Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Gjesdalveien 2 A
4306 SANDNES
Gnr./Bnr.: 111/1252
Seksjonsnr. : 16
Sandnes kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 54 m²

Totalt bruksareal (BRA): 54 m²

Befaring

Befaringsdato: 21.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Kent Lilleland

Mobil: 99163852

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.10.2025
Referansenummer	15076614
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-25-0151
Hjemmelshaver/selger	Karolis Pakstas
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Karolis Pakstas
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11°C
Rapportdato	30.10.2025 07:39

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Gjesdalveien 2 A
Postnummer/sted	4306 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	111/1252
Seksjonsnr.	16
Tomt	Eiet tomt: 511 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2011		

Byggemåte

Leilighet.

Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis. Leilighetsbygg oppført i 2011. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje (u.etg). Yttervegger av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db38. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon. Leilighet beliggende i byggets 2.etg.

Leiligheten disponerer 1 bod og 1 biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etg	50			50	
	Stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, kontor, bod og entré.				
U.etg		4		4	
		Bod.			
SUM	50	4		54	
	Total bruksareal: 54 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 47m2 P-ROM og 3m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte veggflater (belegg i dusjsonen).
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Dusjhjørne med glassdører.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
1 sluk.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (eksisterende hull i kjøkkeninnredning). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 36,6%, temperatur 24,9 grader C og duggpunkt 9,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Sanitærutstyr / innredning	Selger informerer om at overløp til servant ikke er tilstrekkelig festet/koblet på avløp. Risiko for lekkasje med påfølgende fuktskader i servantinnredning om avløpet går tett. Tiltak anbefales.
Overflater vegger	Misfarging/svertesopp observeres i elastiske fuger i dusjsonen. Fuger bør rengjøres/fornyes.
Overflater gulv	Se tekst overflater vegger.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tiltak anbefales. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet avløpsrør til vask er usikker. Risiko for fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Tettedetaljer bør fornyes.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall er vurdert til å ikke være tilfredsstillende, mindre vannansamlinger påvist ved utførelse av vanntest.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Overflater gulv	Se overflater gulv under øvrige rom.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater (spilevegg kontor).
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av noe slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 2.etg

Etasjeskille av betong.
Følgende rom er målt: Stue og gang.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 80L (fra 2011) plassert under kjøkkenbenk.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

TGIU	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2011
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i bod.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db38.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til ca. 2. 45 meter og på bad er takhøyden målt til ca. 2. 22 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 21.03.2022, arbeidene gjelder installasjon av AMS måler.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 23.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

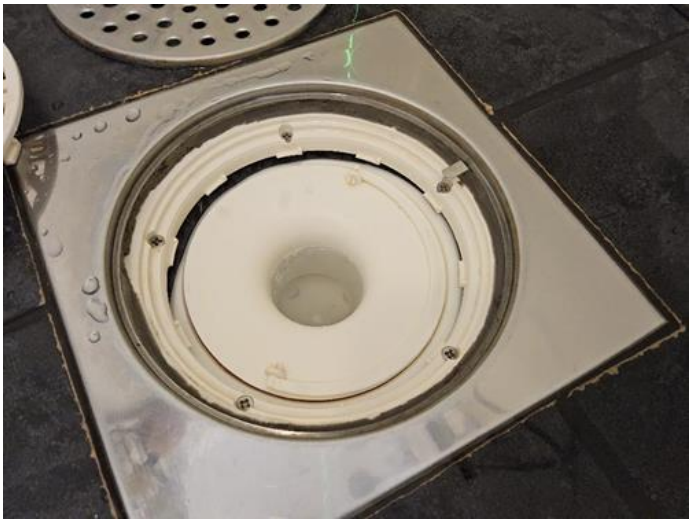
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kjøkken - [Hakk i gulv.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Våtrom - [Sluk på bad.]



Våtrom - [Fuktmåling bad.]

Egenerklæring

Gjesdalveien 2A, 4306 SANDNES

23 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gjesdalveien 2A	Gjesdalveien 2A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2022-07

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Live all the time

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Dddd

Informasjon om selger

Selger

Pakstas, Karolis

Selger

Pakstiene, Marielle Andrea

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, 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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

There going to be a road work next to Maxi sandnes.

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 95463756

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Nalo, Marielle A Mendoza	**2025-10-23**	**Pakstas, Karolis**	**2025-10-23**

Identification

bankID Nalo, Marielle A Mendoza

Identification

bankID Pakstas, Karolis

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nalo, Marielle A Mendoza	23/10-2025 13:17:13	BANKID
Pakstas, Karolis	23/10-2025 12:59:31	BANKID

Verdi Eiendomsmegling Sandnes AS
v/Morgan Thorsell
Postboks 228, 4302 SANDNES
E-post: thorsell@verdi-eiendom.no

Deres ref.: 203250151 . Vår ref.: 1665-1-16 Dato: 23.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Holbergstunet III
Organisasjonsnr:	998820243
Seksjonseier:	Pakstas, Karolis
Medeier:	
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Gjesdalveien 0, 4306 SANDNES
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	111
Bnr.	1252

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3134820.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadne med 5% fra 01.01.25
Seksjon 1, 3, 5, 6, 7, 12, 14, 21, 29 har parkeringsplass i eksternt parkeringshus. Det utstedes personlige parkeringskort fra Sandnes parkering (tlf 51 33 60 60). Ved eierskifte må kortene leveres inn og ny eier må få et nytt personlig parkeringskort.
Kjøper og selger må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 177,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 898,40	
Internett	279,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 493,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	38 483,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lene Skjørestad Lidsheim pr. e-post: lene.lidsheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gunnar Borg-Vatne, e-post: holbergstunet3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1665
SAMEIET HOLBERGSTUNET III

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOLBERGSTUNET III

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. mars 2025 kl. 18:00, Gand videregående (oppmøte ved hovedinngangen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sammenslåing av Sameiene Holbergstunet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HOLBERGSTUNET III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Sammenslåing av Sameiene Holbergstunet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vårt bygg består av to adresser og to sameier. Dette grunnet at bygget har blitt bygget i to forskjellige byggetrinn. Dette innebærer også at de to sameiene har to separate styrer og at vi har forskjellige forretningsførere OBOS og BATE. Styrene har i høst/vinter diskutert muligheten for å slå sammen våre to sameier til ett.

Sameiene deler fellesområder som garasjekjeller, bodanlegg og uteområder. Og således driftskostnadene vedrørende dette.

Ved å slå sammen sameiene så vil en bare ha ett styre i stedet for to, dette vil gjøre det lettere å ta avgjørelser og en vil få raskere saksbehandling. De to sameiene er av forskjellig størrelse det ene sameiet har 31 leiligheter og det andre 39. Holbergstunet I som har 39 leiligheter har også leiligheter med større areal som gjør at de har større inntekter i form av innbetalinger av fellesutgifter enn Holbergstunet III.

Men på nåværende tidspunkt så har Holbergstunet III en sunnere økonomi enn Holbergstunet I

Holbergstunet III har 997 000 kroner på driftskonto (12.02.2025) og ingen lån. Dette innebærer at hver enkelt seksjonseier har en positiv balanse på 32 161 kroner.

Holbergstunet I har 1 016 000 på dritskonto og 97 000kr i lån (12.02.2025). Som innebærer at hver seksjonseier har en positiv balanse på 23 564 kr.

Vil også påpeke at Holbergstunet III har en årlig kostnad på ca 90 000 kroner for leie av parkeringsplasser gjennom Sandnes Parkering. Til sammenlikning så har Holbergstunet 1 100 00 kr mer i utgifter bare vedørende forsikring. I tillegg til at de blant annet har balansert ventilasjonsanlegg som har hatt en betydelig årlig kostnad for sameiet.

I tillegg til at Holbergstunet I har hatt en del mer utgifter til vedlikehold og oppgradering.

Av fordeler som sammenslåing vil gi kan nevnes:

Stordriftsfordeler når det gjelder Forsikringsavtaler og avtaler med heisleverandør og heiskontroll og leverandør av bredbånd/TV. Dette vil føre til mindre kostnader.

En vil kunne ha en forretningsfører. Og dette vil gi en besparelse pr boenhet på ca 40%. I dag betales det hos Bate 2719 kr pr seksjon pr år for forretningsførselen. Ved en sammenslåing så ville denne prisen bli redusert til 1650kr. Altså en betydelig besparelse.
OBOS forretningsførsel- vårt sameie betaler 57640kr. Det blir 1859 kr pr enhet årlig. Ved sammenslåing så vil denne prisen bli 115 000 kr for 70 enheter. Noe som blir 1642 kr pr enhet. Noe som blir en besparelse på 12%.

En rettferdig fordeling av felleskostnader, dagens løsning vil aldri bli helt optimal.

Ett styre, lettere å rekruttere å få tak i styremedlemmer. Men også at det blir lettere å fatte beslutninger. Og at en også vil spare noe på styrehonorar.

En sammenslåing kan også føre til at seksjonseierne vil knytte tettere bånd seg mellom da de har samme styre og forholder seg til de samme personene. og møtes på årsmøtene..

Styrets innstilling

Styret har jobbet med dette gjennom høst/vinter for at de mener at dette vil være den beste løsningen, Men har respekt for flertallets vurdering.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å jobbe videre med saken og presentere den for endelig vedtak i et ekstraordinært årsmøte

---

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

- Styret har behandlet innkomne saker og henvendelser fra beboere. Disse har høy prioritet og blir behandlet og fulgt opp snarlig.

- Eller så er økonomistyring og behandling av fakturaer, en jobb som krever ukentlig oppfølging.

- Reforhandlinger av nye og eksisterende avtaler. Kan nevnes at sameiet har byttet forsikringsleverandør til Tryg i 2024, dette var et tidkrevende arbeid.

- Tett samarbeid med styret i Holbergstunet I, som vi deler felles uteområde og felles garasje og bod-anlegg med.

- Oppfølging av leverandører som vaktmestertjenester og i fjor bygging av «røykebu» i sykkelskur. Denne ble utført av en Ungdomsbedrift fra Gand VGS.

- Styremøter.

- I år har en av sakene som vi behandler vært sammenslåing av de to sameiene i vårt bygg. Dette er en omfattende sak som har krevd mye korrespondanse med forretningsførere og innad i styret. Dette blir en sak på årsmøtet i mars.

- Arrangere og avholde dugnad.

- Tett dialog med OBOS, som er vår forretningsfører.

- Gå gjennom fellesutgifter som skal deles mellom de to sameiene og utlikne dette.

SAMEIET HOLBERGSTUNET III
ORG.NR. 998 820 243, KUNDENR. 1665

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	641 160	625 956	626 000	679 000
Ladeinntekter EL-bil		5 100	9 286	20 000	20 000
Andre inntekter	3	22 117	1 900	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**668 377**	**637 142**	**647 000**	**700 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 473	-7 473	-7 473	-7 473
Styrehonorar	5	-53 000	-53 000	-53 000	60 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-56 190	-53 438	-58 000	-61 000
Konsulenthonorar	7	-1 832	-688	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-112 606	-94 474	-294 500	-296 000
Forsikringer		-71 299	-63 196	-69 515	-105 000
Kostnader sameie		0	-1 938	-55 000	-55 000
Energi/fyring	9	-40 168	-39 311	-43 000	-43 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 788	-103 788	-103 788	-103 788
Andre driftskostnader	10	-156 879	-127 756	-122 350	-123 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-610 984**	**-552 812**	**-817 626**	**-745 761**
DRIFTSRESULTAT		**57 392**	**84 330**	**-170 626**	**-45 761**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 463	11 541	5 000	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 463**	**11 541**	**5 000**	**5 000**
ÅRSRESULTAT		**69 855**	**95 871**	**-165 626**	**-40 761**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		69 855	95 871		

Transaksjon 09222115557538679674 Signert EH/, KD/, GB/

SAMEIET HOLBERGSTUNET III
ORG.NR. 998 820 243, KUNDENR. 1665

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 135	0
Forskuddsbetalte kostnader		59 092	51 602
Andre kortsiktige fordringer	12	20 117	0
Driftskonto OBOS-banken		936 627	908 437
SUM OMLØPSMIDLER		**1 019 971**	**960 039**
SUM EIENDELER		**1 019 971**	**960 039**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		992 874	923 018
SUM EGENKAPITAL		**992 874**	**923 018**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 914	8 601
Leverandørgjeld		18 184	28 420
SUM KORTSIKTIG GJELD		**27 098**	**37 021**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 019 971**	**960 039**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 07.02.2025
Styret i Sameiet Holbergstunet III

Eirik Haugseng /s/ Karoline Jårvik Djuve /s/ Gunnar Borg-Vatne /s/

Transaksjon 09222115557538679674 Signert EH/, KD/, GB/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	537 372
Internett	103 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**641 160**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning fellesutgifter, til gode for sameiet	20 117
Nøkler	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**22 117**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 473
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 473**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 53 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 025, jf. noten om andre driftskostnader.

Transaksjon 09222115557538679674 Signert EH/, KD/, GB/

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 832
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 832**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 984
Drift/vedlikehold VVS	-4 151
Drift/vedlikehold elektro	-22 942
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 959
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 289
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 996
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 285
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-112 606**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-40 168
SUM ENERGI / FYRING	**-40 168**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-96 705
Håndverktøy	-3 811
Datautstyr	-1 422
Annet driftsmateriale	-5 574
Lyspærer og sikringer	-3 648
Renhold ved firmaer	-30 411
Snørydding	-10 000
Andre fremmede tjenester	-495
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 025
Bank- og kortgebyr	-2 789
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-156 879**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 503
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 960
SUM FINANSINNTEKTER	**12 463**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning fellesutgifter, til gode for sameiet. Faktureres i 2025.	20 117
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**20 117**

Transaksjon 09222115557538679674 Signert EH/, KD/, GB/

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som i hovedsak består av tilgodebeløp etter avregning for kostnader til fellesområdene til Holbergstunet I og III.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kundeutbytte fra Gjensidige kr 6 960.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 992 873.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Holbergstunet III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Holbergstunet III som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Oslo, 11. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.03.25
Selskapsnummer: 1665 **Selskapsnavn:** SAMEIET HOLBERGSTUNET III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Holbergstunet III

Organisasjonsnummer: 998820243
Møtet ble avholdt 20. mars kl. 18:00, Gand videregående skole, rom E120- Gaugen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Haugseng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Lene S. Lidsheim, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble foreslått Gunnar Borg-Vatne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 53 000 kr

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 53 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. innsamling av plast avfall

Fremmet av: Gunnar Borg-Vatne

Fra januar i år har Sandnes kommune levert ut egne sekker til innsamling av plastavfall med henting hver 4 uke.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet går til innhenting av sekker samt innkjøp av stativ til sekk. Dette plasseres
på passende sted i garasjen. Vaktmesteren får i oppgave å sette ut fylle sekker ved de nedgravde avfalls dunkene på tømmedagen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Lager en prøveordning, skaffer stativ og sette dette med sekker i sykkelskuret. Sender ut informasjon og tester det som en prøveordning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Dugnad- informasjon

Det vil bli en dugnad sammen med nabo Sameiet i løpet av mai. Det vil bli bestilt container. Mer informasjon kommer.

Forslag til vedtak:
Tas til orientering

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gunnar Borg-Vatne

Følgende stilte til valg:
Gunnar Borg-Vatne

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Andrè Haugseng

Følgende stilte til valg:
Andrè Haugseng

Møteleder	Protollfører	Protokollvitne
Eirik Haugseng/s/	Lene S.Lidsheim /s/	Gunnar Borg-Vatne

Etter valgene i årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Verv	Navn	Periode
Styreleder	Eirik Haugseng	2023- 2025
Styremedlem	Karoline Jårvik Djuve	2023- 2025
Styremedlem	Gunnar Borg-Vatne	2024- 2026
Varamedlem	Andrè Haugseng	2024- 2025

Styret vil konstituere seg i neste styremøte

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1665
SAMEIET HOLBERGSTUNET III

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOLBERGSTUNET III

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. oktober kl. 10:00 og lukker 30. oktober kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1665

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HOLBERGSTUNET III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Lene Lidsheim, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Lene Lidsheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gunnar Borg- Vatne og Karoline Jårvik Djuve er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet:
Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.
I henhold til Lov om eierseksjoner §65 har Sameiet revisjonsplikt.
Valg av revisor skjer ved alminnelig flertall i et årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Sameiet skal ta stilling til valg av ny revisor og styret har fått pristilbud fra 3 aktører, hhv BDO, Ernst & Young og PwC Assurance AS.

Ut i fra dette er følgende kandidat foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor (PwC) har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr, slik som evt skifte til helt annet revisjonsselskap.

Forslag til vedtak
Sameiet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som Sameiets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.10.25
Selskapsnummer: 1665 **Selskapsnavn:** SAMEIET HOLBERGSTUNET III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Lene Lidsheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gunnar Borg- Vatne og Karoline Jårvik Djuve er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Sameiet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som Sameiets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Ordensregler for Sameiene Holbergstunet I&II og III

1) **Slipp kun inn personer du vet bor i bygget!** Dette gjelder både når du selv låser deg inn i bygget og når det ringer i porttelefonen (post- og avisbud har egne nøkler). Ved inn- og utkjøring må alle sørge for at garasjeporten lukkes. Det samme gjelder dører inn til fellesområdet.

2) **Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være stille.** I dette tidsrommet skal man unngå høylydt ferdsel og tale i bakgården, slik at man ikke forstyrrer andres nattesøvn. Dersom man skal ha fest må naboer varsles på forhånd og ordensregelen skal følges.

3) **Fellesarealene ute og inne skal alltid holdes rene for søppel.** Det er forbudt å etterlate seg papiravfall, møbler og annet søppel på sameiets fellesareal eller utenfor egen inngangsdør og bod. Dette gjelder også ved bosscontainerne. Sigarettstumper skal kastes i egne beholdere. Dekk og annet skal ikke oppbevares i garasjen. Dette skal settes i egen bod i kjelleren.

4) **Hundeiere skal umiddelbart plukke opp etter hunden sin på fellesområdene.** Hunden skal ikke luftes uten tilsyn på Holbergtunets arealer eller takterrasse. Brudd på regelen kan medføre forbud mot dyrehold i sameiet.

5) **Holbergstunets felles eiendeler og bygg skal ivaretas av alle beboere og deres gjester.** All form for hærverk må erstattes av den ansvarlige beboeren.

6) **Det er ikke tillatt å ta seg inn i andres boder eller okkupere private parkeringsplasser**, selv om disse ikke er i bruk av eierne. Brudd på dette vil bli politianmeldt. Inntrenger vil stå ansvarlig for skader som får ekonomiske konsekvenser.

7) **Det er ikke lov å oppbevare levende dyr i boder**, ref Lov om dyrevelferd, Mattilsynet.

8) **Røyking og bruk av ild er forbudt i oppgang, heis og garasjekjeller.**

   Vis hensyn. Ikke røyk i svalgangene. Ventilene utenfor dørene har innsug slik at røyken går rett inn i ventilasjonssystemet i leilighetene. **Sneiper skal IKKE kastes ned i gården. Bruk askebeger.**

9) **Byggets svalganger er beregnet som fluktveier** og skal være tilrettelagt slik at en kan oppnå rask og effektiv rømning. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i svalgangene. Hvis dette ikke overholdes, har styret eller firma/ personer bemyndiget av styret, rett til å fjerne/ kaste disse eiendelene.

10) **Sykler skal stå i sykkelboden.** Sykler skal ikke stå i gården. Det er også forbudt å parkere motorkjøretøy i gården.

11) **Alt boss skal hives i bosscontainerne i Holbergsgaten.**

Vedlegg 2

Byggholt

Vedtekter for Sameiet Holbergstunet III

Fastsatt på konstituerende sameiemøte 10.11.2011, sist revidert på årsmøtet den _____ 2018.

1. Navn

Boligsameiets navn er Sameiet Holbergstunet III med adresse Gjesdalveien 2a- g/bnr 111/1252.

2. Eierforhold

Sameiet består av 31 boligseksjoner i Sandnes kommune.
Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Bruksenheten består av:

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- sportsbod
- parkeringsplass som angitt i pkt. 6.

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført *(dato).*

Sameierne i Holbergstunet III er pliktig medlem av Huseierforening sammen med sameiere i Holbergstunet Blokk A/B samt øvrige naboer som tilhører felles uteområde, ref Reguleringsplan og –bestemmelser. Det skal fastsettes egne vedtekter for Huseierforeningen.

Sameierne har rett til bruk av boligsameiets fellesarealer og de arealer Huseierforeningen forvalter.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv. De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon/bruksenhet.

b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer.
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
- se forøvrig eierseksjonsloven §§ 32 og 34.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar, se eierseksjonsloven §§ 33 og 35.
Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

Styrets leder eller den styret utpeker representerer Boligsameiet i Huseierforeningen.

5. Fordeling av fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken. Styret fastsetter det a-konto beløp den enkelte sameier skal betale til dekning av felleskostnader.

Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felles kostnader knyttet til sameiets 22 parkeringsplasser i parkeringskjeller og 9 parkeringsplasser anvist av Sandnes Kommune, skal fordeles med en lik andel pr. seksjon uavhengig av hvor seksjonseier har parkeringsplass.

6. Parkering og bodplass

Den enkelte seksjonseier har en tilhørende eksklusiv bruksrett til én stk parkeringsplass. Parkeringsplassen til seksjonsnummer 1, 3, 5, 6, 7, 12, 14, 21 og 29 er som anvist plass av Sandnes kommune. De resterende har parkering på anleggseiendommen delvis beliggende under eierseksjonssameiets bygningsmasse gbnr 111/1253 («Parkeringseiendommen»). Parkeringseiendommen eies i sameie mellom Sameiet Holbergstunet III og Sameiet Holbergstunet.

Den enkelte seksjonseier har eventuelt rett til én stk bod i Parkeringseiendommen.

Parkeringseiendommen eies i sameie mellom Sameiet Holbergstunet III og Sameiet Holbergstunet.

De arealer som i henhold til fordelingen angitt under vedlegg 2 ikke er til eksklusiv bruk for en seksjonseier, skal anses som fellesareal til felles benyttelse for samtlige seksjonseiere. Sameiet skal tilse en forsvarlig forvaltning av Parkeringseiendommens

fellesareal på samme måte som sameiets øvrige fellesareal og dette areal skal fullt ut anses som og behandles som fellesarealer i henhold til disse vedtekter.

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

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

7. Sameiernes ansvar utad

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

8. Årsmøte

a) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI.

b) På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

c) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

e) Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Virksomhetsrapport fra styret, samt årsregnskap
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
4. Valg av revisor
5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
6. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

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

9. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det, dersom de utgjør minst en tidel av stemmene, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling og gjennomføring skal skje iht eierseksjonsloven § 43.

10. Styret

a. Sameiet skal ha styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av årsmøtet.
Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved konstituerende årsmøte velges 2 av medlemmene for bare 1 år.

b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret. Sameier med mer enn 21 seksjoner krever revisor. Revisor velges på årsmøte.

c. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av styret med sin underskrift.

d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.

e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f. Styret fungerer som valgkomite, eller det kan opprette en egen valgkomite.

g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

h. Styret kan utarbeide forslag til husordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

11. Salg / Utleie

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

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

12. Utgifter til vedlikehold og drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

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

13. Bygningsmessige arbeider/endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og parabolantenne eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av årsmøtet.

14. Endring av sameiets vedtekter

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

15. Tvister

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

16. Lov om eierseksjoner

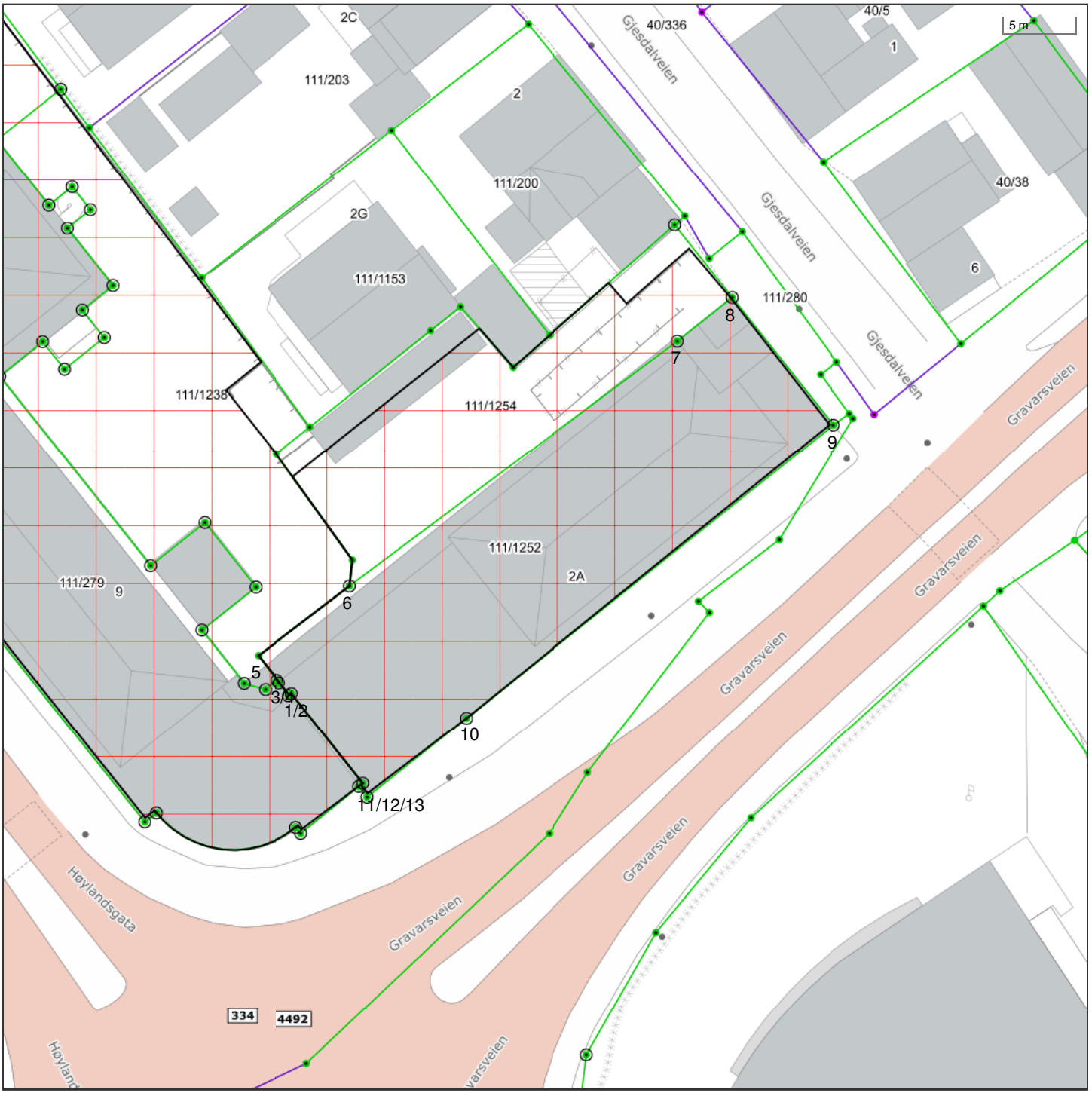
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektene foran med mindre eierseksjonslovens regel er ufravikelig

***

Dato: [Dato]

Utskriftsdato: 23.10.2025

Eiendomskart for eiendom 1108 - 111/1252//16



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	510,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6527719,13	**Øst**	311756,41	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6527704,16	311731,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,16	
2	6527704,02	311730,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,25	
3	6527704,96	311730,27	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,15	
4	6527705,15	311730,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,24	
5	6527706,96	311728,92	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
6	6527711,57	311735,65	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,16	
7	6527727,8	311759,82	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,11	
8	6527730,71	311763,88	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	
9	6527721,3	311770,65	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,59	
10	6527701,8	311743,51	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,42	
11	6527696,52	311736,17	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,04	
12	6527697,31	311735,61	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,97	
13	6527697,53	311735,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,37	

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/107530/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 14:16

201200255
Refnr. 20

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601206527
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965137	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4305 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1102	111	1252

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	111	1252	0	1	35 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	2	48 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	3	32 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	4	32 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	5	32 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	6	32 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	7	48 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	8	48 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	9	49 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	10	35 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	11	48 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	12	32 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	13	32 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	14	32 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	15	32 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	16	48 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	17	48 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	18	49 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	19	35 / 1235	Boligseksjon		Nei

Dokn: 107530 Tinglyst: 07.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI
Dato: 23.1.12
Sign.: ågE. Dyvik
SANDNES KOMMUNE


KOPI

201200255
Refnr. 20

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	111	1252	0	20	48 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	21	32 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	22	32 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	23	32 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	24	32 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	25	48 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	26	48 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	27	49 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	28	40 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	29	42 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	30	42 / 1235	Boligseksjon		Nei
1102	111	1252	0	31	43 / 1235	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

RETT KOPI
Dato: 23.1.12
Sign.: Inge E. Dunn
SANDNES KOMMUNE

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/107530/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 14:16



Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr.
964965137

STATENS KARTVERK

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
JM Norge AS	
Adresse: Pb 396	
Postnr.: 4067 Poststed: Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 829,350,122 Ref. nr.: 20	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

20/200255

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1102	Sandnes	11	1252		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
829350122	JM Norge AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	35		13	B	32		25	B	48		37				49			
2	B	48		14	B	32		26	B	48		38				50			
3	B	32		15	B	32		27	B	49		39				51			
4	B	32		16	B	48		28	B	40		40				52			
5	B	32		17	B	48		29	B	42		41				53			
6	B	32		18	B	49		30	B	42		42				54			
7	B	48		19	B	35		31	B	43		43				55			
8	B	48		20	B	48		32				44				56			
9	B	49		21	B	32		33				45				57			
10	B	35		22	B	32		34				46				58			
11	B	48		23	B	32		35				47				59			
12	B	32		24	B	32		36				48				60			

Sum tellere: 1235 = nevner: 1235

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 16/1-2012 Utstederens underskrift

Magnus Berg

ANDERS T. GUNDERSEN

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 bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens 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 bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
16/1 - 2012	Magnus Berg ANDERS T. GUNDERSEN	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
111	1252			Sandnes

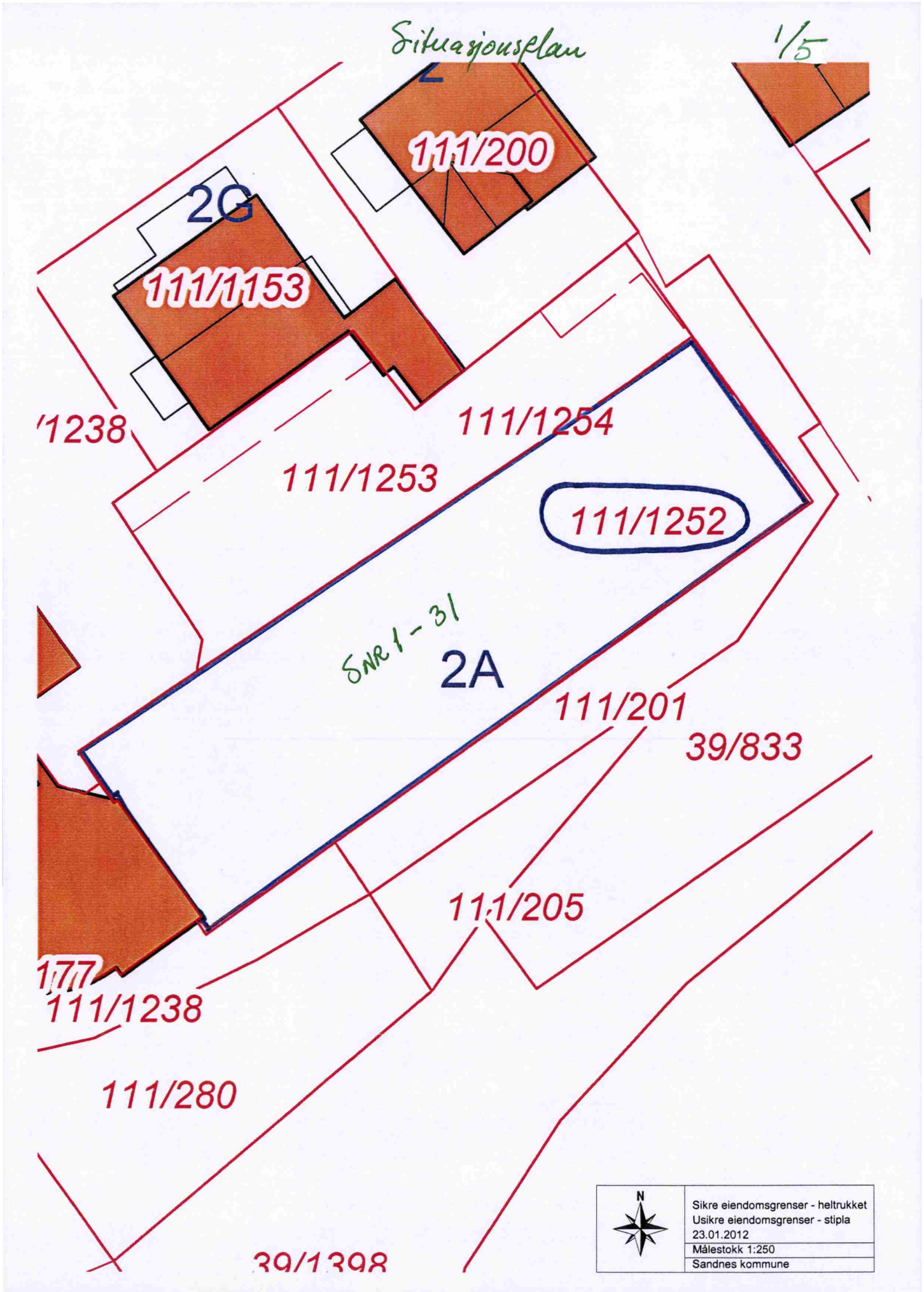
Dato	Stempel og underskrift
23.1.12	SANDNES KOMMUNE ... SJEFEN

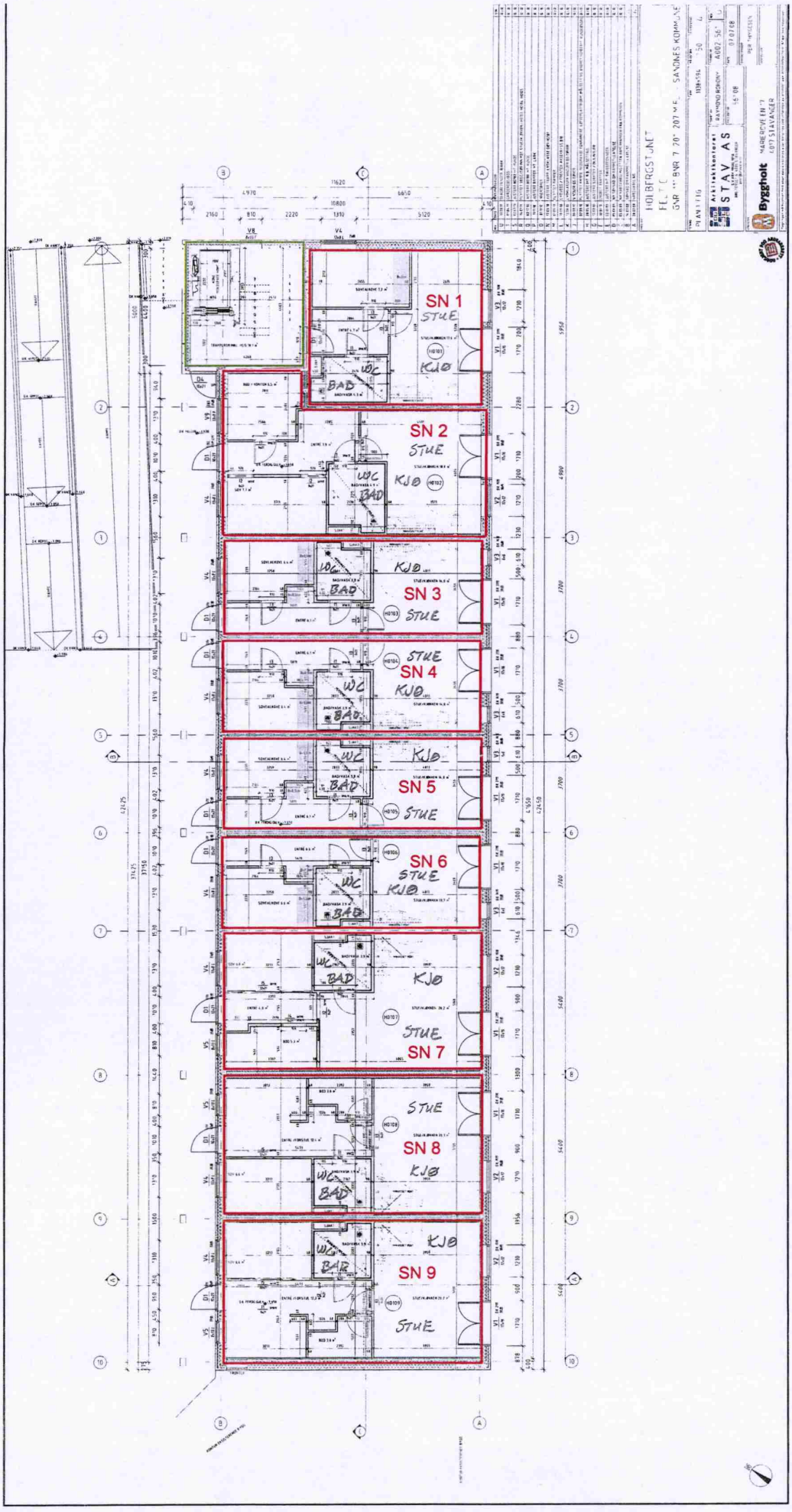
Noter:

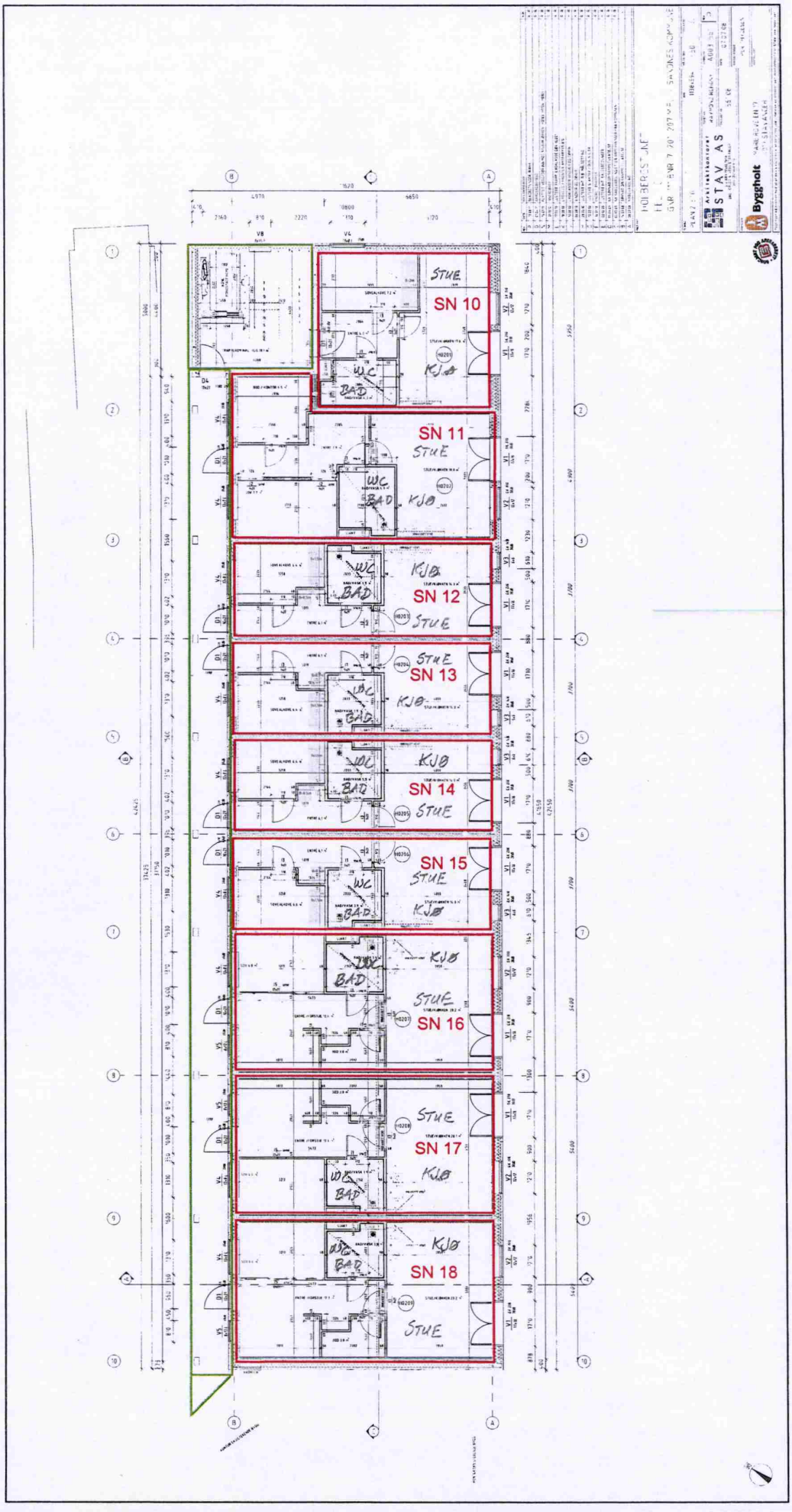
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det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

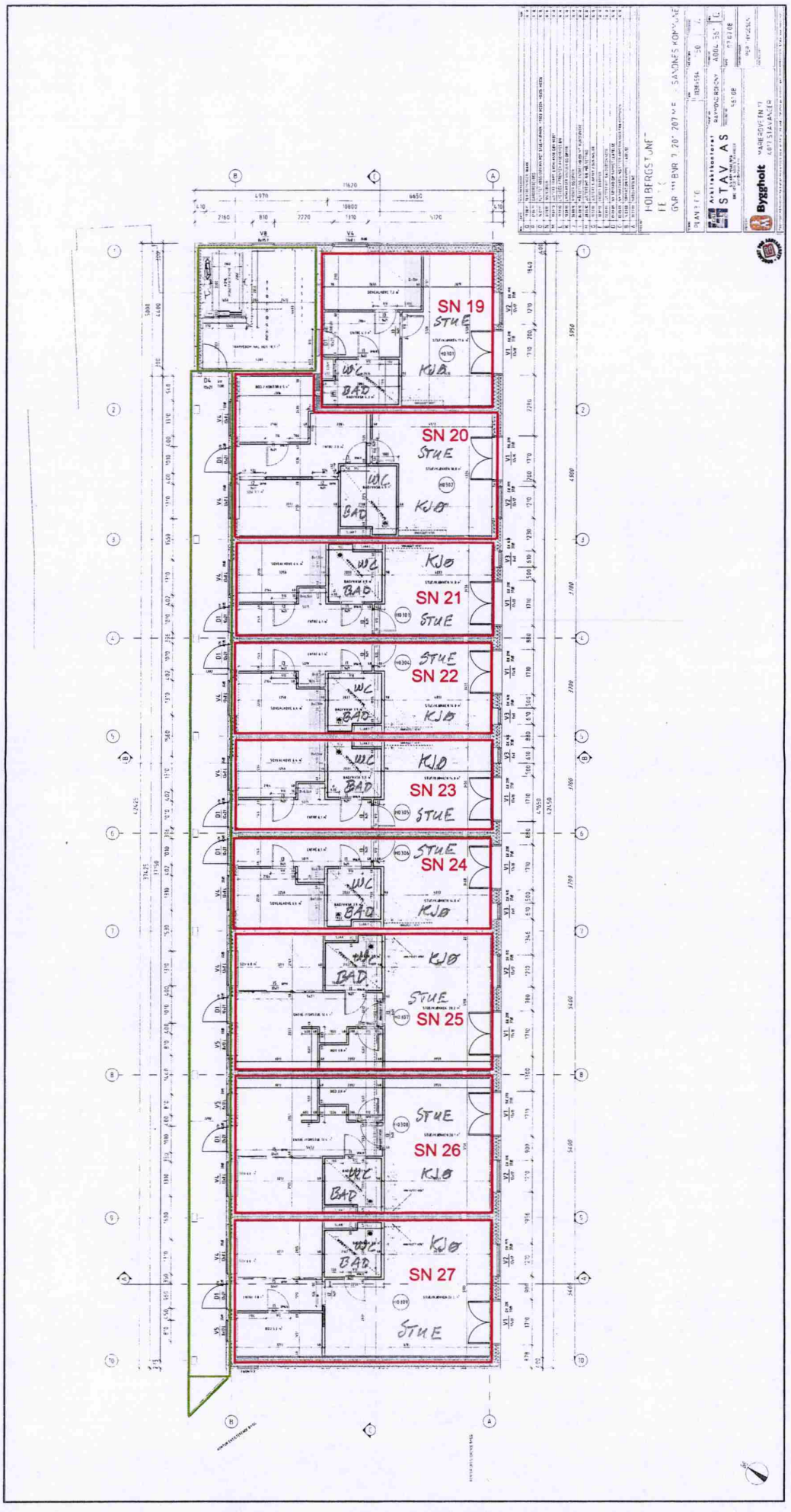
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
16.01.2012	Magnus Berg / ANDERS T. GUNDERSEN

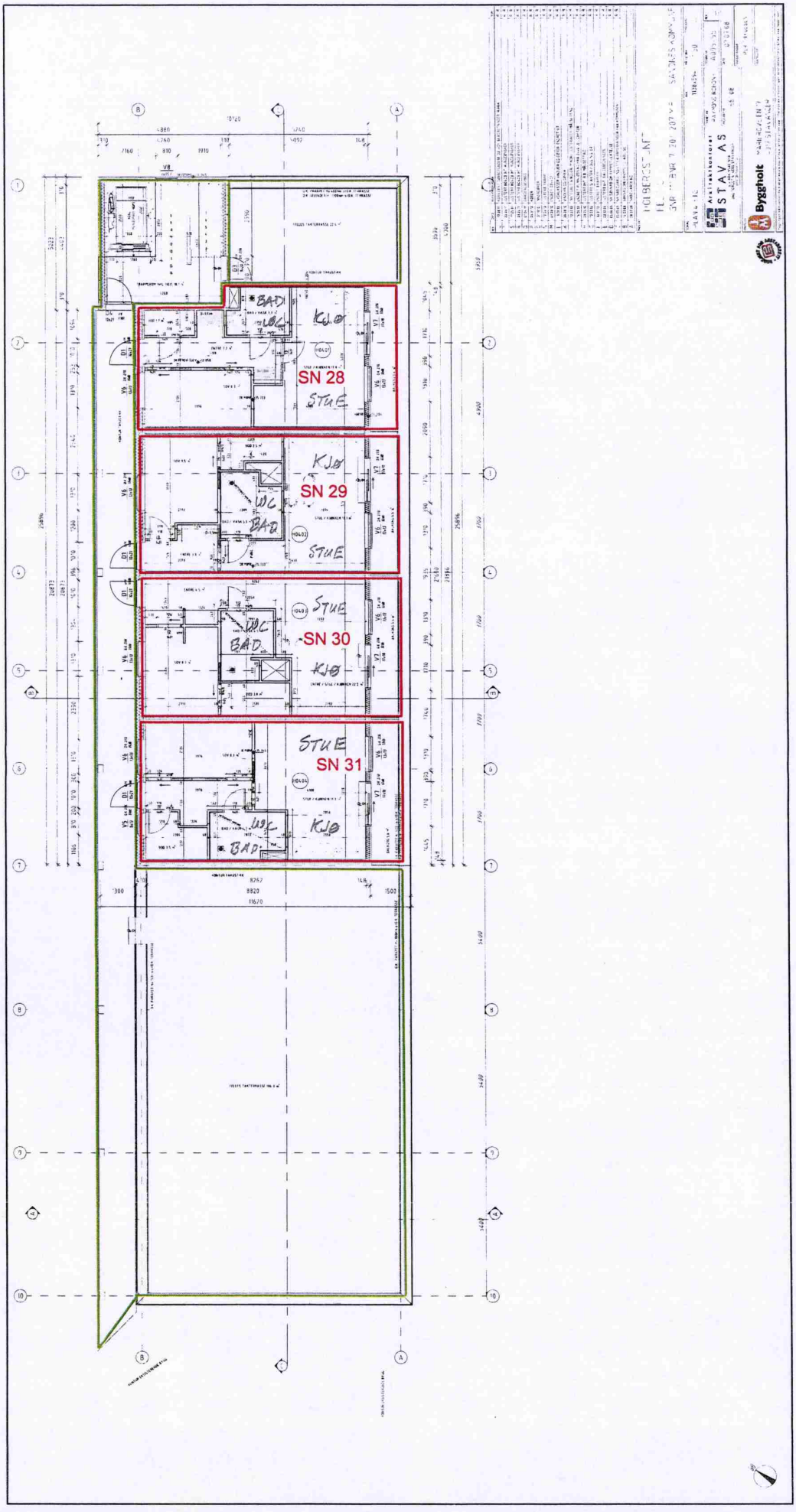

Situasjonsplan
1/5
111/200
2G
111/1153
'1238
111/1254
111/1253
111/1252
SNR 1-31
2A
111/201
39/833
111/205
177
111/1238
111/280
39/1398
N
Sikre eiendomsgrenser - heltrukket
Usikre eiendomsgrenser - stipla
23.01.2012
Målestokk 1:250
Sandnes kommune


2/5
SN 1
STUE
KJØ
WC
BAD
SN 2
STUE
KJØ
WC
BAD
SN 3
KJØ
WC
BAD
STUE
SN 4
STUE
KJØ
WC
BAD
KJØ
WC
BAD
SN 5
STUE
SN 6
STUE
KJØ
WC
BAD
KJØ
WC
BAD
STUE
SN 7
STUE
SN 8
KJØ
WC
BAD
KJØ
WC
BAR
SN 9
STUE


3/5
STAV AS
Byggholt
SN 10
SN 11
SN 12
SN 13
SN 14
SN 15
SN 16
SN 17
SN 18
STUE
KJØ
WC
BAD


4/5
SN 19
STUE
WC
BAD
KJØ
SN 20
STUE
WC
BAD
KJØ
KJØ
WC
BAD
SN 21
STUE
STUE
SN 22
WC
BAD
KJØ
KJØ
WC
BAD
SN 23
STUE
STUE
SN 24
WC
BAD
KJØ
KJØ
BAD
STUE
SN 25
STUE
SN 26
KJØ
WC
BAD
KJØ
WC
BAD
SN 27
STUE

5/5


SN 28
STUE
KJØ
SN 29
WC
BAD
STUE
SN 30
STUE
WC
BAD
KJØ
STUE
SN 31
KJØ
WC
BAD

Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Gjesdalveien 2A, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1252/0/16
Dato: 2025-10-23 Planident: 99136
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 24.5.2005

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



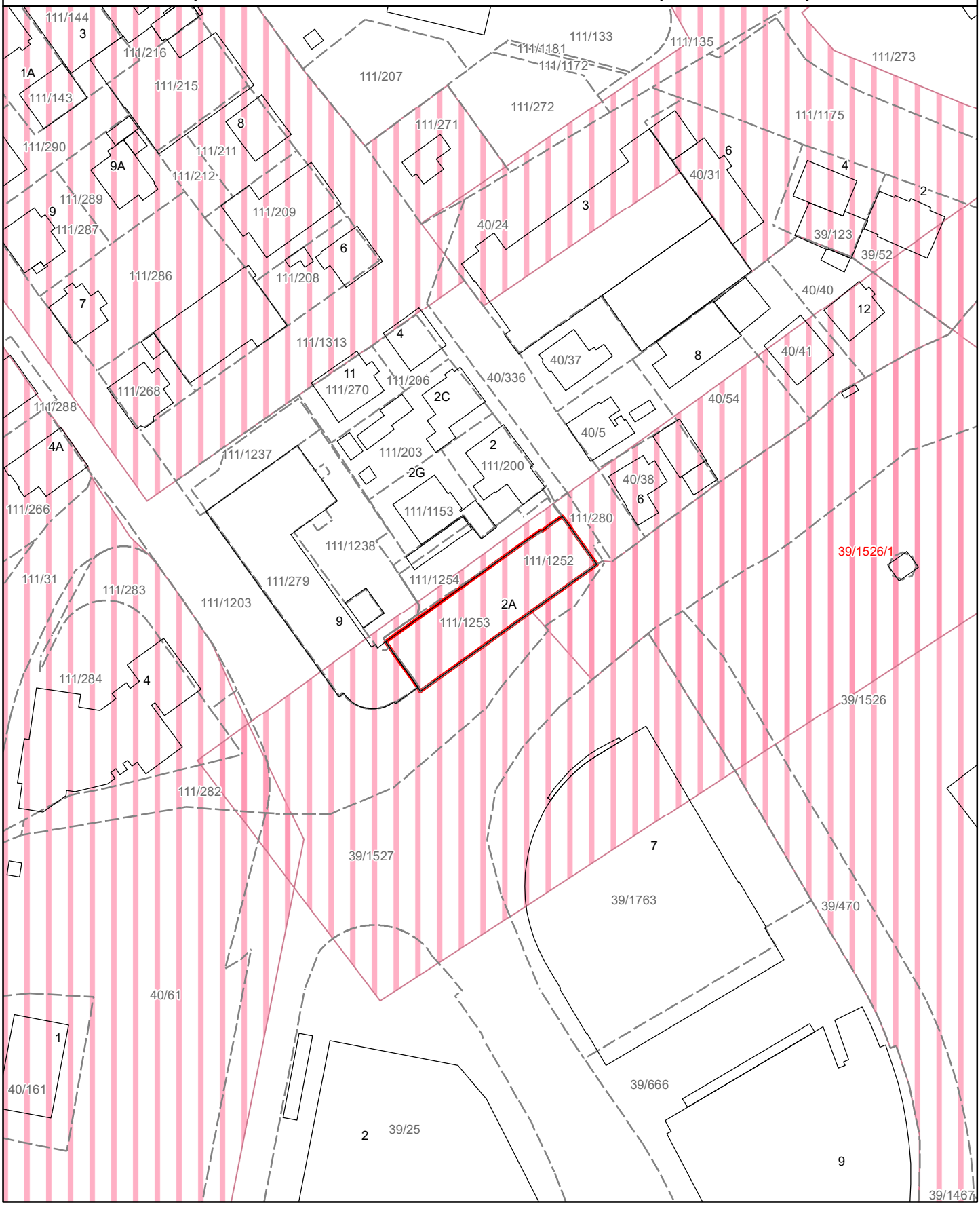
Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Gjesdalveien 2A, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/1252/0/16
Dato: 2025-10-23 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.



Gjesdalveien 2A

Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Eldre**

Offentlig transport

Gjesdalveien Totalt 8 ulike linjer	1 min 0.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	4 min 0.3 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 15.3 km

Skoler

Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	10 min 0.7 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	16 min 1.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	3 min 0.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 0.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

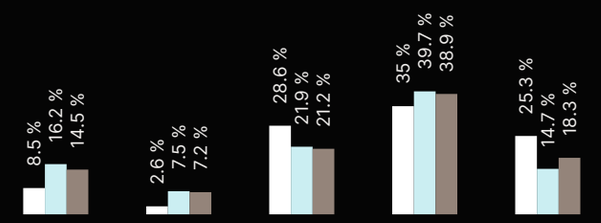
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rutebilstasjonen/Sandnes...	1 954	1 338
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 0.6 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	13 min 1.1 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

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

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.