chen
Arntsen
Bjergen
Dammann
Hammar

Krilliansen
Stavanger
Trondheim
Tynset

Perneo Dokumentnøkkel: MUXGK-WS373-AZCSO-LYMR-UAJQO-KUL7F



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-23 14:25:35 UTC



Penneo Dokumentmekkel: MUXGK-WS373-AZCSO-LYMR-LUAJQO-KUJ7F

Penneo Dokumentmekkel: MUXGK-WS373-AZCSO-LYMR-LUAJQO-KUJ7F

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Elvegaten 11

Elvegaten 11 ligger i Sandnes kommune og består av 107 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 890431402.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Leif Nieuwejaar
Styremedlem, Irene Asheim Ivesdal
Styremedlem, Gunnar Line Risa
Styremedlem, Kjersti Snekkevik
Styremedlem, Maren Nøkleby Lea
Varamedlem, Marit Byberg
Varamedlem, Sigbjørn Stie
Varamedlem, Geirr Vannebo

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 4 styremøter og behandlet 18 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Arbeid på bygget:

Styret har

- etablert to branntrapper i atriumet
- brannsikret garasjen med sparkling av fuger i gipsvegg
- etablert røykluker i trappeoppganger (H 18- H 20 og H22)

etter pålegg fra brannrapport.

Etablert direkte fakturering av el-bil ladere som har denne funksjonen. Nye ladere må være av slik type.

Styrets planer fremover

Arbeid på bygget

- Få på plass nytt adgangskontroll system og porttelefoni

- bytte til LED lys i alle fellesarealer (trappeoppganfer og Atrium)

- Generelt vedlikehold

Forsikringsavtale

Elvegaten 11 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0000907816.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

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

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Elvegaten 11 torsdag 16.04.2026 kl. 17:30 - Felleslokalet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Silje Egeli ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Kjersti Snekkevik ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 29 seksjonseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 31 stemmeberettigede. Dessuten møtte Silje Egeli fra Bate boligbyggelag.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 240 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Leif Nieuwejaar ble valgt til styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Kjersti Snekkevik og Janne Birgitte Ueland ble valgt til styremedlemmer for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer for to år

Vedtak:
Marit Byberg og Karin Lea Andersen ble valgt til varamedlemmer for to år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Elizabeth Holm og Kari Dørheim ble valgt til valgkomité.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Leif Nieuwejaar, valgt i 2026 for 2 år.

Styremedlem: Kjersti Snekkevik, valgt i 2026 for 2 år.

Styremedlem: Janne Birgitte Ueland, valgt i 2026 for 2 år.

Styremedlem: Maren Nøkleby Lea, valgt i 2025 for 2 år.

Styremedlem: Gunnar Line Risa, valgt i 2025 for 2 år.

Varamedlem: Marit Byberg, valgt i 2026 for 2 år.

Varamedlem: Karin Lea Andersen, valgt i 2026 for 2 år.

Varamedlem: Geirr Vannebo, valgt i 2025 for 2 år.

Tatt til orientering.

Sandnes, 16.04.2026

Protokoll for Elvegaten 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Silje Egeli (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	Kjersti Snekkevik (sign.)	17.04.2026

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ELVEGATEN 11

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Versjon 2.0 – Vedtatt på årsmøtet 21.05.2021.

Innhold

1 Navn.....	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap.....	3
2 Rettslig råderett.....	3
2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet	3
2-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner.....	3
3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal	4
3-1 Rett til bruk.....	4
3-2 Enerett til bruk.....	4
4. Parkering.....	4
4-1 Sameiets parkeringsplasser	4
4-2 Rettslig disposisjonsrett.....	4
4-3 Vedlikeholdsansvar	4
4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.....	5
5 Vedlikehold.....	5
5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	6
6-1 Felleskostnader.....	6
6-2 Betaling av felleskostnader.....	7
6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse.....	7
6-4 Seksjonseiernes ansvar utad	8
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	8
7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38.....	8
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	8
8 Styret og dets vedtak.....	8
8-1 Styret - sammensetning.....	8
8-2 Styrets oppgaver.....	8
8-3 Styrets beslutningsmyndighet	8
8-4 Representasjon og fullmakt.....	8
8-5. Forretningsfører	8
9 Årsmøtet.....	9
9-1 Myndighet	9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	9
9-3 Årsmøtets form	9

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet	9
9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	9
9-6 Møteledelse og protokoll	9
9-7 Stemmerett og fullmakt	9
9-8 Beslutninger på årsmøtet	10
9-9 Inhabilitet	10
10 Mindretallsvern	10
11 Elektronisk kommunikasjon	11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Elvegaten 11. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.09.2006

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 105 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 111, bnr. 134 i Sandnes kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

I noen sammenhenger har vedtektene avvikende regulering for ulike seksjonsdeler i sameiet. I de tilfeller hvor næringsseksjonene ikke skal sees under ett, deles seksjonene inn i tre seksjonsdeler; en boligdel, en kontordel og en butikkdel.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene i boligdelen. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

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

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

(3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesareal

- (1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasade som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.
- (3) Alle utvendige tiltak og andre tiltak som berører byggets fasade eller bærende konstruksjoner må godkjennes av styret eller årsmøtet. Styret treffer beslutninger om tiltak som i mindre grad griper inn i byggets fasade, som oppsetting av skilt, flaggstenger, antenner, installasjon av gasspeis, innglassing av balkonger, montering av varmepumpe og solskjerming/markiser etc. Andre tiltak som berører byggets fasade godkjennes av årsmøtet.

3-2 Enerett til bruk

I tredje etasje er det tre utearealer som fortrinnsvis skal benyttes av boligseksjonene, men også av seksjon 107.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 125 parkeringsplasser. Disse ligger som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Garasjeanlegget er et fellesareal som eies og disponeres av sameiet. Av parkeringsplassene disponerer boligseksjonene 105 parkeringsplasser, og næringsseksjonene 20 parkeringsplasser. Sameiet foretar fordeling av plassene som kan endres ved behov.

Til boligseksjonene hører også en bod. Bodene tildeles av sameiet som ovenfor.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) For utfyllende regler, se ordensreglene for sameiet.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karm
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører, inkl. låser og smøring og behandling av utvendig vinduskarm
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfattes så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av seksjonseier fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret i sameiet.

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen, samt de- og montere disse ved fasadetiltak.

Side 5

Seksjonseiere som på eget initiativ og for egen regning foretar montering/installering av ulike tiltak på egen seksjon, herunder for eksempel installasjon av gasspeis, innglassing av balkong, montering av varmepumpe, installasjon av solskjerming m.m., har vedlikeholdsansvaret for dette og bærer selv risikoen for at tiltaket ikke påfører bygget og/eller egen eller andres seksjon skade, som for eksempel vanninntrengningsskader. Oppstår det skade som følge av tiltaket, må seksjonseier selv dekke kostnadene knyttet til reparasjon/utbedring.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle har regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for innglassing utført i forbindelse med utbygging i Elvegaten 4 etg. og Vågsgjerdveien 3. og 4. etg.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt nedenfor. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring, dog ikke innbo/løsøre forsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader
- Støyskjerming

Side 6

- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal.

Unntak fra fordeling etter brøk:

- Oppvarming: Sameiet kjøper felles oppvarming som fordeles til de tre seksjonsdelene (bolig/butikk/kontor) i henhold til måling av forbruk. Innad i boligdelen fordeles utgiftene igjen etter sameiebrøken.
- Kabel-TV/bredbånd: Tilknytnings- og abonnementsavgift fordeles pr. seksjon.
- Uteareal tredje etasje: Vedlikehold fordeles på boligdelen og seksjon 107 i forholdet 80-20.
- Heiser/trappehus: Heis i Julie Eges Gate fordeles 50/50 mellom næringsseksjonene 106 og 107. Heis i Elvegaten 11 bekostes 100 % av næringsdel 107.
- Utgiftene til de øvrige fire heisene fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene slik:
 - Heis og trappehus i Holbergsgt. 16-18 fordeles med 80 % på boligseksjonene 1-105 og 20 % på næringsseksjon 107.
 - Heis og trappehus i Holbergsgt. 20 fordeles med 80 % på boligseksjonene 1-105, 5 % på næringsseksjon 106 og 15 % på næringsseksjon 107.
 - Heis og trappehus i Holbergsgt. 22 fordeles med 20 % på boligseksjonene 1-105 og 80 % på næringsseksjon 107.
- Tekniske anlegg: Kostnadene vedr. vedlikehold, utskifting eller endringer i to tekniske rom i andre etasje vedr. ventilasjon/kjøling dekkes fullt ut av næringsseksjonene med 60 % på seksjon 106 og 40 % på seksjon 107.
- Forsikring: Utgifter til forsikring som er spesiell for den enkelte seksjonsdel, for eksempel vindusforsikring, belastes denne. Det samme gjelder egenandeler.
- Vaktmester- og renholdskostnader: Fordeles etter forbruk og nytte mellom de tre seksjonsdelene.
- Parkeringsanlegg: Drifts- og vedlikeholdsutgiftene fordeles mellom seksjon 106 og boligseksjonene pr. parkeringsplass og pr. seksjon.
- Seksjonsdel (bolig/butikk/kontor) dekker selv egenandel for bygningsskader hvis dette har sin opprinnelse innenfor den aktuelle seksjonsdelens bruksenhet. Når det gjelder innglassing så dekkes vedlikeholdsutgifter og egenandel for de seksjonseiere som hadde innglassing inkludert i byggeprosjektet av den aktuelle seksjonsdelen.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Sameiet har opprettet vedlikeholdsfond. Sameiet gir styret fullmakt til å disponere fondet til vedlikeholdstiltak.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både bolig og næring.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) 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.

Pkt. 9-3 gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

9-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet

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

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 9-4 (1).

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonssameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-7 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig.

9-8 Beslutninger på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle 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 tilhørere 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 endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen, § 24 annet ledd.
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6, jf. eierseksjonsloven § 29 annet ledd.

9-9 Inhabilitet

Ingen kan 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 og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 Mindretallsvern

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

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.

Styret har egen styremail: styreleder@elvegaten11.no

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

Boligsameie Elvegaten 11

Husordensregler

Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med forståelse overfor hverandre og viser hensyn. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene.

Alminnelige ordensregler

Bolig med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innefor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Ro og orden

Utendørs tørking og lufting av tøy, samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

I tiden kl. 23.00 – 06.00 skal ingen naboer sjeneres av støy (gjelder all akustisk lyd). Det skal ikke være banking/boring etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 18.00 lørdager. Søndag skal slikt arbeid ikke utføres i boligen.

Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Støy og musikk må reduseres til et akseptabelt nivå.

Ytterdører

Alle hoveddører i inngangspartiene Holbergsgaten 16, 18, 20 og 22 skal være låst om natten og alle helligdager, men tilpasset næringsdelens åpningstider.

Nøkler

Hvis noen mister husnøklerne må dette meldes til styret. Styret vil være behjelpelig med å skaffe nye nøkler. Nye systemnøkler eller plastbrikker belastes eier av boenheten med de til enhver tid gjeldende satser.

Plener og beplantning

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med på å passe på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt.

Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligen uten styrets forhåndssamtykke. (jfr § 19 i lov om eierseksjoner). Styret skal avkreve særskilt dyreholdserklæring fra seksjonseierne som får tillatelse til å holde dyr. Søknaden til styret må vedlegges en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Det er totalforbud mot hunder og katter i sameiets uterom (atrier), og båndtvang i garasje og trappehus.

Utstyr, skilt m.v.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser, parabolantenner osv. krever skriftlig godkjenning av styret i boligsameiet.

Parkering og garasjebruk

Parkering er kun tillatt på anviste, nummererte plasser i garasjebygget. Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område. Anlegget skal kun benyttes til parkering av bil/motorsykel. Reparasjon og vask av biler/motorsykler i garasjeanlegget er forbudt. Lading av elektriske kjøretøy (herunder ladbare hybrider) tillates kun på dedikerte ladestasjoner på egne kurser. Lading av slike på stikkontakter tilknyttet ordinære kurser er ikke tillatt. Ved behov for montering av ladestasjon, skal bestilling skje via styreleder.

Trapperom og oppganger

Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes i felles trapperom, garasjelegg og ganger (rømningsveier). Sykler må parkeres på anvist sted slik at de ikke sjenerer andre.

Renhold

Det er ikke tillatt å riste eller henge ut tepper eller sengetøy fra balkonger eller vindu.

Ristene (slukene) på balkongene og terrasser må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn og kildesorteres før det bringes til søppelkonteinerne. Søppel må ikke plasseres utenfor søppelkonteinerne. Kartonger og esker må kuttes opp og brettes sammen slik at de ikke skaper problemer i søppelkonteinerne. Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor inngangsdøren til leilighetene.

Grilling

Grilling er kun tillatt dersom det kan skje uten brannfare og uten sjenanse for andre naboer. Det er kun tillatt å bruke gass- og elektrisk grill.

Salg og utleie av bolig og parkeringsplass

Ved utleie av leiligheten skal det sendes skriftlig melding til styret om hvem som er leietaker.

Ved utleie av parkeringsplass skal det sendes melding til styret om hvem som er leietaker. Parkeringsplass kan bare leies ut til andre i sameiet (ikke folk utenfra).

Ved salg av leilighet skal megler sende beskjed til styret om hvem den nye eieren er.

Sandnes juni 2006

Styret i Boligsameiet

Endret på sameiermøte 27.03.2012

Endret på sameiermøte 27.03.2017

Kruse Smith Entreprenør AS
Postboks 8088
4068 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 17.04.2009

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref.: 200204035-97
Arkivkode: O: 111-134

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 111/134

Byggeadresse: ELVEGATA 11

Tiltakets art:

Nybygg

Byggets/anleggets art:

Blokk/bygård/terrassehus

Ansvarlig søker m/adr:

AROS AS, Langgaten 10, 4306 Sandnes.

Samordner:

Kruse Smith AS, Postboks 8088, 4068 Stavanger.

Tiltakshaver:

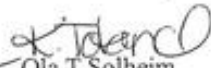
Varner Invest AS, Postboks 115, 4302 Sandnes.

D-sak nr: 407/2003, 298/2004, 874/2004, 1382/2004, 279/2005, 395/2005, 821/2005,
97/2006, 797/2006, 1022/2006, 1195/2006, 1235/2006, 396/2007 og 970/2007.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 10.03.2009 og 11.03.2009 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for hele tiltaket med unntak av de deler av tiltaket som er markert med rødt på innsendte "som bygget" plantegninger.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29.

Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.


Ola T Solheim
Bygningssjef


Paul Korsberg
Saksbehandler

Kopi til:

☒ tiltakshaver
☐ ansv. utførende

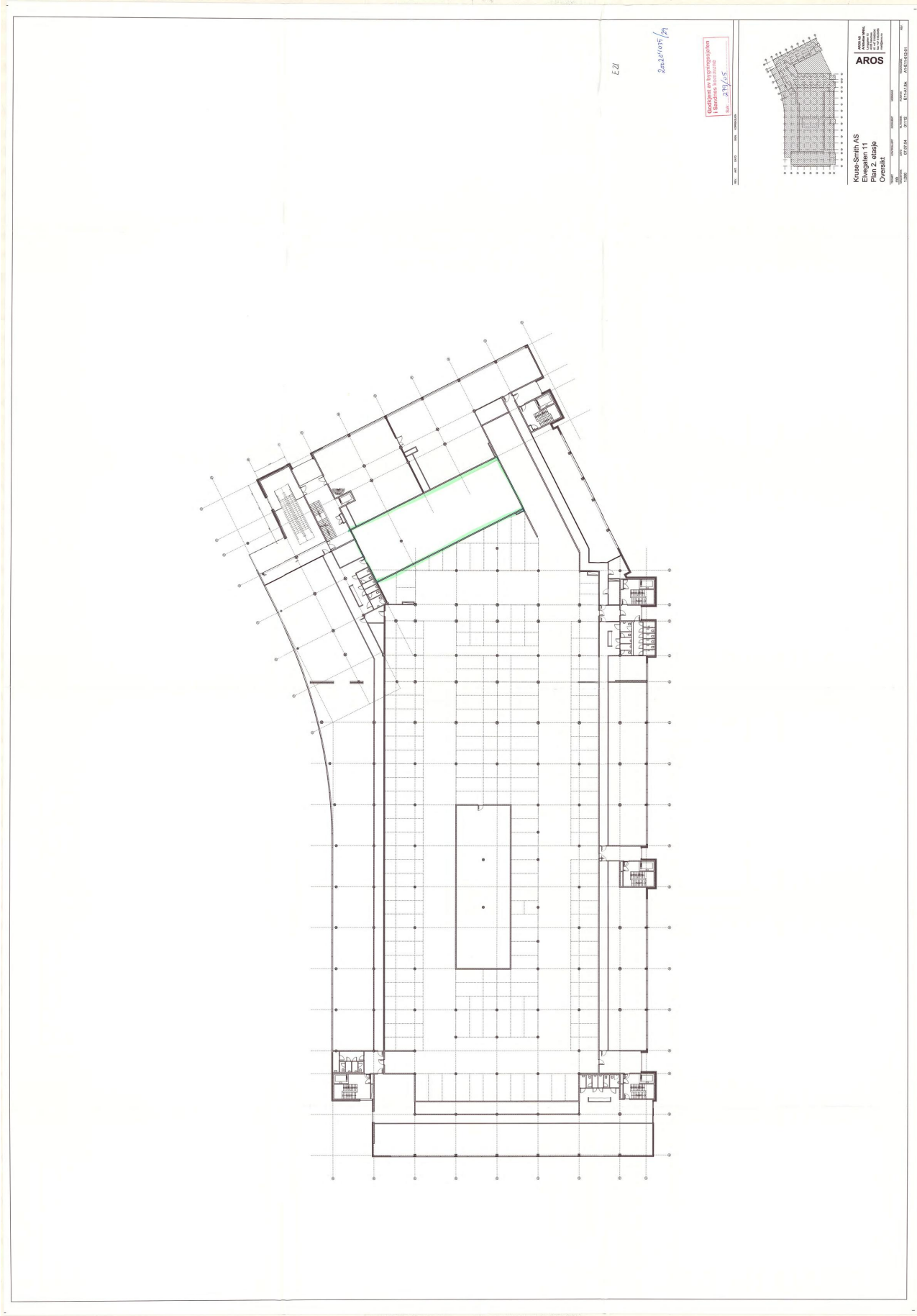
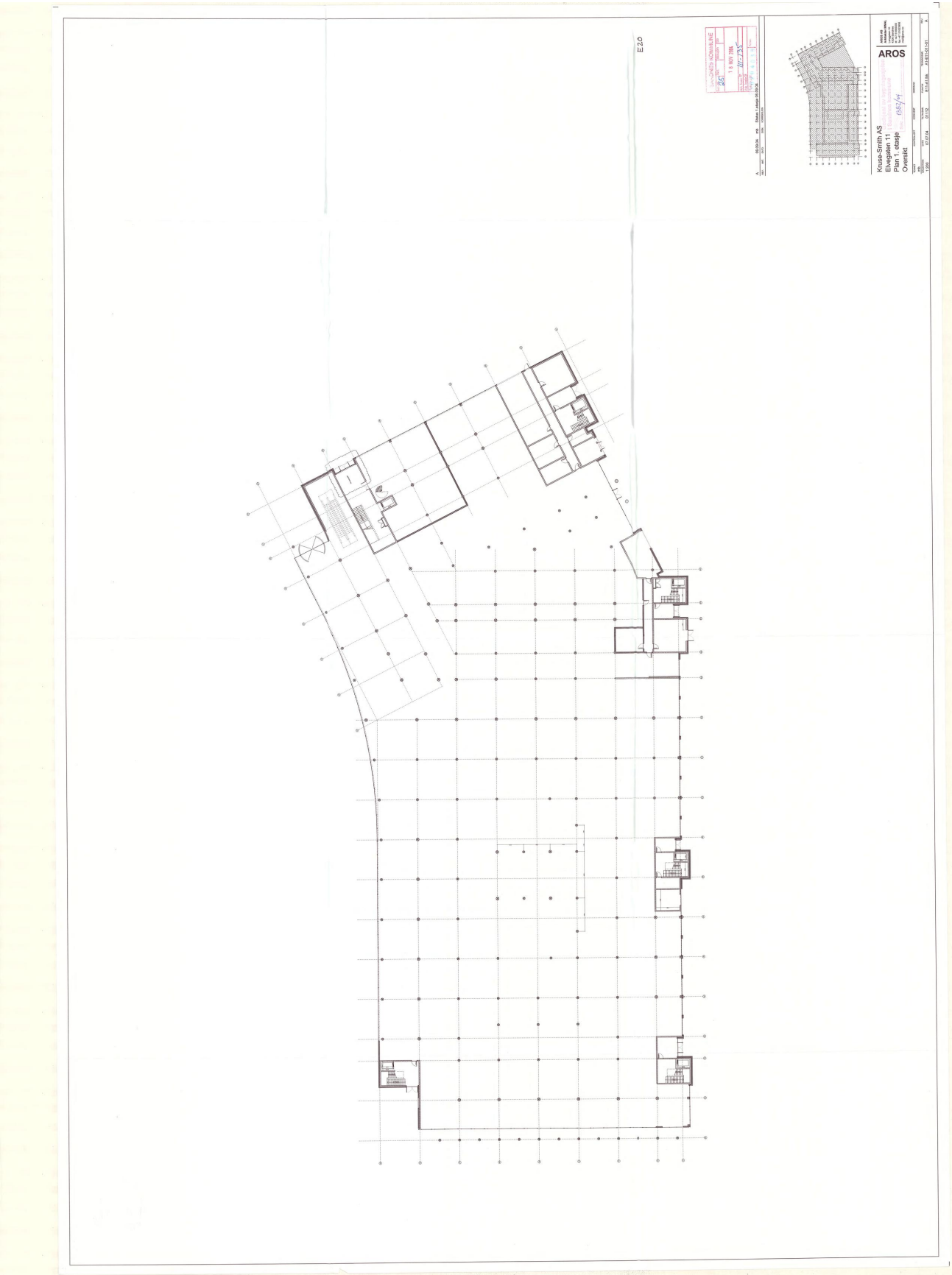
☒ ansv. søker
☐ ansv. kontr.

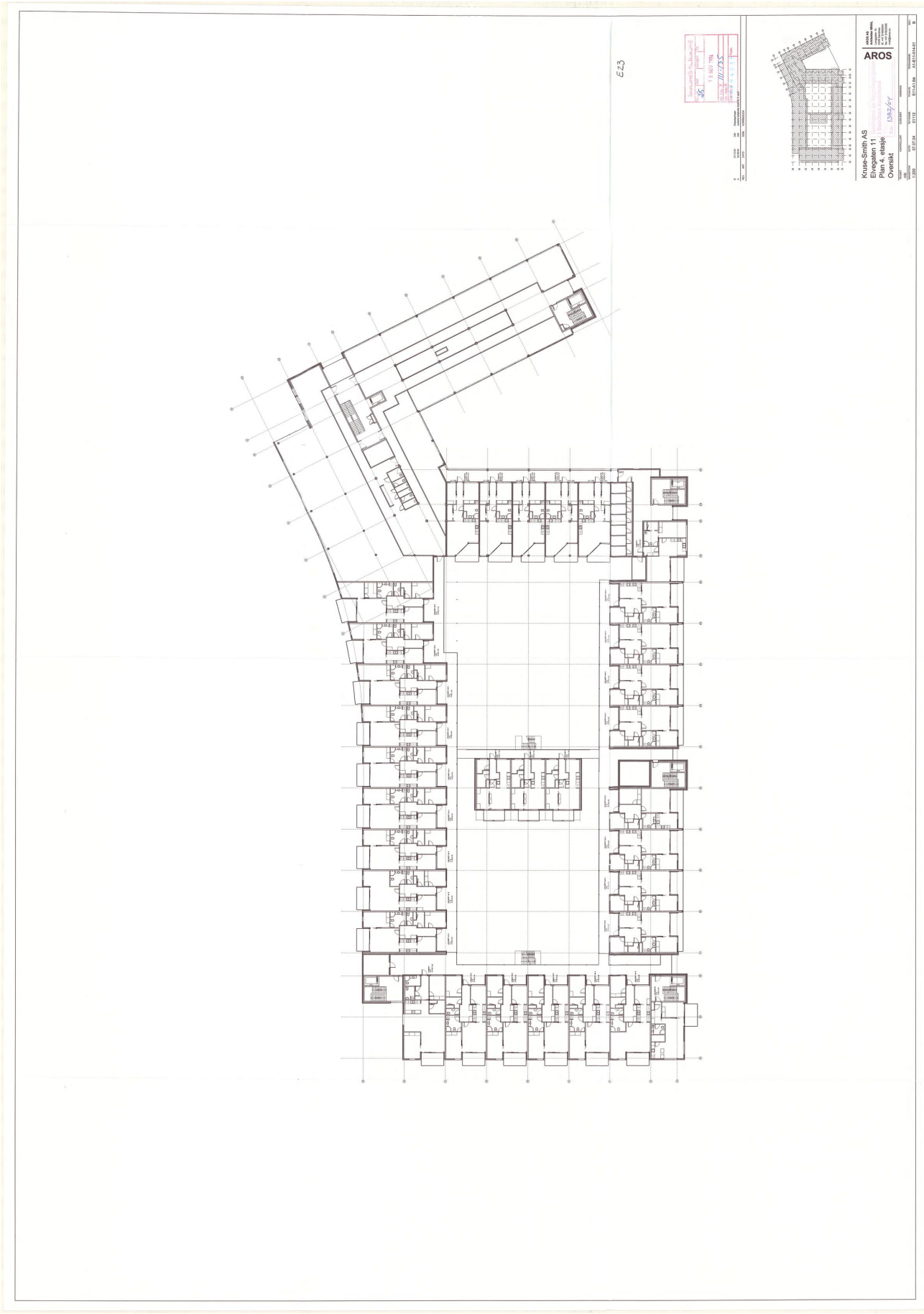
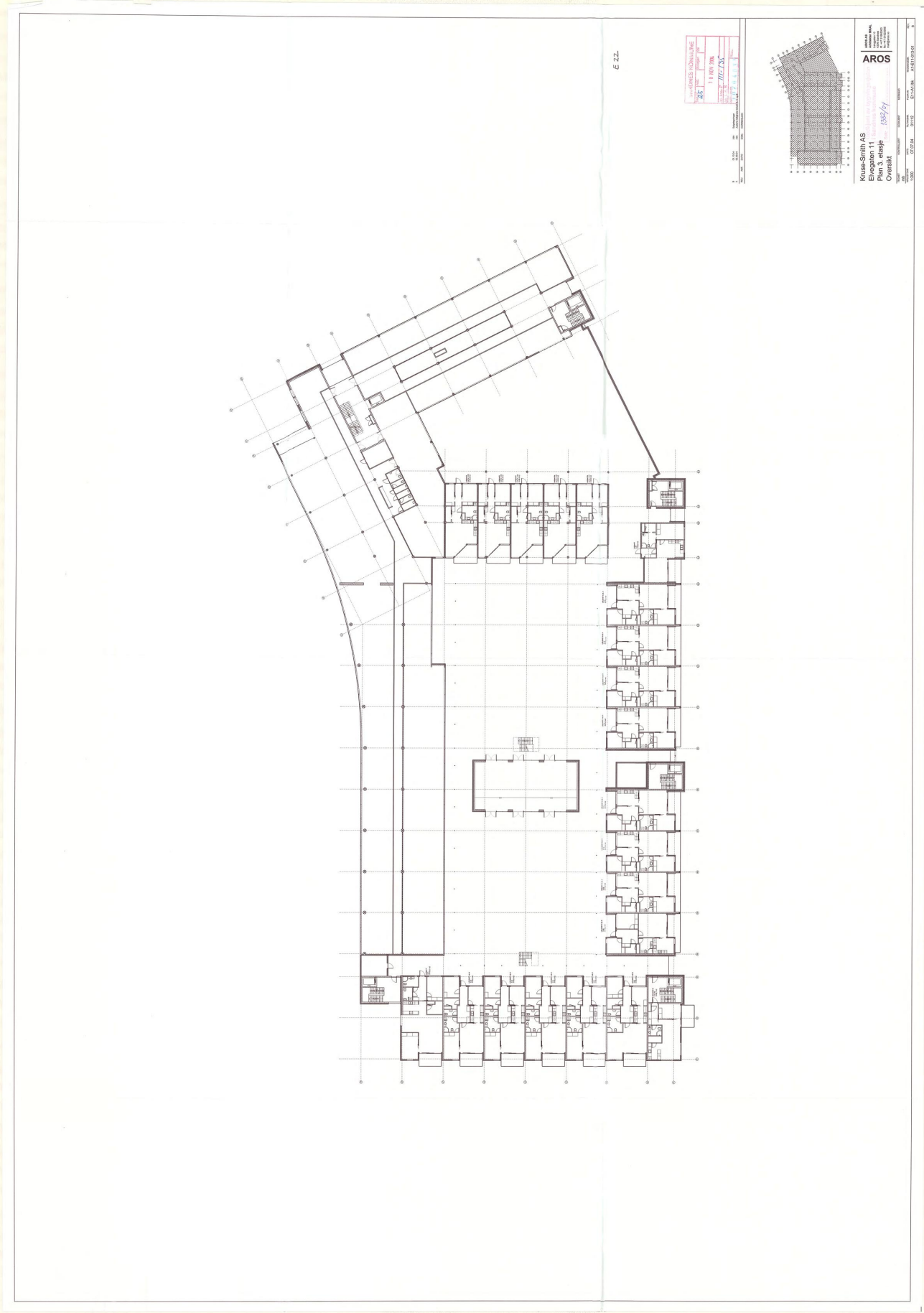
☒ brannsjef/feier
☐ rørleggerkontr.

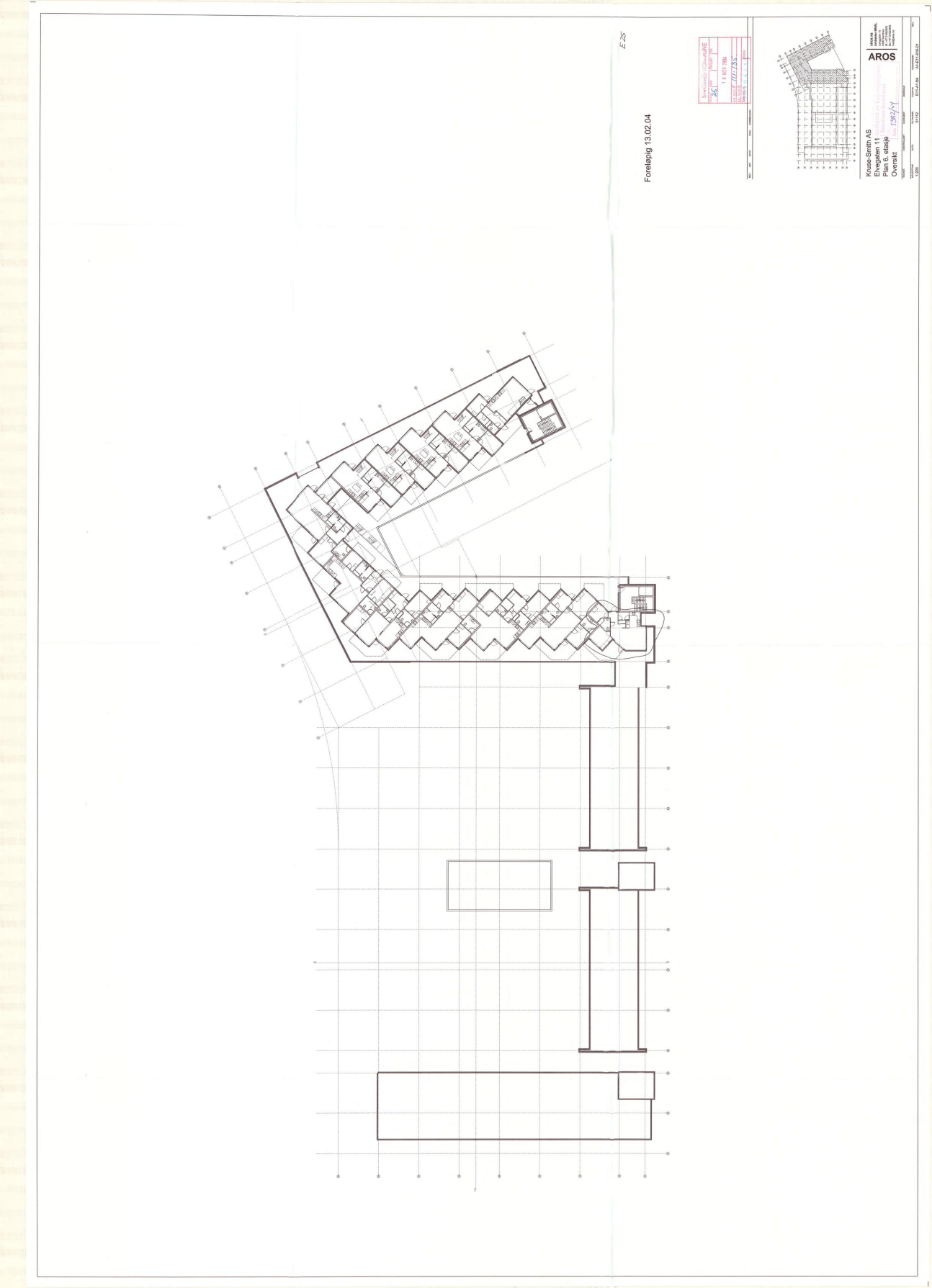
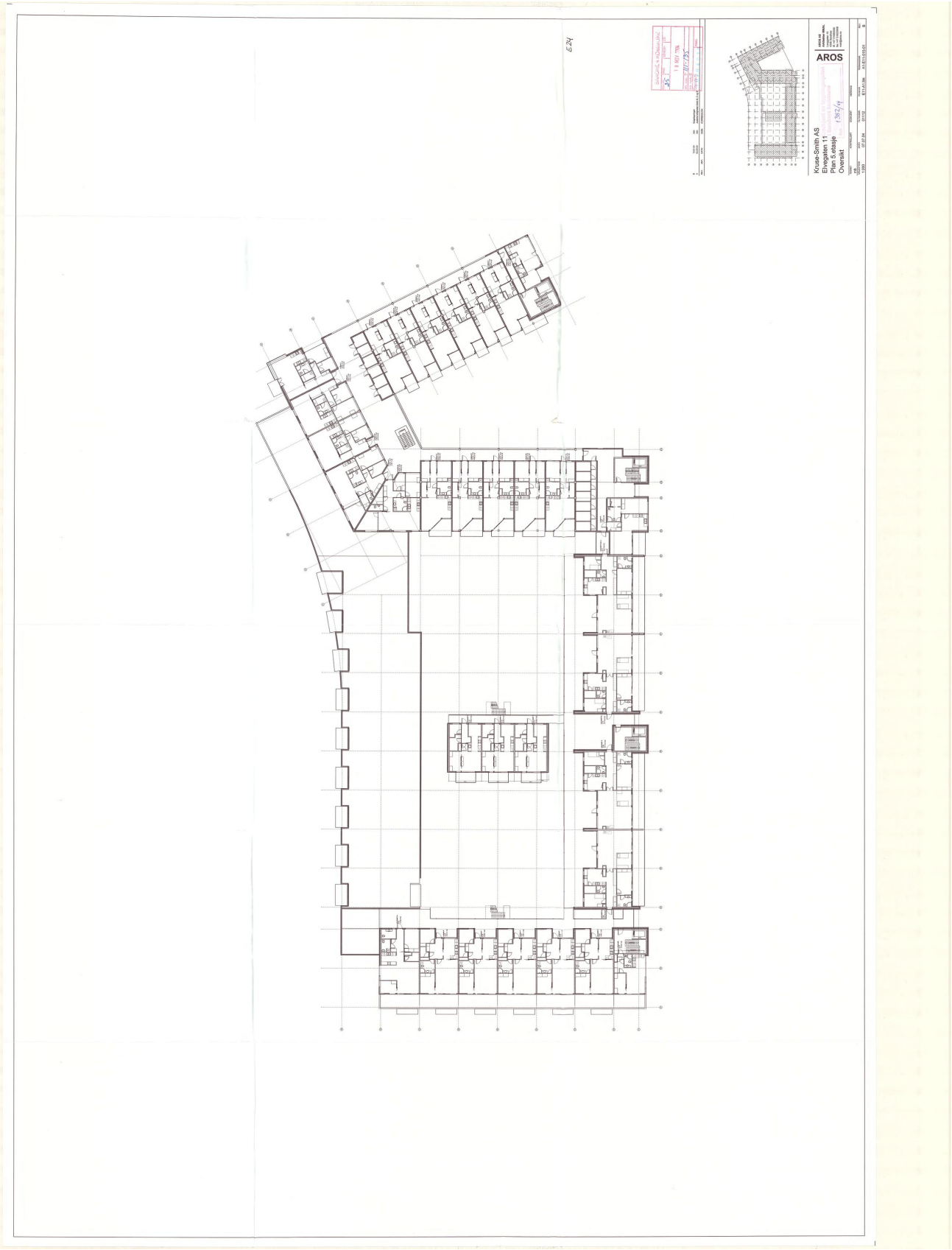
Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00, Telefaks 51 97 54 37

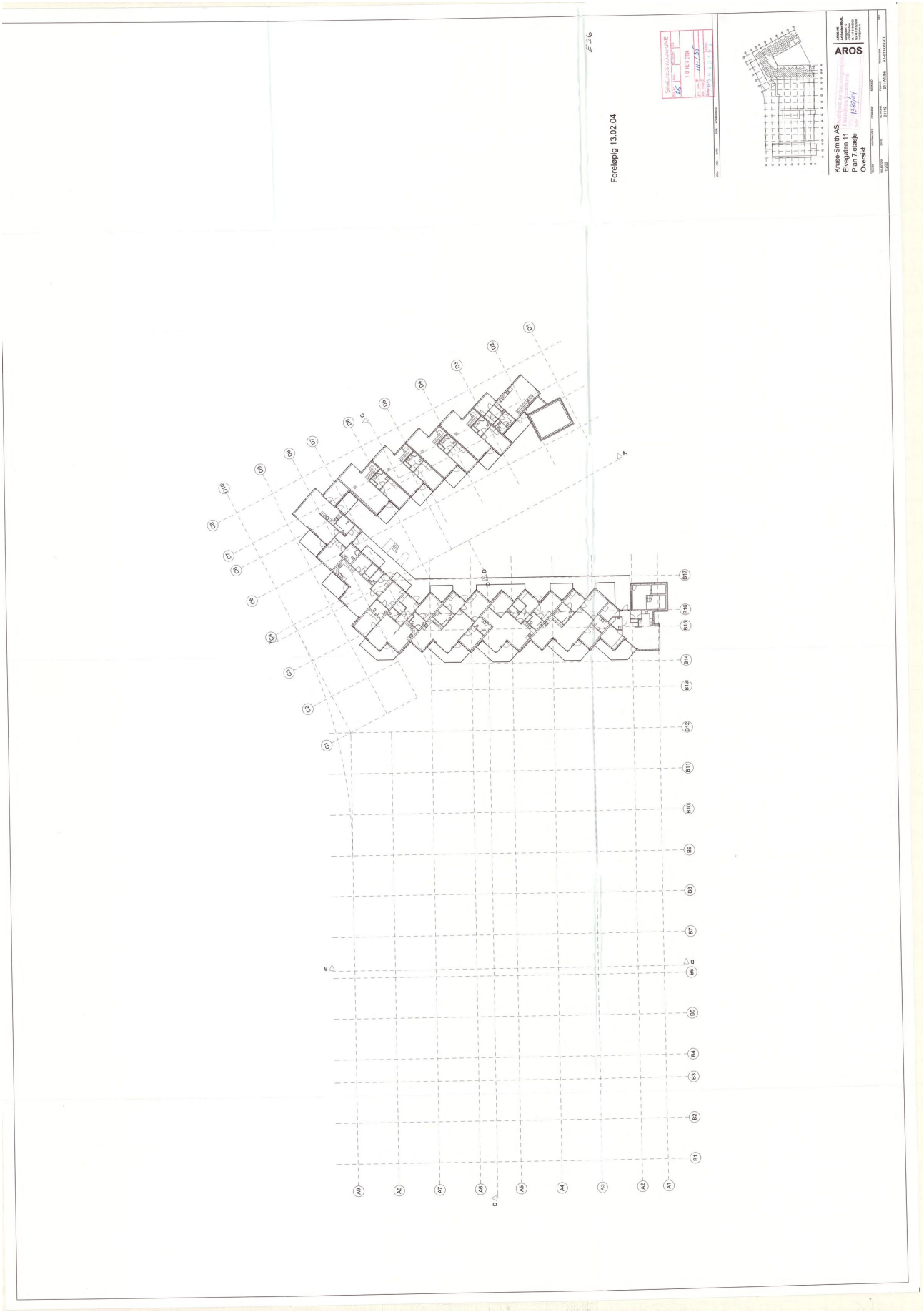
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no









1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.11.2024
Dato for siste endring: 16.09.2024

Detaljregulering for Bussveien, Elvegata – Havnegata

Plan ID 2016127

Saksnummer 22/00060

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å gi bedre kapasitet og fremkommelighet for kollektivtrafikk mellom Elvegata og Havnegata, forenelig med premissene for øvrig byutvikling i Sandnes kommune. Planen skal sikre god fremkommelighet og trafiksikre løsninger for gående og syklende langs Bussveien, samt tilpasse seg åpningen av Storåna i Julie Eges gate.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Miljøkvalitet (plan- og bygningsloven § 12-7 nr.3)

Støy

T-1442/2021 legges til grunn for støyvurderinger i forbindelse med planen. For bebyggelse med støyfølsomt bruksformål som beregningsmessig har fasadenivåer over L_{den} 55 dB og samtidig får en økning på over L_{den} 0,5 dB som følge av planen, skal det:

- Vurderes behov for lokal skjerming av privat hoveduteoppholdsareal (balkong, terrasse eller annet mindre oppholdsareal i nær tilknytning til boligen). Det skal gis tilbud om skjermingstiltak dersom støynivå på eksisterende hoveduteoppholdsareal overstiger $L_{den} > 55$ dB, for beregningshøyde 1,5 m over hoveduteoppholdsarealets gulv/bakkenivå.
- Vurderes fasadetiltak i detalj-/byggeplanen for prosjektet. Det skal gis tilbud om fasadetiltak til de bygningene med støymfintlige bruksformål som har overskridelse av kravene til innendørs støynivå i oppholds- og soverom, angitt i NS 8175:2019 lydklasse C. Dersom det er uforholdsmessig kostbart å tilfredsstille kravene i lydklasse C kan lydklasse D vurderes¹.

Det skal etableres støyvoll med -skjerm langs Gravarsveien, ved gnr 39 bnr 1292 (o_AVG2). Støyskjermingstiltaket skal ha høyde på inntil 2,6 m over fortauskant. Utstrekning fremgår av plankartet.

Grenseverdier og rutiner for varsling iht. kapittel 6 i retningslinje T-1442/2021 skal benyttes som utgangspunkt for vurdering av støy i anleggsperioden.

Ved detaljutforming av støyskjerm skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning for begge sider. Variasjon i uttrykk, material- og fargebruk skal etterstrebes, hovedmateriale skal være tre. Det skal legges spesiell vekt på overganger og endeavslutninger. Deler av støyskjermen kan brytes opp med vinduer. Ytterligere utforming framgår av Formingsveileder kap. 5.8, prinsippsnitt for voll med støyskjerm.

Luftforurensning

Statlig retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for Bussveien i både anleggs- og driftsfasen. Det skal i anleggsfasen iverksettes tiltak for å redusere

¹ Lydklasse C: $L_{p,a24h} = 30$ dB, $L_{p,AF,max} = 45$ dB. Lydklasse D: $L_{p,a24h} = 35$ dB, $L_{p,AF,max} = 50$ dB.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.11.2024
Dato for siste endring: 16.09.2024

støyutslipp fra transport, knusing og annen virksomhet i anleggsområdet. Tiltakshaver skal påse at pukk, jord, mm. ikke spres ut på offentlig vei.

2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (plan- og bygningslovens §12-7 nr. 4)

Terrengbehandling og vegetasjon/ny beplantning

Terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig. Detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming skal foreligge i teknisk plan.

Det skal utarbeides tiltaksplan for bevaring og flytting av trær for Bussveien inkludert bygge- og anleggsområdet. Arbeidet skal utføres av en sertifisert arborist. Tiltaksplanen skal godkjennes av Sandnes kommune.

Det skal plantes trær av ulik art og variert beplantning for å ivareta biologisk mangfold. Det skal sikres gode vekstforhold for beplantningen og et minimum jordvolum per tre. Det skal benyttes allergivennlige planter og beplantning med årstidsvariasjon.

Eksisterende trær som vises på plankartet, skal bevares og sikres i anleggsperioden. Rotsone, stamme og krone skal sikres ved arbeid rundt trærne. Dersom disse likevel må fjernes, skal de erstattes med trær med tilsvarende størrelse og god kvalitet. Avvik fra dette avklares med Sandnes kommune i teknisk plan. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares. Enkelte trær skal flyttes og mellomlagres før de plantes i anlegget, i tråd med figur kap. 5.4 i Formingsveilederen. I de tilfeller det ikke er mulig å erstatte trær grunnet plass, skal de erstattes med buskvegetasjon med tilsvarende trevolum i andre deler av anlegget og det skal etableres annen volumbeplantning på stedet som tilfører kvaliteter. Det skal som et minimum opprettholdes like mange trær som i dagens situasjon. Det skal i tråd med Formingsveileder kap. 5 gjøres forbedringstiltak for trær i plantekasser som flyttes og trær som bevares på stedet.

Overvannshåndtering

Det skal sikres at avrenning av overvann fra gater/veier og fortau ikke medfører skade på omkringliggende bebyggelse, anlegg eller eiendom. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

Eventuell økt belastning på Storånavassdraget eller ledningsnett må avklares med ansvarlig faginstans.

For å hindre avrenning og forurensingstilførsler skal det om nødvendig etableres anleggsandfang for å unngå økt partikkeltilførsel i anleggsperioden. Grenseverdier for innhold av suspendert stoff settes til 50 mg/liter. Avløpet skal ikke medføre nedslamming av Storånavassdraget.

Systemer for overvannshåndtering skal utformes med sikte på at avrenningshastighet fra veiområdet ikke økes nevneverdig ift. situasjonen før anlegget tas i bruk. Transporten av overflatevann fra områdene skal utformes slik at miljøtilstanden i Storåna forbedres og Gandsfjorden ikke forringes i forhold til eksisterende situasjon.

Tekniske planer

Tekniske planer skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng, vegetasjonsbruk, møblering, belysning, drenering, materialbruk, håndtering av overvann og utforming av arealer for opphold. Forhold til tilgrensende bebyggelse og tomter skal synliggjøres. Inkludert i teknisk plan skal det foreligge skjøttselsplan.

Sandnes kommune skal godkjenne tekniske planer for anlegg som overtas av kommunen. Faseplaner skal være inkludert i tekniske planer. Endelig høyde på Bussveien fastsettes i teknisk plan.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.11.2024
Dato for siste endring: 16.09.2024

Detaljerte planer for landskapsutforming, møblering (inkl. lysarmatur) og beplantning for hele Bussveien samt gategulv, skal prosjekteres iht. Formingsveileder for Bussveien og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. De skal avklares med Sandnes kommune.

2.3 Adkomstforhold

Før eksisterende avkjørsler stenges, skal berørte eiendommer sikres veirett til midlertidig og/eller permanent alternativ adkomst.

Midlertidige avkjørsler

Det skal sikres midlertidig adkomst til alle eiendommer som blir berørt ved stenging av avkjørsler i Gravarsveien (gnr 39 bnr 498 og 499 med flere), inntil nye adkomster fra Havnegata / Gravarsveien er etablert i tråd med plan 201918. Midlertidig adkomst i anleggsfasen tillates.

Permanente avkjørsler

- Adkomst til parkeringsanlegget i Holbergs gate (gnr 111 bnr 134) opprettholdes med innkjøring fra Elvegata og utkjøring via Holbergs gate sør for Julie Eges gate.
- Adkomst til eiendommer i Havnegata mellom rundkjøringen med Gravarsveien og Holbergs gate X Julie Eges gate (gnr 38 bnr 23, 1288, 1815, 1818, 1819, 1824, 1884, gnr 39 bnr 64, 498, 499, 1288 og gnr 111 bnr 139, 247, 248, 275, 278) skal skje fra Gravarsveien inn Havnegata. Det gjelder ikke varelevering til gnr 111 bnr 139 som får utkjøring i Holbergs gate sør for Julie Eges gate.
- Adkomsten til gnr 38 bnr 403 tillates over gnr 38 bnr 660.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr.1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

Det skal etableres busker, stauder eller slyngplanter mot støyskjermen som demper det visuelle inntrykket på høyden til støyskjermen.

Energianlegg (o_EA)

Innenfor o_EA tillates bygg med transformatorstasjon og pausefasiliteter for bussjåførene. Oppstillingsplass for driftskjøretøy til transformatorstasjon og pausefasilitetene, og kjøreadkomst til transformatorstasjonen skjer fra o_KOT. Oppstillingsplassene og arealene rundt bygget opparbeides med overkjørbar permeabel belegningsstein. Synlig teknisk bygg skal ha høy arkitektonisk kvalitet i tråd med Formingsveilederens kap. 5.8. Bygget skal oppføres i en etasje med gesimshøyde på 6,40 m og ha flatt tak som skal beplantes. Overkant grunnmur er på kote + 3,35 m.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr.2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det stilles høye estetiske krav til utforming og valg av materialer til bussbru, støyskjerm og andre tekniske installasjoner i tråd med Formingsveileder kap. 5.

Det skal etableres universell adkomst fra Julie Eges gate til parkdraget langs Storåna på begge sider av åna. Utvidelse av elveløpet og avgrensning mot Vågen videregående skole, avklares i samråd med Sandnes kommune.

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.11.2024
Dato for siste endring: 16.09.2024

Geotekniske vurderinger skal legges til grunn for å sikre stabile grunnforhold i anleggsfasen og etter at Bussveien er tatt i bruk. Tiltak som skal gjennomføres inntil skråningen i Gravarslia, skal avklares med geotekniker.

Dersom det skal gjøres tiltak der det graves i nærhet til trær, skal forhold for trær forbedres med utvidet jordvolum, for å oppnå bedre vekstforhold.

Fortau (o_FO1 – o_FO3)

- a) Innenfor o_FO1 skal innganger, tilgang til innebygget trafo og rømningsveier til gnr 111 bnr 275 ivaretas.
- b) Innenfor o_FO2 tillates ladefasiliteter for buss.
- c) Innenfor o_FO3 tillates overbygd fortau.

Torg (o_TO1)

o_TO1 skal brukes som fotgjengerområde. Varelevering til gnr 111 bnr 139 og utkjøring for store kjøretøy inkludert renovasjonskjøretøy mot sør tillates. Innenfor området skal det etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser, vegetasjonssoner og møblering til opphold. To trær skal bevares.

Det skal være trinnfrie overganger.

o_TO1 skal opparbeides i tråd med Formingsveileder kap.5.7.

Gatetun (o_GT3)

Arealet skal brukes som fotgjengerområde. Renovasjonskjøretøy, varelevering til gnr 111 bnr 139 og utkjøring for store kjøretøy fra Holbergs gate nord og fra Elvegata 2 (gnr/bnr 111/134) sitt parkeringsanlegg mot sør, tillates. Tre skal bevares.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

Områdene kan benyttes som areal for trafikkøyer, rabatter og sideterreng. Det tillates rekkverk, skilt, gjerder, belysning, signalstolper, støyskjermer, utsmykning o.l. så langt krav og sikkerhetsavstander til veianlegget innfris. Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planlegging og opparbeidelse av arealene. Material på mur skal være iht. Formingsveileder kap. 5.

Innenfor o_AVT1 tillates veitekniske elementer.

Innenfor o_AVT2 tillates med mur på inntil 1,5 m.

Innenfor o_AVT3 tillates med mur på inntil 2 m.

Innenfor o_AVT4 tillates med mur på inntil 1,5 m.

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Arealene skal som hovedregel opparbeides med grønne elementer, men deler av områdene kan steinsettes. Vegetasjonen og terrenget skal tilpasses de tilgrensende arealenes karakter, og reetablering av vegetasjon igangsettes innen første vekstsesong.

Rabatter i Gravarsveien med minimum 1,8 m bredde skal beplantes med trær. Det skal gjøres tiltak som sikrer nok jordvolum til trær i rabatt.

Eksisterende trær som er markert i plankartet, skal bevares. Dersom prosjektering viser at det ikke er

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.11.2024
Dato for siste endring: 16.09.2024

mulig, skal det plantes nye trær med tilsvarende størrelse og art som er egnet på stedet.

o_AVG1 skal opparbeides med vegetasjon og benker (1-2 stk.) og sikre gangtilkomst til bakenforliggende bebyggelse.

Innenfor o_AVG2 skal det anlegges trær og vegetasjon langs støyskjermer. Det skal det etableres støyvoll med -skjerm på inntil 2,6 m (over fortauskant).

Innenfor o_AVG3 og AVG4 skal det i tråd med plankart etableres mur på maks 3 m i anortositt inn mot skråning. Flettverksgjerde skal etableres på topp mur. Det skal etableres busker, stauder eller slyngplanter mot muren som demper det visuelle inntrykket av høyden på muren.

Innenfor o_AVG5 tillates ladefasiliteter for buss.

Innenfor o_AVG6 tillates sykkelparkering.

Kollektivanlegg (o_KA)

Kollektivanlegg skal være for buss i rute.

For følgende deler av kollektivanlegg tillates:

Område	Beskrivelse
o_KA1	Kjøring til eiendom gnr 111 bnr 134 fra vest, mellom Elvegata og Holbergs gate, tillates. Utkjøring skal skje via Holbergs gate sør for Julie Eges gate. Tillatt kryssing av Bussveien for store kjøretøy fra Holbergs gate nord til Holbergs gate sør.

Kollektivterminal (o_KOT)

Området skal brukes til regulering av bussveibusser og endestasjon på Bussveien. Innenfor feltet tillates ladefasiliteter for buss.

Kollektivholdeplass (o_KH1-3)

o_KH1 tillates med holdeplass og leskur.

o_KH2 tillates med stasjon for Bussveien, leskur og sykkelparkering.

o_KH3 tillates med stasjon for avstigning på Bussveien og ladefasiliteter.

3.3 Grønnstruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 3)

Offentlig friområde (o_FRI)

o_FRI skal opparbeides som grøntdrag med gangforbindelse. Der gangforbindelsen treffer fortauet (o_FO2), må frisiktsone på 8x8 m ivaretas.

Det skal etableres mur i anortositt inn mot skråningen, maks høyde 3 m. Flettverksgjerde skal etableres på topp mur. Det skal etableres busker, stauder eller slyngplanter mot muren som demper det visuelle inntrykket på høyden av muren.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (plan- og bygningslovens §12-6 a)

Frisiktsone (§ 12-6) (H140)
I hensynssonen skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 m over tilstøtende veibaner.

Faresone – skred og ras (H310_1 – H310_2)
Innenfor hensynssonen skal det ved prosjektering og i anleggsfasen tas særskilte hensyn til grunnforhold. Området må sikres for å oppnå akseptabel sikkerhet mot skred i henhold til Statens vegvesens håndbok N200 Vegbygging. Sikringstiltak kan etableres innenfor området. Ved prosjektering skal tiltak for å ivareta lokal stabilitet dokumenteres. Geotekniske vurderinger skal legges til grunn for sikringsløsninger. Utforming av sikringstiltak skal avklares med Sandnes kommune.

Faresone – Flomsone (H320_1 – H320_2)
Alle nye tiltak må prosjekteres og utføres slik at disse i nødvendig grad tåler stormflo/havnivåstigning og vassdragsflom for 200 års i framtidig klima og overvannsflom for klimajustert 100-års-regn. Trygge flomveier skal sikres i tråd med VA-rammeplan.

Sikringssone – Infrastruktur (H410_1)
Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak som kan være til skade for, eller hindrer framføring og vedlikehold av infrastruktur under bakken. Planer for graving og legging av kabler og ledninger i hensynssonen, skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Vilkår for areal, bygninger og anlegg (område # 1, 2, 3, B3 og 4)

Innenfor bestemmelsesområde #1 (o_FRI) skal det etableres gjennomgående gangforbindelse som trapp med bredde mellom 1,8 og 2,5 m, utformet i tråd med Formingsveileder kap. 5.8.

Innenfor bestemmelsesområde #2 (o_EA) tillates et bygg med transformatorstasjon, pausefasiliteter for bussjåfører og oppstillingsplass for teknisk kjøretøy.

Innenfor bestemmelsesområde #3 Elveparken langs fortauet til Bussveien, kan det settes opp en mur på inntil 2 m for å ta opp høydeforskjell dersom Bussveien bygges ut før bebyggelsen i Elveparken (plan 201918). Det skal i forbindelse med mur etableres tre trapper fra fortauet langs Gravarsveien til Elveparken. Adkomst til Elveparken skal ivaretas. Muligheten for å bygge mur og trapper, opphører når det aktuelle området er bygd ut.

Bygget FK3 kan krage ut over fortau o_FO3 innenfor bestemmelsesområde #B3 med en minimum fri høyde på 4,5 m og en dybde på 3 m. Ved plassering av innganger under utkragingen #B3 mot o_FO3 skal inngangspartiet trekkes inn minimum 2 m med en bredde på minimum 4 m. Belysning av fortauet kan integreres i bebyggelsen. Den skal tilfredsstill Rogaland fylkeskommunes krav til belysning av fortau.

Innenfor bestemmelsesområde #4 (o_FO1), o_AVG6 og o_TO1 skal det samlet etableres 35 sykkelparkeringsplasser.

Innenfor bestemmelsesområde #6 (o_AVT2, o_AVT4, o_AVT5, AVG6, o_FO1, o_SA, o_KH1, o_KA) skal det anlegges fagverksbru. Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planlegging og opparbeidelse av brua i tråd med Formingsveileder kap. 5.6.

5.2 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal (område #5)

Teknisk tilbygg innenfor #5 (gnr 111 bnr 275) rives. Fasaden reetableres med samme form og uttrykk som opprinnelig bygg.

5.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #20 og #21)

Områdene #20 og #21
Områdene kan benyttes til anleggsvei og midlertidig trafikkareal for kjørende, gående og syklende i anleggsperioden og lignende i forbindelse med utbygging av plan 2016127.

Gjeldende grenser for rystelser for tilstøtende bebyggelse, skal ikke overskrides.

I prosjekterings- og anleggsfasen skal det gjøres tiltak over og under bakken for å beskytte trærne som skal bevares.

Områdene skal i samråd med grunneier istandsettes til den bruken de hadde før anleggsstart, med unntak av bygg innenfor #21-2. Det skal gis skriftlig melding til Sandnes kommune når den midlertidige bruken er avsluttet, og areal er satt i stand.

Bru over Storåna skal ferdigstilles og midlertidig bygge- og anleggsområde langs Storåna (#21-1) avvikles i første halvdel av anleggsperioden. Det skal ikke gjennomføres arbeider i eller nær elva i perioden 15.04. til 15.06., da denne perioden er en sårbar periode for smoltens utvandring fra vassdraget til sjøen. Arbeidene med brua og forberedende arbeid til denne, kan utføres i periodene 01.01-14.04 og 16.06-31.12 under forutsetning av at brua bygges før elvedraget nedstrøms restaureres. Anleggsvann fra områder nær elva skal, så langt som mulig, samles opp og renses før utløp til elva. Bruk av siltgardin ved arbeider i elva skal vurderes. Øvrige midlertidige bygge- og anleggsområder opphører når Bussveien forbi de respektive eiendommene er bygd ut og områdene er satt i stand, seinest fem år etter vedtaksdato. Endelig tidspunkt relatert til parken langs Storåna, avklares mellom Sandnes kommune og Rogaland fylkeskommune. Tidspunktet for ferdigstilling må være slik at Sandnes kommune kan fullføre parken iht. vedtatt framdrift. Denne bestemmelsen gjelder ikke for #20-1.

Områdene #20-1
#20-1 kan kun benyttes til omlegging av infrastruktur under bakken. Gjeldende grenser for rystelser for tilstøtende bebyggelse, skal ikke overskrides.

Dersom man ikke klarer å etablere omkjøring til parkeringsanlegget for beboere i gnr/bnr 38/1818, 38/1824, 38/1884 og 38/2257, skal det tilbys erstatningsplasser. Framkommelighet for utrykningskjøretøy må ivaretas. Midlertidig renovasjonsløsning skal sikres.

Området skal istandsettes til den bruken det hadde før anleggsstart. Det skal gis skriftlig melding til Sandnes kommune når den midlertidige bruken er avsluttet, og areal er satt i stand.

Anleggsområdet opphører når infrastrukturen er lagt om og området er tilbakeført.

Området kan benyttes til omlegging av infrastruktur under bakken. De nedgravde containerne skal ikke berøres.

Områdene #21-1 og 21-2

Områdene kan benyttes til riggområder og det tillates mellomlagring av materialer, maskiner, utstyr og lignende i forbindelse med utbygging av plan 2016127. Innenfor #21-2 tillates mellomlagring av masser.

Det tillates ikke mellomlagring av masser og skadelig avrenning til Storåna eller Gandsfjorden innenfor #21-1.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før anleggsstart

For denne strekningen må følgende foreligge:

- Godkjente tekniske planer.
- Alle bygninger og eiendommer som kan bli berørt av anleggstiltak, skal dokumenteres med hensyn til skader som kan oppstå i anleggsperioden.
- Endelig massedisponeringsplan med henvisning til hvor og hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal disponeres.
- Tiltak for å hindre avrenning og forurensningstilførsel til Storåna og Gandsfjorden, skal være gjennomført før annet byggearbeid kan igangsettes.
- Tiltak mot vannforurensning skal være godkjent av ansvarlig myndighet før igangsettelsestillatelse. Behov for utslippstillatelse skal avklares og eventuell utslippstillatelse foreligge før det kan gis brukstillatelse.
- Ved mistanke om forurenset grunn, skal det gjennomføres nødvendige grunnundersøkelser før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen. Ved påvist forurenset grunn skal det lages en tiltaksplan som skal godkjennes av Sandnes kommune sin forurensningsmyndighet før gravearbeidet kan igangsettes.
- Det skal ved prosjektering utarbeides tiltaksplan for bevaring av trær.
- Fremmede arter skal være kartlagt og tiltaksplan utarbeidet.
- Midlertidig adkomst til riggområde ved Storåna og Havnegata tillates etablert før anleggsstart.
- Geotekniske vurderinger skal avklare behov for sikringstiltak. Arbeidet skal utføres av geotekniker og godkjennes av Sandnes kommune.

6.2 I anleggsperioden

- Myke trafikanter skal ha trafikksikre forhold i hele anleggsperioden. Dersom traséer skal stenges, må alternative gang- og sykkelforbindelser opparbeides. Utforming avklares med veimyndighet.
- Før stenging av avkjørsler ut mot Bussveien, skal nye adkomstløsninger, midlertidige eller permanente, være etablert.
- Adkomstene til næringsdrivende og øvrige aktører langs hele strekningen skal ivaretas.
- Trær som skal bevares eller søkes bevart, sikres med byggegjerder for å bevare rotsone, stamme og trekrone mest mulig intakt. Sertifisert arborist skal benyttes til avklaringer og vurderinger av rotsone og ved behov for beskjæring, fjerning eller tiltak knyttet til krone eller rotsystem.
- Eksisterende fremmede arter, med unntak av trær markert i figur i kap. 5.4 i Formingsveilederen, skal fjernes og leveres til mottak for destruering.

6.3 Før anlegget tas i bruk

- Reguleringsplassen (o_KOT) skal være opparbeidet.
- Støyskjermingstiltak skal være gjennomført.
- Alle tiltak for gående og syklende som hjemles i planen og som skal gjennomføres som en del av bussveiprosjektet, skal være ferdig opparbeidet.
- All omlegging/etablering av tilgrensende veinett, torg og teknisk infrastruktur som hjemles i planen inkl. adkomstomlegging, skal være ferdig opparbeidet.
- Alle grøntområder skal ferdigstilles senest første vekstsesong etter anlegget er tatt i bruk.

- Overvannsløsning fra Gravarsveien (Gravarslia) til Gandsfjorden og Storåna skal være opparbeidet i tråd med VA-rammeplan datert 16.09.2024.
- Det skal sikres gangadkomst fra Julie Eges gate til Elvegata 2s (gnr 111 bnr 275) inngangsparti mot sørøst.
- Opparbeidelse av tiltak i planområdet skal gjennomføres i samsvar med Formingsveileder for delstrekning Elvegata-Havnegata i 7 datert 16.09.2024. Se vedlegg.

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene:

Formingsveileder kap. 5 for delstrekning Elvegata - Havnegata datert 16.09.2024, se vedlegg.

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
XX.XX.XXXX	xx/xxxxxx	xx

Byplansjefen i Sandnes 18.10.2023 – 1. gangsbehandling

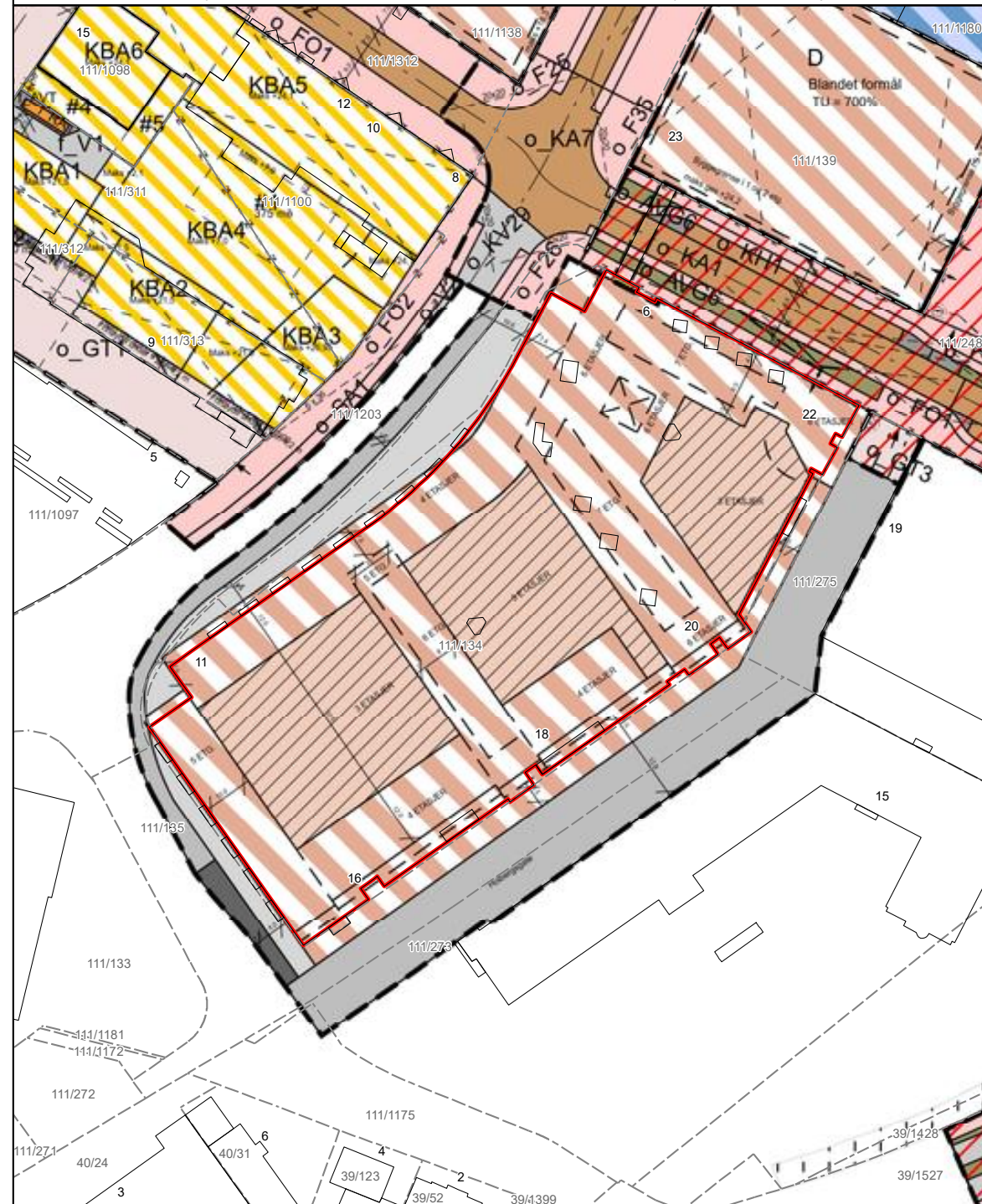
Rev 16.09.2024

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/134/0/99
Dato: 2026-08-04 Planident: 2000117
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 23.4.2002



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

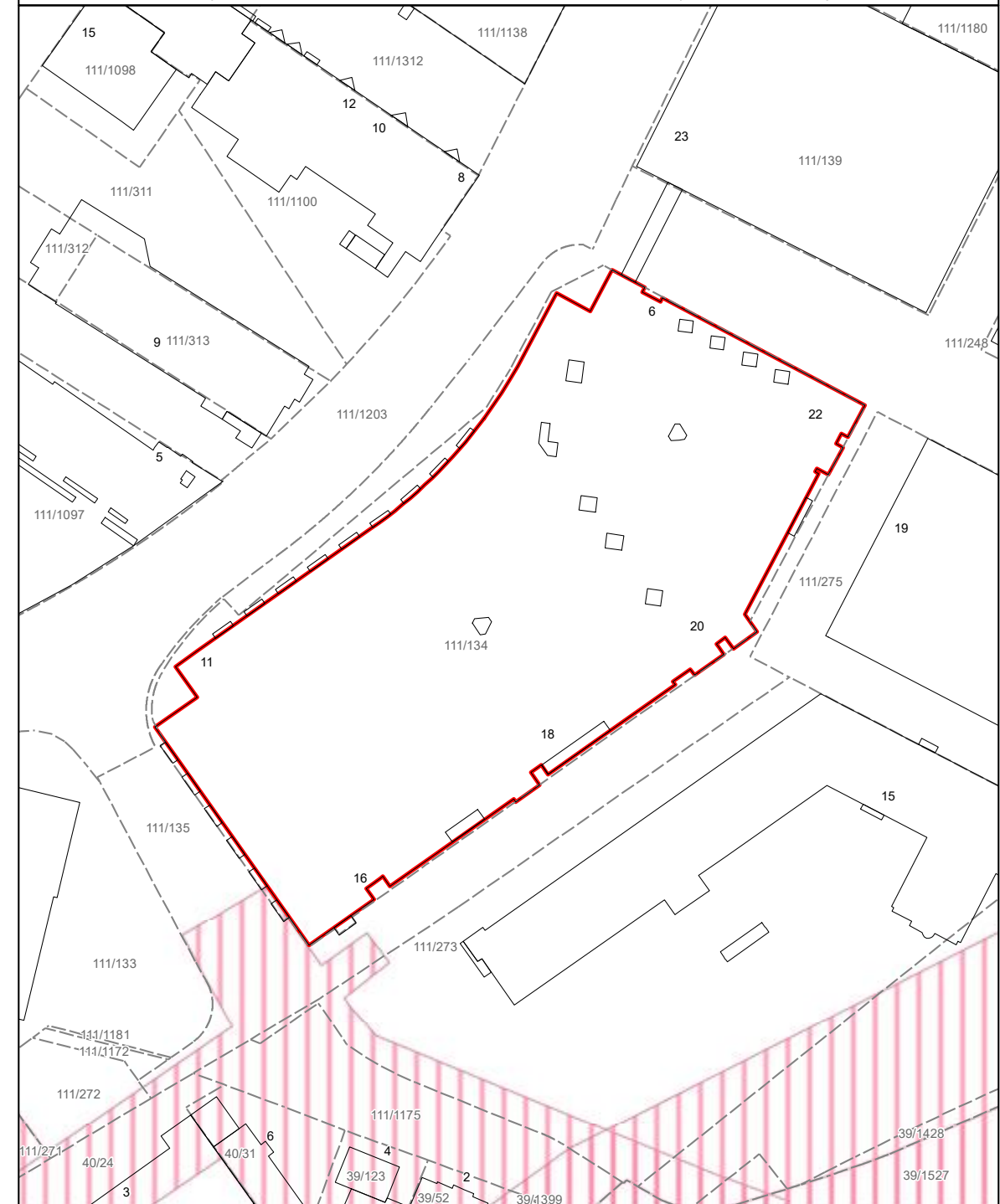


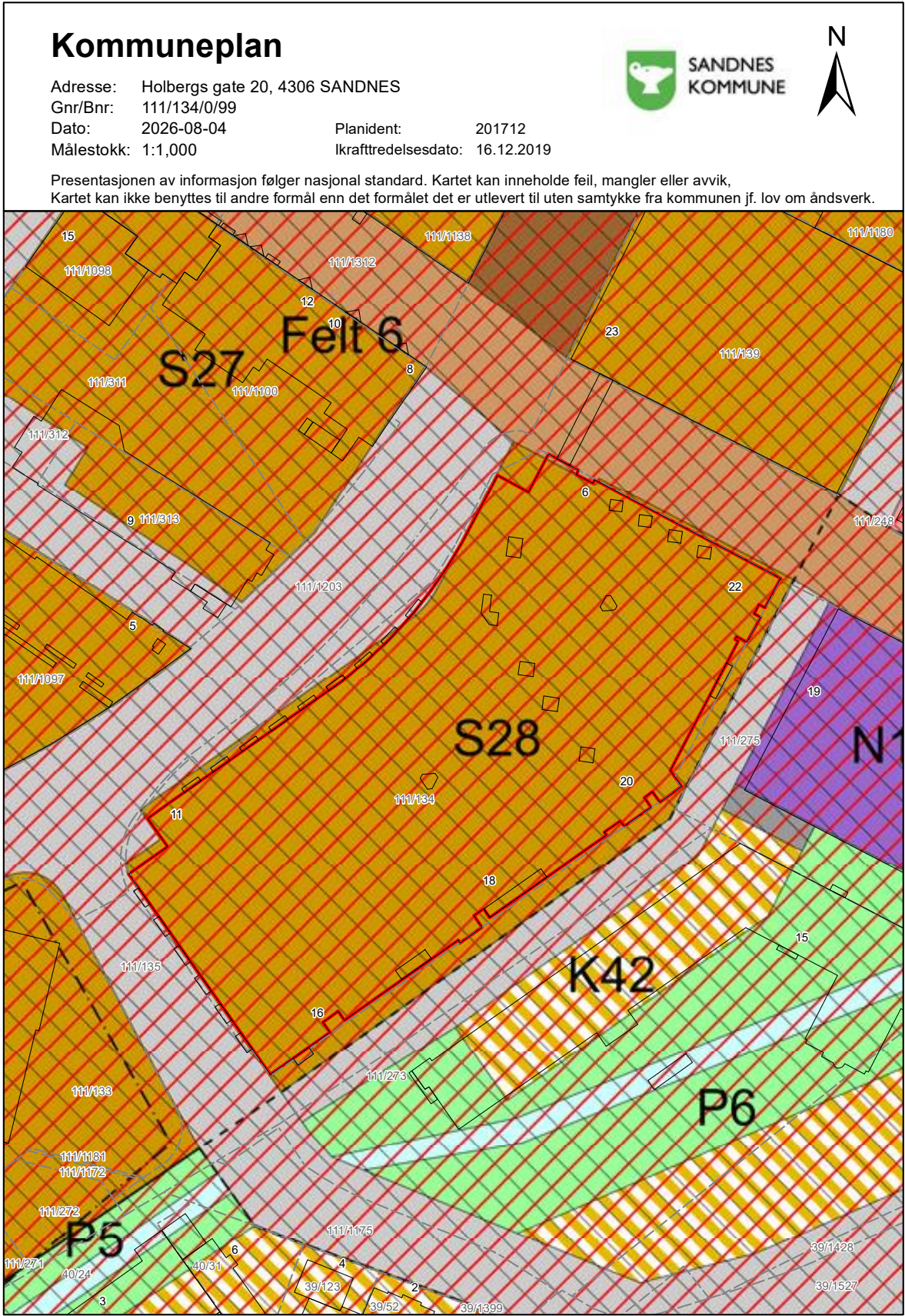
Reguleringsplan under behandling

Adresse: Holbergs gate 20, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/134/0/99
Dato: 2026-08-04 Planident: 202207,202307,20
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:



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







Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:06

Side 1 av 12

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn <i>Eiendomsmegler / Prosjektansvarlig</i>		Plass for tinglysingstempel	
Adresse <i>P.O. 114</i>		TINGLYST DAGBOKNR: 419356 05 SEPT. 2006 STATENS KARTVERK	
Postnr. Poststed <i>4065 Stavanger</i>			
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. <i>anne30r</i>			

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
1102	SANDNES	111	134

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 2)	Navn
917 421 501	VARNER INVEST AS
Doknr: 419356 Tinglyst: 05.09.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	104		13	B	75		25	B	95		37	B	65	
2	B	95		14	B	75		26	B	95		38	B	68	
3	B	95		15	B	75		27	B	95		39	B	68	
4	B	95		16	B	65		28	B	60		40	B	68	
5	B	95		17	B	68		29	B	75		41	B	68	
6	B	95		18	B	68		30	B	75		42	B	68	
7	B	58		19	B	68		31	B	75		43	B	100	
8	B	75		20	B	68		32	B	75		44	B	89	
9	B	75		21	B	68		33	B	75		45	B	98	
10	B	75		22	B	105		34	B	75		46	B	95	
11	B	75		23	B	95		35	B	75		47	B	95	
12	B	75		24	B	95		36	B	75		48	B	95	
Sum tellere:				= nevner:				<i>se vedlegg</i>							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utsederens underskrift
<i>20/3-06</i>	<i>Bjørn B.</i>



Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:06

Side 2 av 12

5. Egenerklæring
Undertegnede erklærer at
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Eksterieller/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra eksterieller/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
<i>Sandnes 20/3-06</i>	<i>Varner Invest AS</i> <i>Bjørn B.</i>	



Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Attestingstidspunkt 2026-08-04 11:06

Side 3 av 12

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
1102	SANDNES	111	134
Festnr.		Seksjonsnr.	

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal (6)
61	B	43		91	B	84		121			
62	B	114		92	B	84		122			
63	B	114		93	B	96	B	123			
64	B	114		94	B	120		124			
65	B	114		95	B	120	B	125			
66	B	65		96	B	120	B	126			
67	B	68		97	B	120	B	127			
68	B	68		98	B	110		128			
69	B	68		99	B	63		129			
70	B	68		100	B	93		130			
71	B	68		101	B	93	B	131			
72	B	96		102	B	93		132			
73	B	97	B	103	B	84		133			
74	B	77	B	104	B	84		134			
75	B	82	B	105	B	96		135			
76	B	76	B	106	N	7336	B	136			
77	B	57		107	N	7337	B	137			
78	B	57		108				138			
79	B	57		109				139			
80	B	57		110				140			
81	B	57		111				141			
82	B	57		112				142			
83	B	39		113				143			
84	B	54		114				144			
85	B	54		115				145			
86	B	54		116				146			
87	B	63		117				147			
88	B	93		118				148			
89	B	93	B	119				149			
90	B	93	B	120				150			
Sum tellere:				23041	= nevner:		23041				

Dato	Utstederens underskrift
20/3-06	Björn Bør

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

Vedlegg



Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Attestingstidspunkt 2026-08-04 11:06

Side 4 av 12

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller	
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt	
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)	
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor	
☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
111	134
Kommune Sandnes	
Dato	Stempel og underskrift
20/3-06	

- Noter:
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
 - Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	
--	--

Dato	Utstederens underskrift
20/3-06	Björn Bør

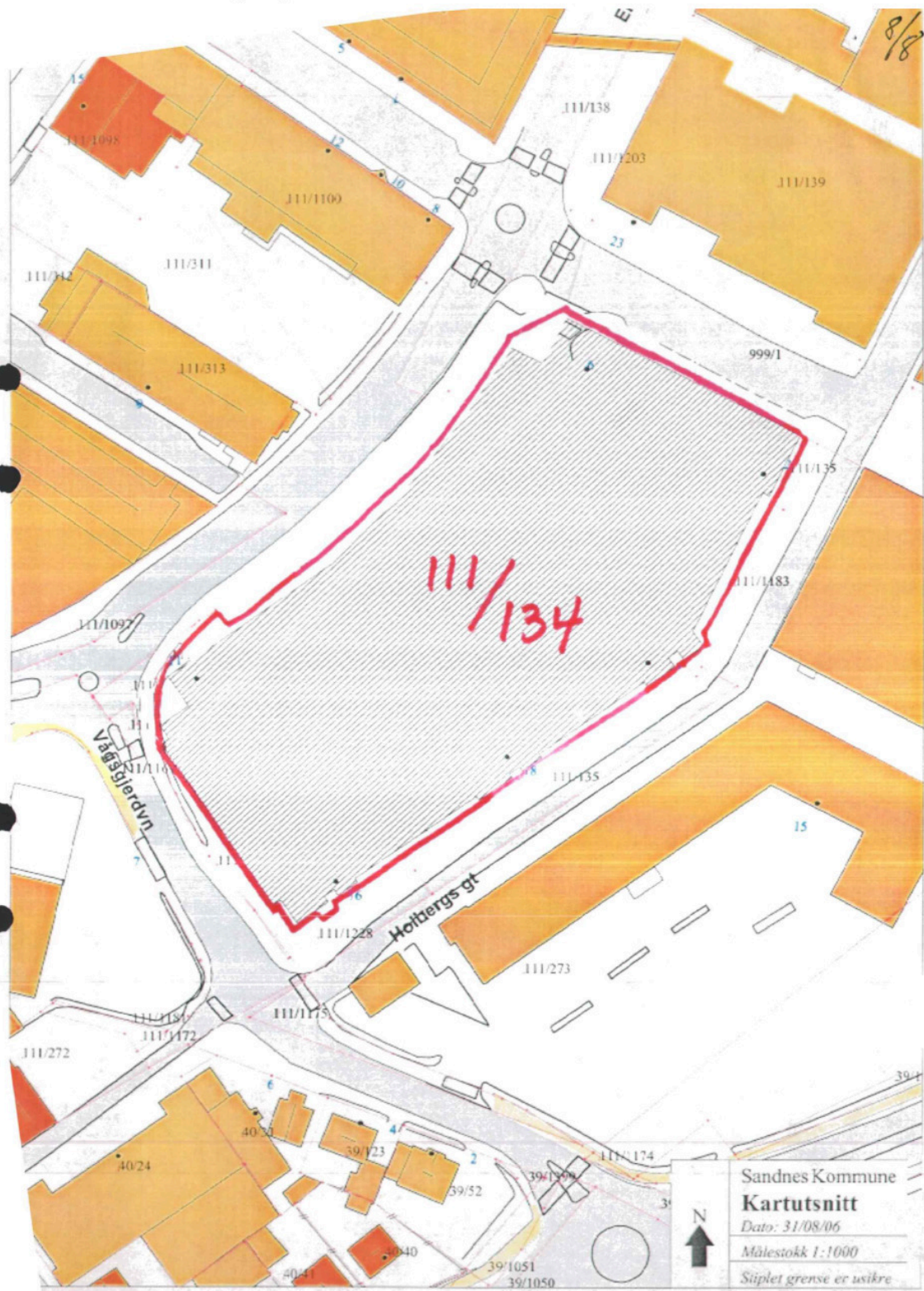
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF

Side 3 av 3



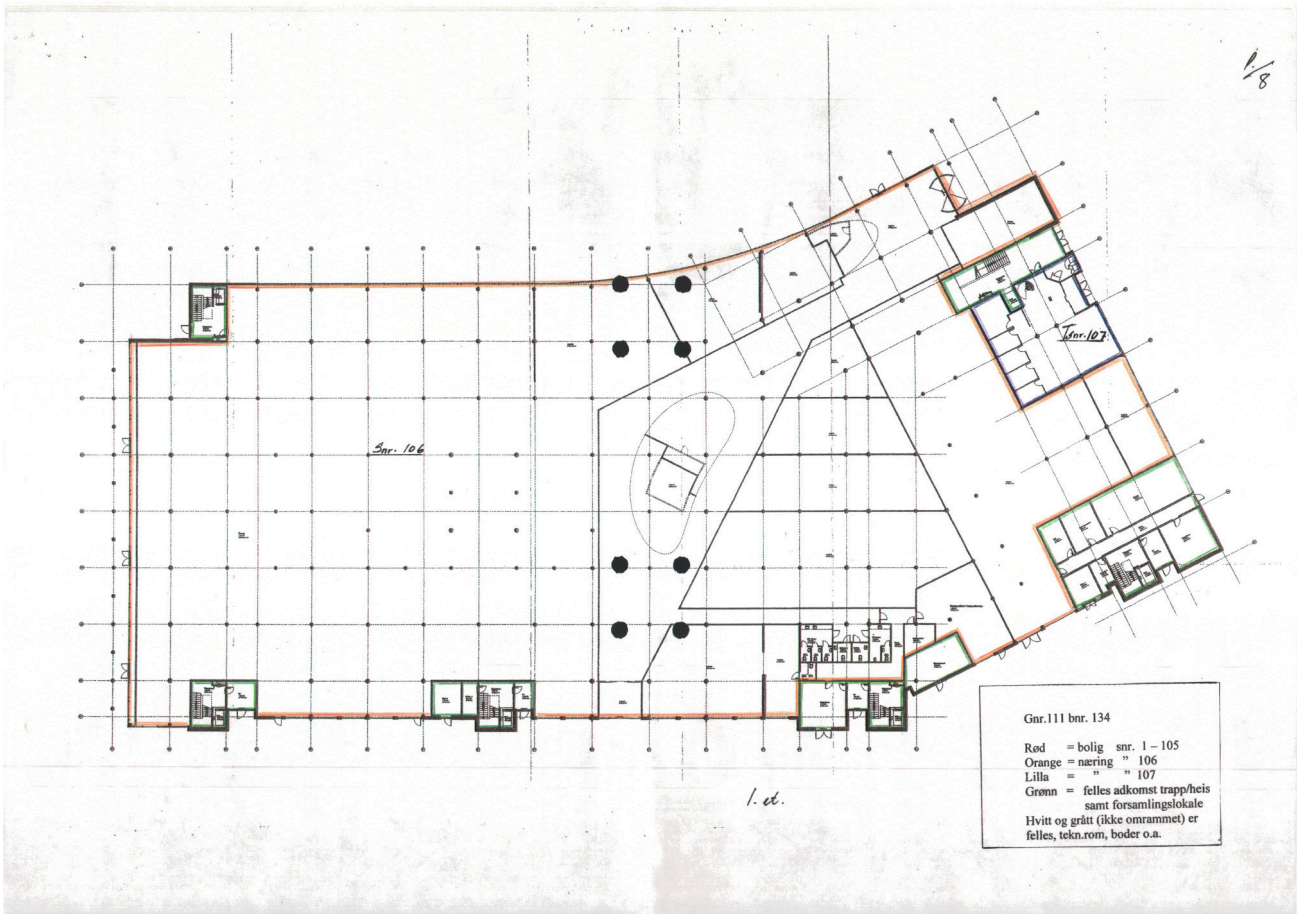
Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:06

Side 5 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:06

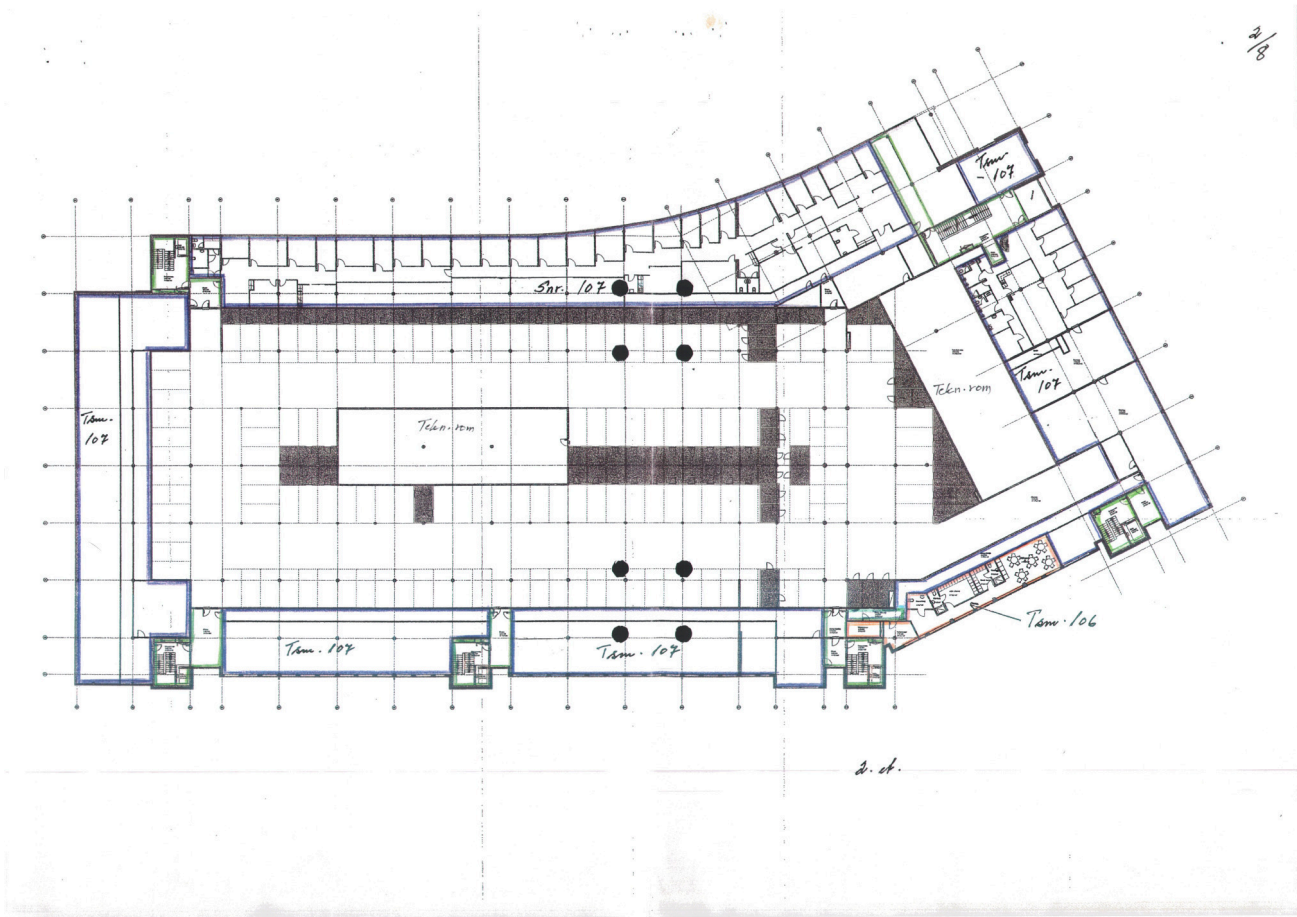
Side 6 av 12





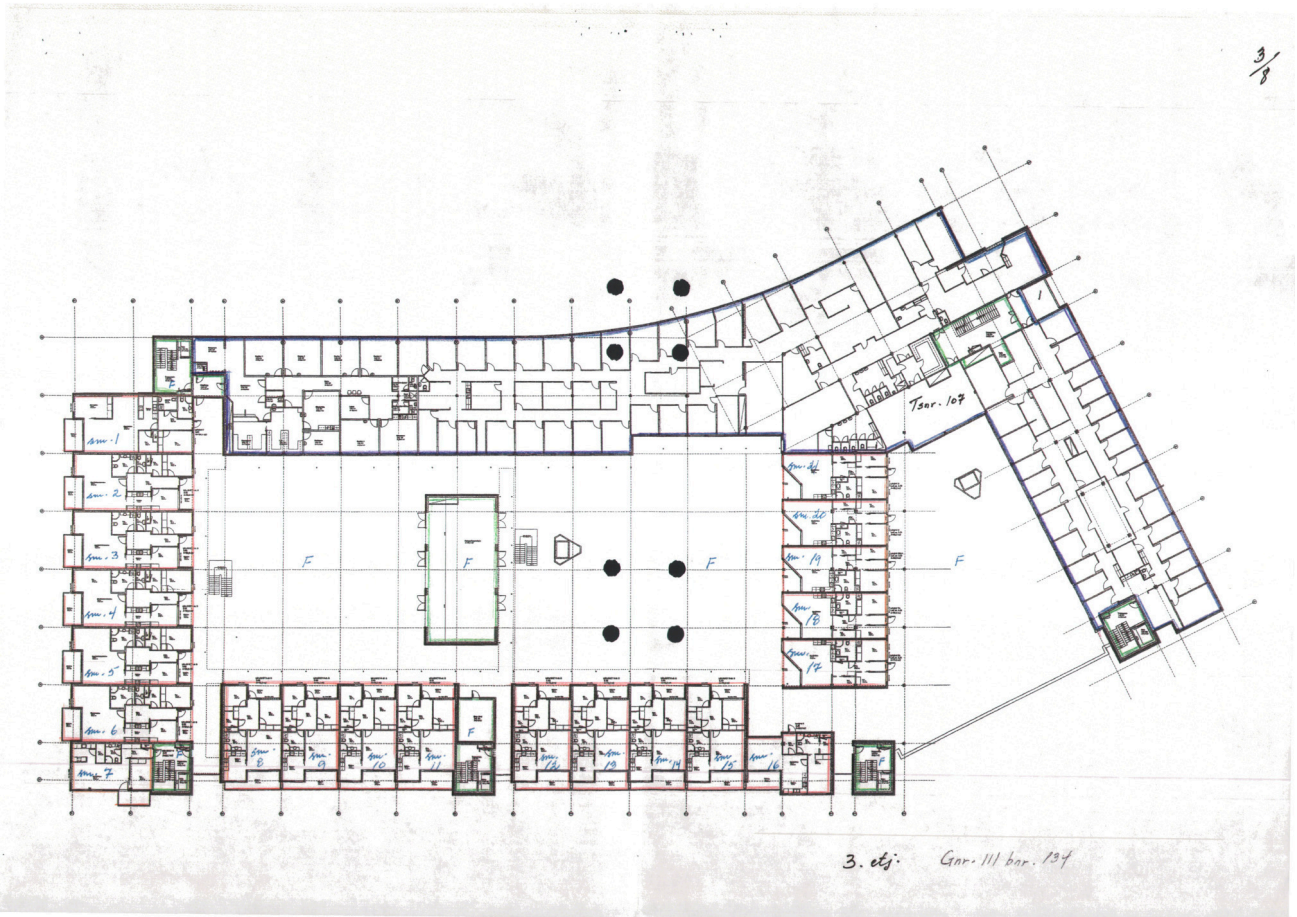
Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Attestingstidspunkt 2026-08-04 11:06

Side 7 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Attestingstidspunkt 2026-08-04 11:06

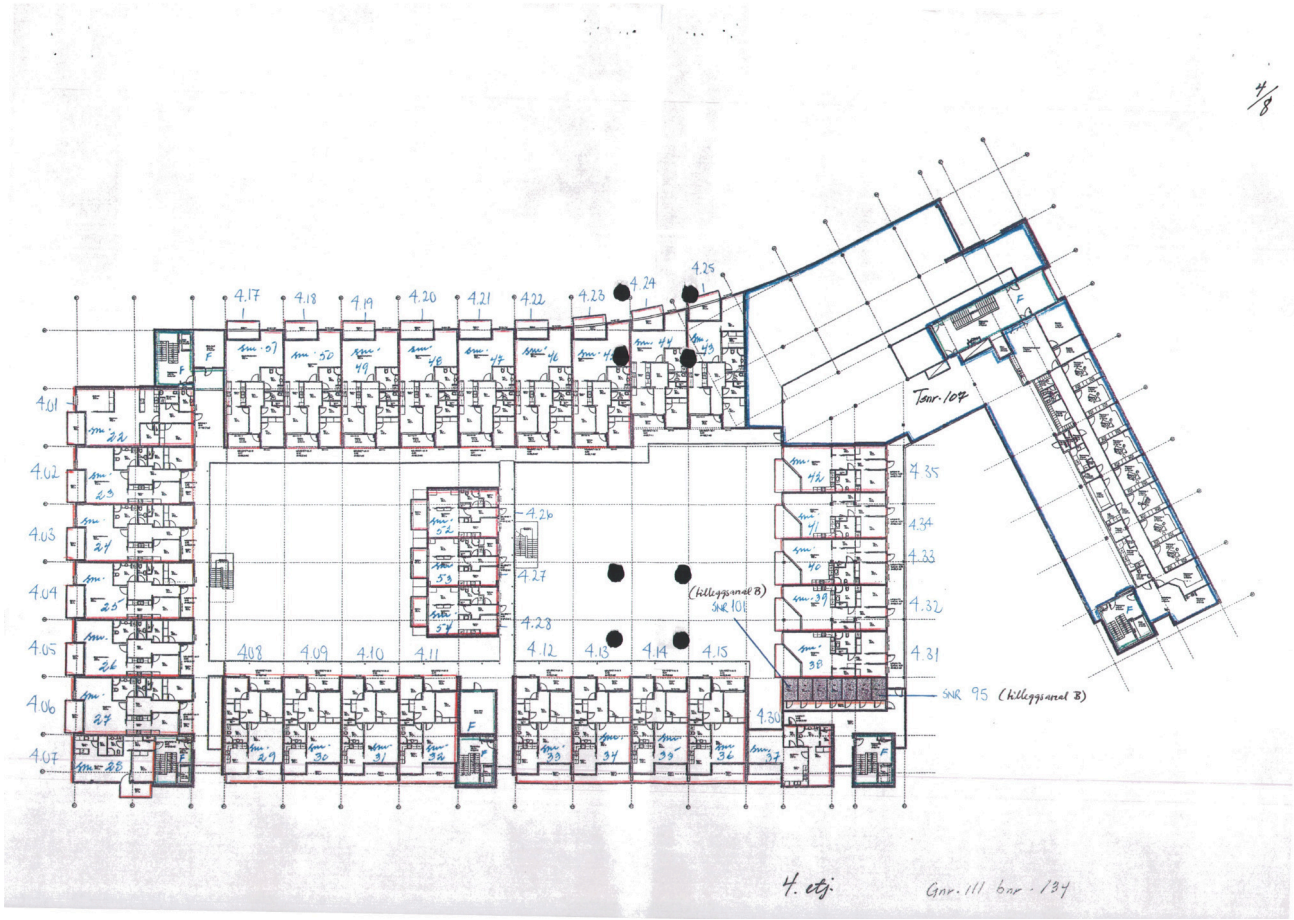
Side 8 av 12





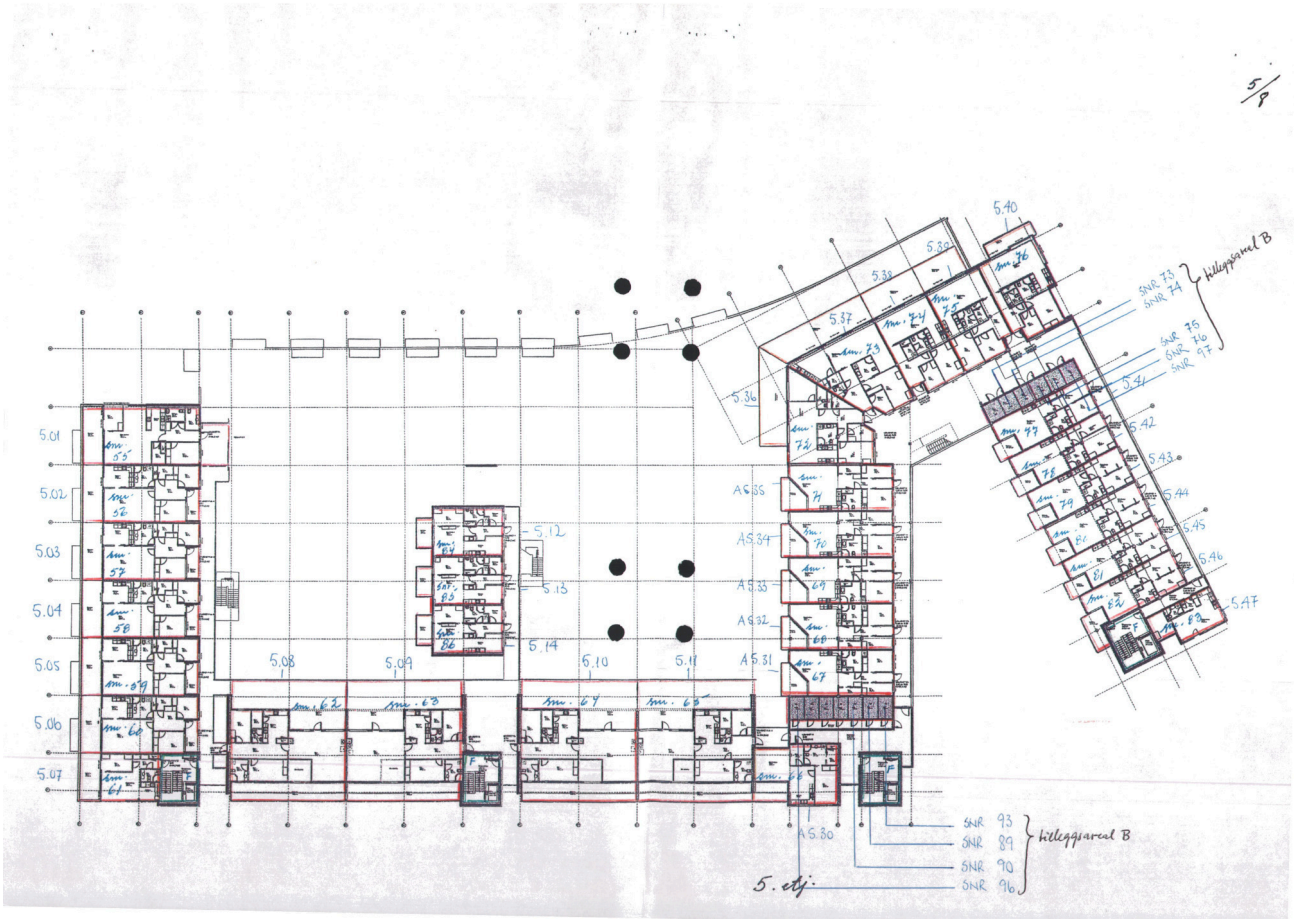
Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:06

Side 9 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:06

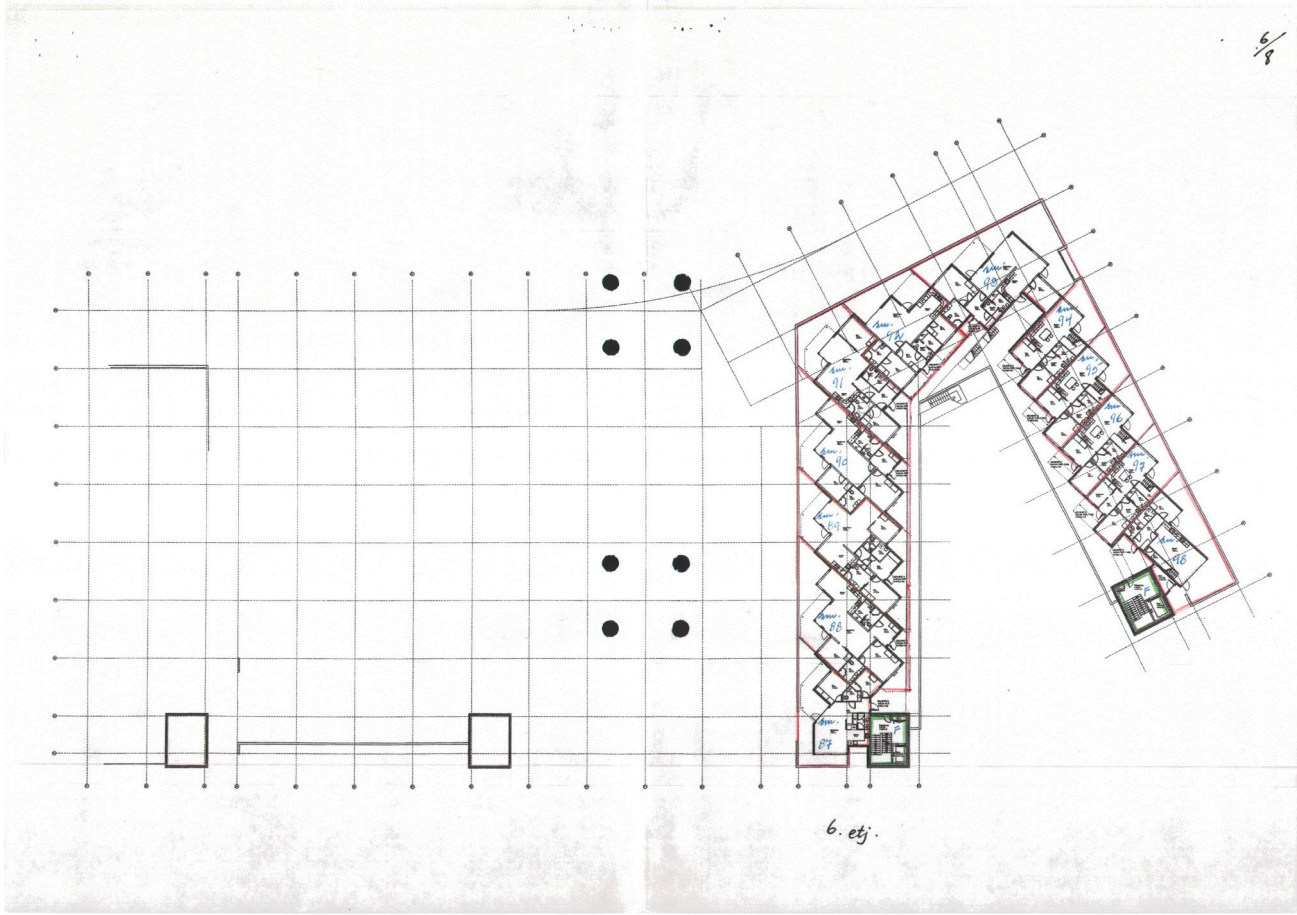
Side 10 av 12





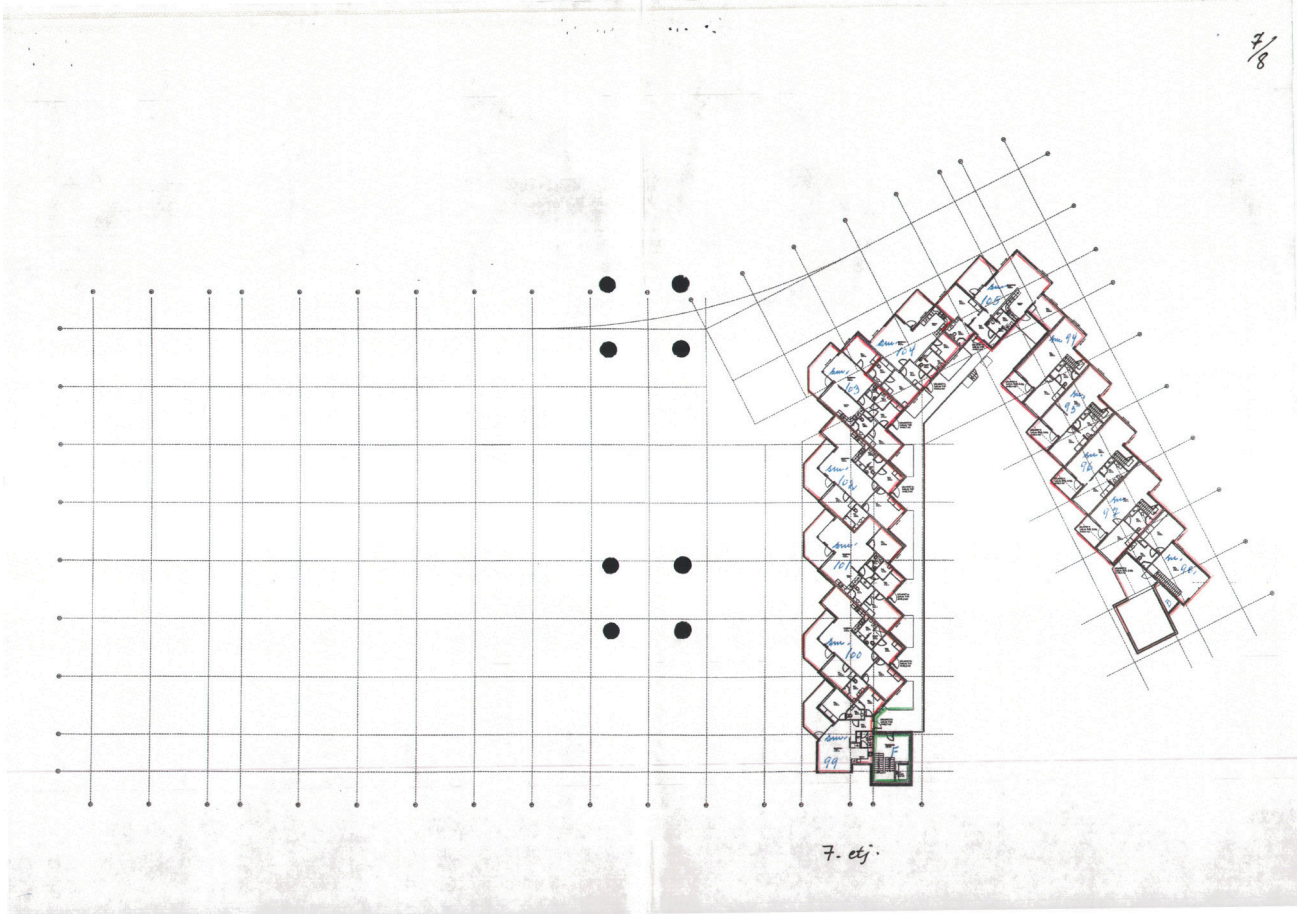
Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:06

Side 11 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:06

Side 12 av 12



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



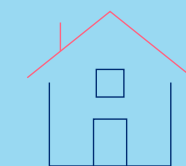
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Holbergs gate 20, 4306 SANDNES. Gnr. 111, bnr. 134, snr. 99 i Sameiet Elvegaten 11, oppdragsnr.: 1200260136
Megler: Thea Langeland Solheim, mobil: 45481221, e-post: tls@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

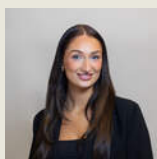
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Thea Langeland Solheim

Eiendomsmegler MNEF
454 81 221
tls@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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