

PROAKTIV[®]

Nydelig leilighet som går
over to plan. Sentrumsnær beliggenhet med
parkeringsplass samt elbil-lader.



BRUHAGEN 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

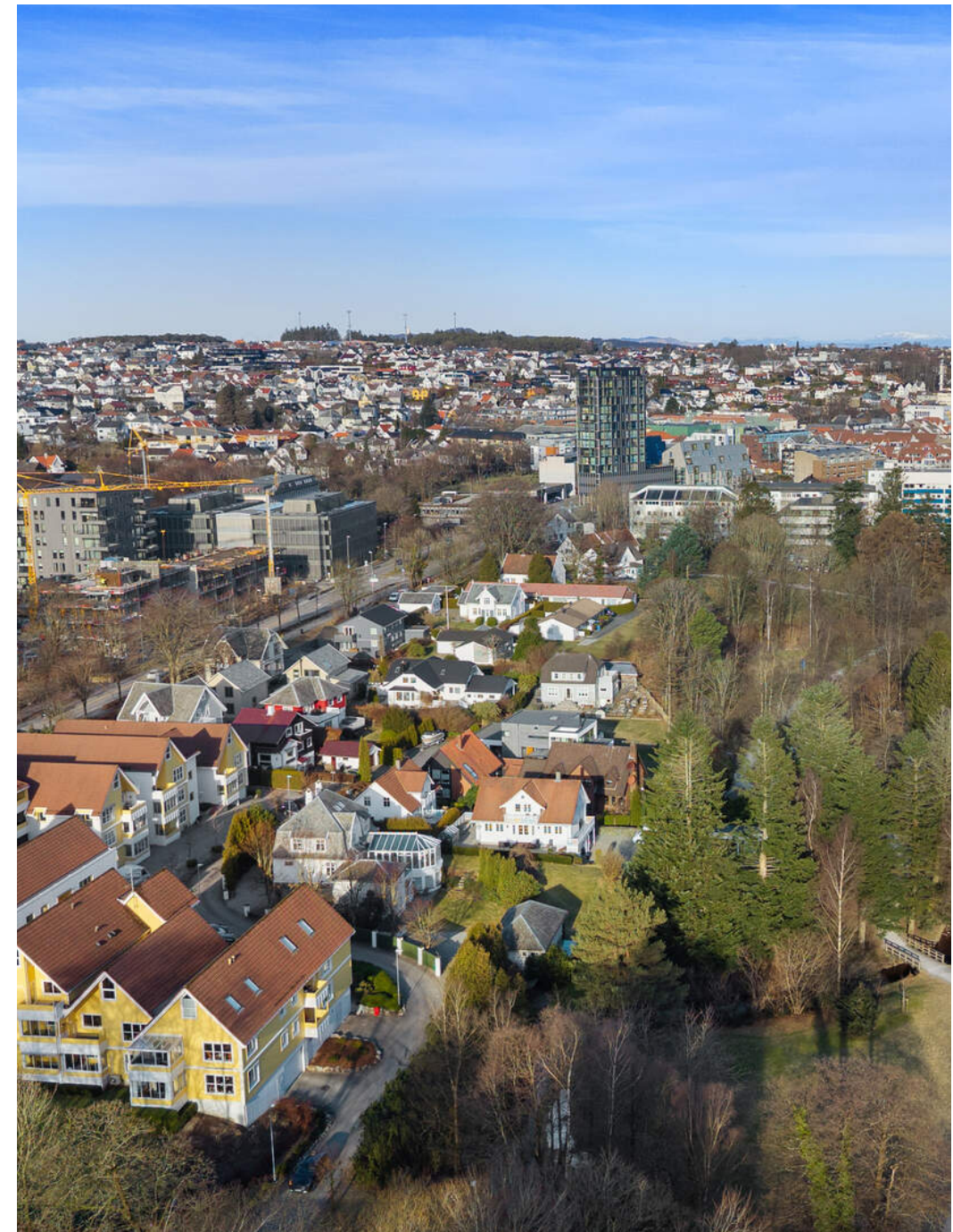
• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

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



SENTRUM

To etasjes endeleilighet i 4. etg. Balkong. Parkering i lukket anlegg m/lader. Heis. Rett ved Sandvedparken.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bruhagen 4, 4306 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 41, bnr. 3, snr. 42 i
Sameiet Brueland Alle

Prisantydning: 3.990.000,-

Totalpris: 4.103.740,-

Kommunale avgifter: 11.340,- per år.

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1991

Rom/soverom: 4/2

BRA: 105 m²

BRA-i: 101 m²

GUA: 115 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkering i garasje
med elbil-lader. Parkeringsplassen er en av
de største i sameiet.

Tomt: 5691 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.399,-

Felleskostnader inkl.: Vaktmester, drift og
vedlikehold, felles byggforsikring, strøm og
oppvarming på fellesareal, styrehonorar,
forretningsførerhonorar, revisjonshonorar
mm...

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	45	52	80
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Årsmøte 2025
91	110	111	114
Vedtekter	Reguleringsplan	Grunnkart	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Murwan Mustafa Idris

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

Mina Kristin Rød

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

Øystein Løyning

Jeg likte veldig godt prospektet som Proaktiv utarbeidet av boligen; det var rene boligkatalogen! Det presenterte boligen på en meget god måte!

Sturla T.

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

Teresa Lothe

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

Rita Kristin Veland

Da vi skulle selge vårt hus, ønsket vi en megler som brant for jobben sin, og som virkelig gav sitt ytterste for at vi skulle få en grei prosess og mest utav salget. Vi er superfornøyd med alt fra oppstart, samtaler underveis i prosessen og oppfølging etterpå.

Hun er en stødig megler, og hun har vært en klippe i denne prosesse. Vi ønsker virkelig å anbefale disse på det varmeste videre!

Oda E Engelsingjerd Nes

Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt.

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

Hlde K.S

Veldig god på kommunikasjon og rask respons. Effektiv i arbeidet.

Mikal Bjerga Frafjord

”

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

Eiendomsmeglerfullmektig:
Thea Langeland Solheim



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

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen

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

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

Eiendomsmeglerfullmektig
Thea Langeland Solheim

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



SENTRUM

Kommune: SANDNES / Område: Sentrum - Brueland

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

Beliggenhet

I Bruhagen bor du nærmest midt i parken. Sandvedparken og området langs Ånå er et av Sandnes mest attraktive områder. Et nydelig sted som knytter sentrum sammen med bydelene mot sør. Langs Ånå er det naturskjønt og opparbeidet med pene rekreasjonsområder, lekeplasser og treningspark.

800 meter til Sandnes sentrum! Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesentre er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Fremover vil promenaden vokse i begge retninger. Den nye sentrumsparken har blitt superflott! Togstasjonen ligger midt i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør.



OFFENTLIG TRANSPORT

Brugata Linje 22, 52, N94	1 min 0.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	9 min 0.7 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 16.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Brueland Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Jærveien	6 min

VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	4 min
Apotek 1 Brueland	4 min

SPORT

4- sandvolleyballbaner Sandvolleyball	3 min 0.3 km
Skeianeparken balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
EVO Sandnes	8 min
SATS Sandnes	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY Sandnesporten	9 min
Bystasjonen Sandnes	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



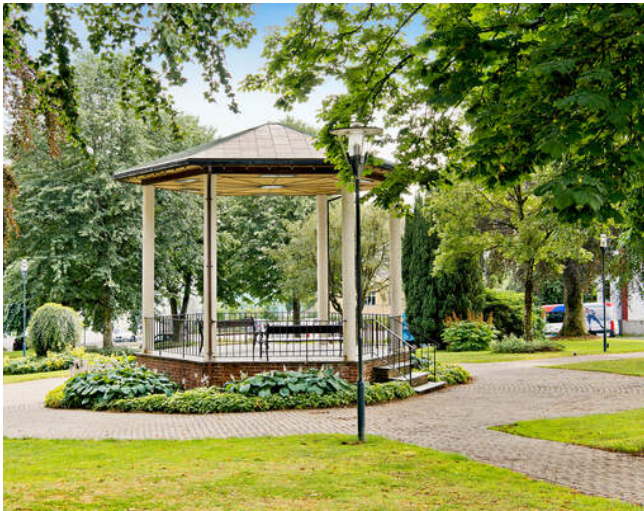
Fint miljø for trille- og kveldsturen. Spennende område for barn å utforske på sykkel med mange kvartalslekeplasser og fotballøkker. I enden av stien langs Ånå ligger "Stokki", en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade. Stokkelandsvatnet knytter Sandvedparken og Melsheia sammen. Melsheia byr på mange utfordringer både til fots og sykkel.

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

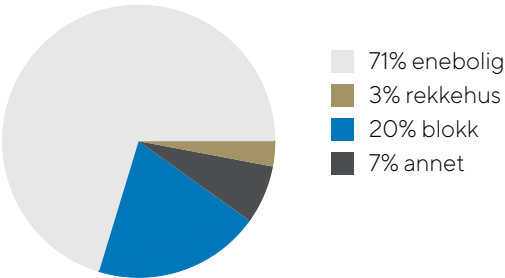
Gåavstand til både barne- og ungdomsskole. En rekke dagligvarebutikker og Bruelandsenteret i nærområde.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde, hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	16 min 1.3 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	20 min 1.6 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	10 min 0.7 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	10 min 0.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 0.9 km

BARNEHAGER

Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	6 min 0.4 km
Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	13 min 1 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	15 min 1.2 km



BRUHAGEN 4

Teknisk informasjon om boligen:

Parkering

Stor parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med lader.

Tomtestørrelse

5 691 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i 4. etasje med loft, beliggende i bygning oppført med bærende betongkonstruksjoner over parkeringskjeller. Yttervegger er utført i bindingsverk med liggende bordkledning. Vegger mellom boenheter er oppført i betong. Yttertak er oppført som sperretak i saltaksform, tekktet med betongtakstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre karmen med normal bruksslitasje, samt karmen og vindusposter med avflassing.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er registrert overflateslitasje på balkongen.

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkett med slitasje. Bruksmerker på overflater etter normal bruk. Skade på vegg etter dør i soverom.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt en høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverommet på loftet.

Innvendig > Innvendige trapper

Loftet er innredet til oppholdsrom. Det er opplyst at søknad om bruksendring er sendt til kommunen, men endelig godkjenning foreligger ikke. Trappen til loftet har en begrenset fri bredde på ca. 67 cm, noe som kan avvike fra gjeldende krav ved bruksendring.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dør til soverom i hovedetasje henger og tar borti karm. Nedre kant på dør i våtrom flasser.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende tettsjikt i nisjen der varmtvannsberederen er plassert.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Svertesopp er registrert.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er observert at utførelsen av membran/tettesjikt i sluk avviker fra kjent fagmessig praksis for oppgitt utførelsestidspunkt (2016). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er generelt en del bruksmerker på kjøkkeninnredningen. Benkeplaten rundt vaskekummen er skadet i overgangen mellom benkeplate og vask.

Bygningssakyndiges rapporttype

Tilstandsrapport

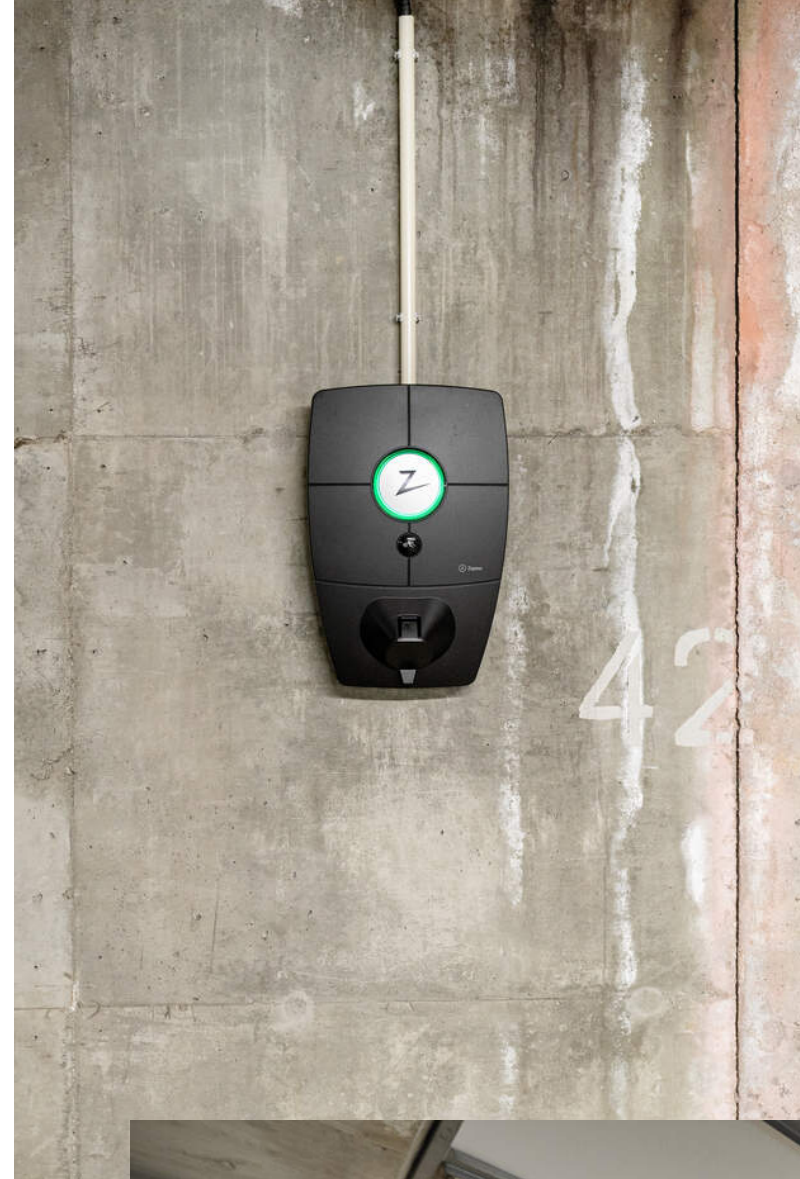
Bygningssakyndiges befæringsdato

Torsdag, 29. januar 2026

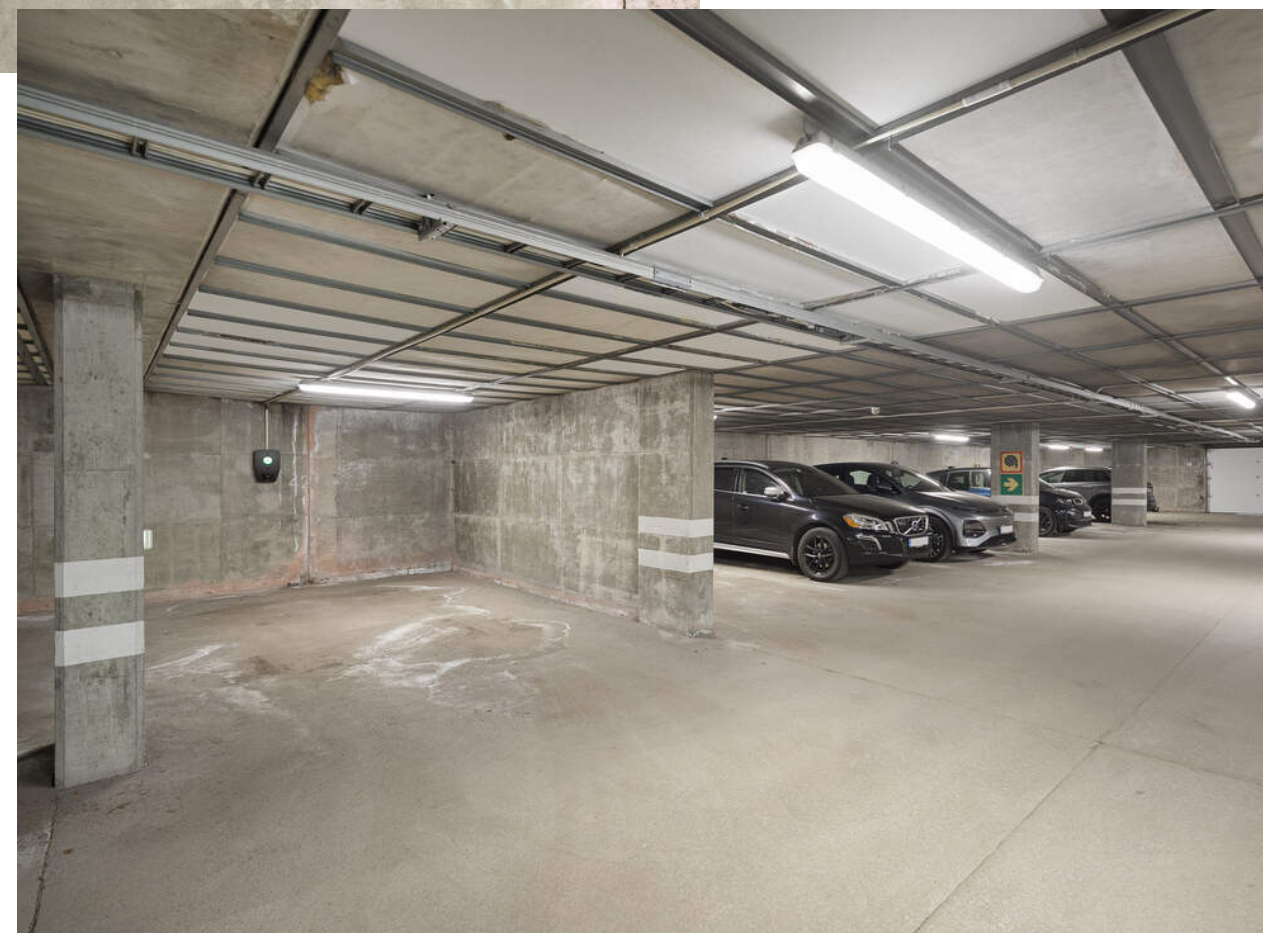
Kjekt å vite:

Det kan søkes om takvindu i loftsstuen.

I lukket garasjeanlegg finner du egen parkeringsplass med elbil-lader og en ekstern bod.



ZAPTEC LADER



VELKOMMEN INN!

Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

4. etasje inneholder gang, stue, kjøkken, soverom, bad og balkong.
5. etasje inneholder loftstue, soverom og kott.

Det er også en ekstern bod i kjelleretasjen..

Areal

BRA - Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 4 kvm

4. etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

5. etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm
ALH: 10 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 7 kvm

Totalt GUA (Gulvareal):
115 kvm

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

Oppvarming

Varmepumpe.
Varmekabler.

Energimerke

Enerigmerking Gul D

Info strømforbruk

Leiligheten er knyttet til Norgespris.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

I det du trer over dørstokken blir du møtt av en romslig gang med oppbevaringsplass. Førsteintrykket er lyst og pent, noe som er gjennomgående i hele leiligheten!





SÅ LYST, SÅ ÅPENT, SÅ LEKKERT

Du vil fort legge merke til de store vindusflatene som slipper inn rikelig med daglys. Stuen har en kjekk planløsning noe som gjør det enkelt å innrede akkurat slik du drømmer om. Her vil du elske å være!





KJØKKEN OG SPISESTUEN

Kjøkkenet og spisestuen ligger i en sosial og åpen løsning sammen med stuen. Kjøkkeninnredningen består av lyse fronter med en benkeplate i laminatutførelse. Det er godt med skap- og benkeplass til alt du måtte ha av kjøkkenutstyr og redskaper. Dette er et kjøkken hvor det vil være en glede å lage mat til alle dagens måltider. Det er også kjekt å vite at du kan innrede med et spisebord av ønsket størrelse og fasong. Her vil du ha flere hyggelige sammenkomster med de du er glad i!





NYT FROKOSTEN OG MORGENKAFFEN HER UTE

Fra stuen kan du sige sømløst ut til leilighetens balkong på 7 kvm.

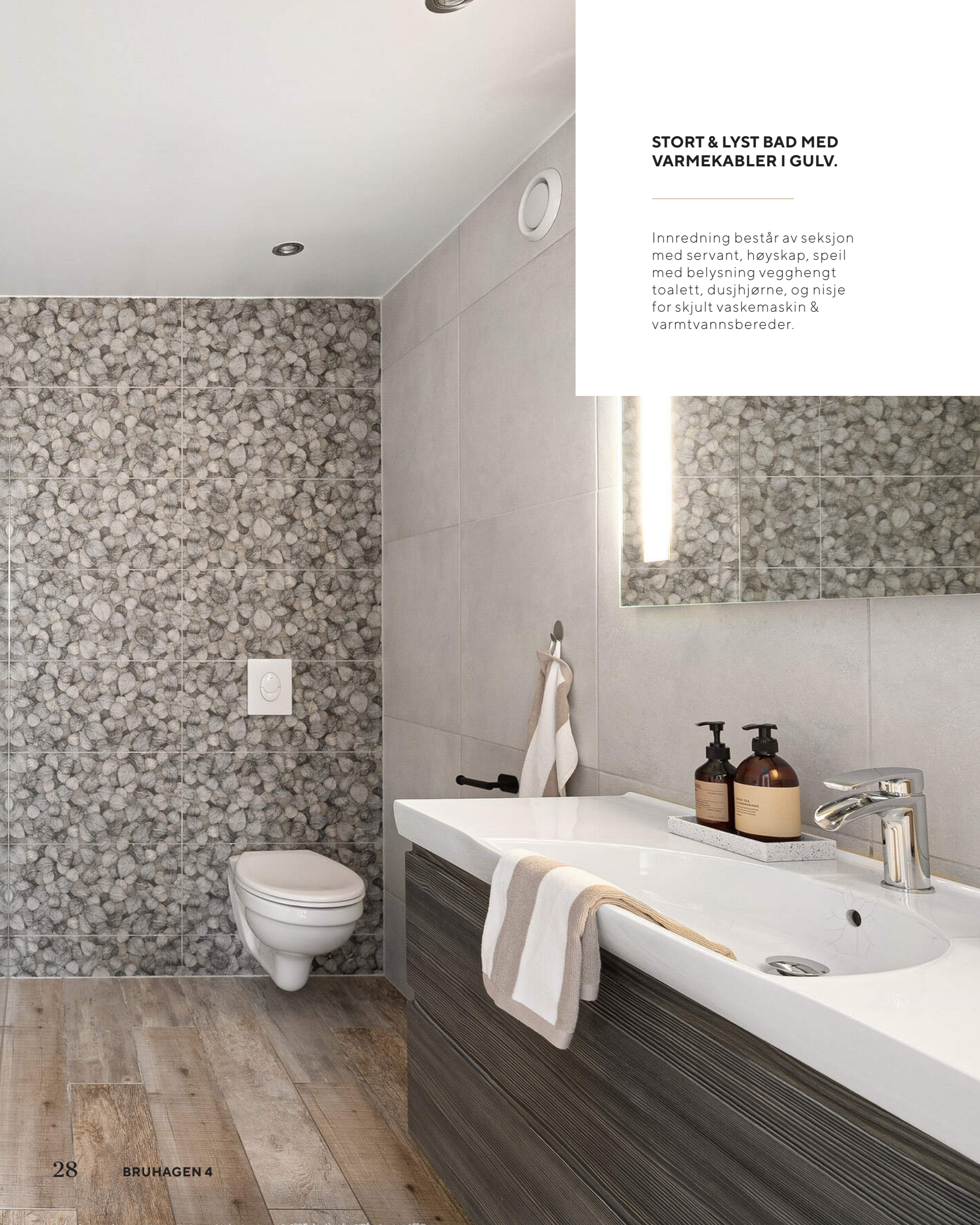




ET LUNT OG GODT SOVEROM

Leilighetens soverom er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og det er allerede innredet med en plassbygd garderobeinnredning.



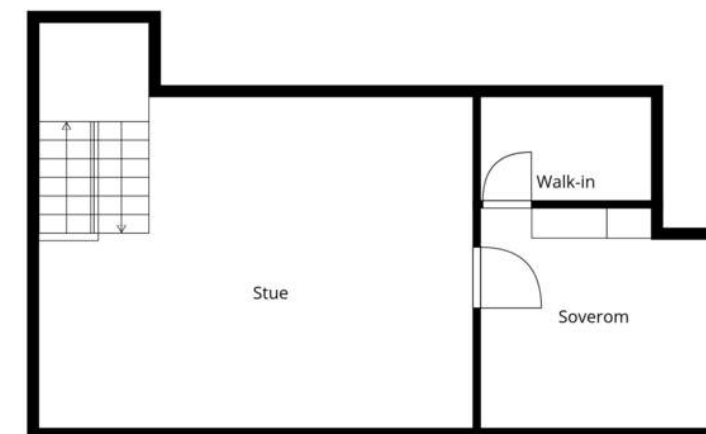


STORT & LYST BAD MED VARMEKABLER I GULV.

Innredning består av seksjon med servant, høyskap, speil med belysning vegghengt toalett, dusjhjørne, og nisje for skjult vaskemaskin & varmtvannsbereder.



La oss ta turen opp til leilighetens andre etasje. Her finner du den ekstra tv-stuen som så mange drømmer om og et ekstra soverom.



2. Etasje

LOFTSETASJEN

Leiligheten strekker seg over to plan og i toppetasjen har du godt med oppbevaringsplass.





DEN EKSTRA TV-STUEN

Stuen i toppetasjen er av svært god størrelse og kan innredes akkurat slik du selv ønsker. Her er det bare å være kreativ! Det er mulighet for å søke om takvindu i loftstuen.





DET ANDRE ROMMET

Naturlig tilbaketrukket finner du soverom nr. 2. Det er brannstige utfor vinduet. Innred med seng & nattbord. Det er godt med plass til klær & tilbehør i skap i bod.

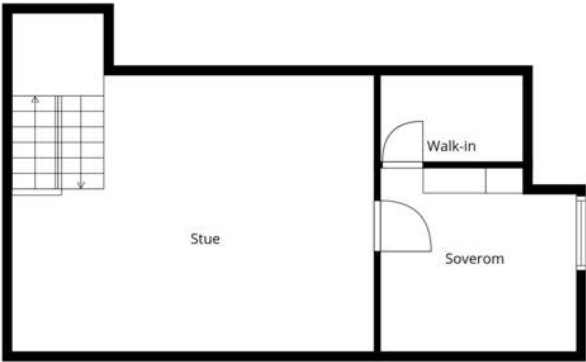


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



1. Etasje



2. Etasje

EV

Plantegning Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet Brueland Alle
976189795

Regnskap

I 2024 hadde sameiet et årsresultat på 578 660,-. Budsjettert årsresultat for 2025 var satt til 114 164,- grunnet en stor økning på drift og vedlikehold.

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet, så lenge det ikke er til sjenanse for andre. En forutsetter at dyrene er stuerene på fellesarealer og at båndtvang blir respektert.

Forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 82862937

Formuesverdi primær

773.883,- per 2024.

Formuesverdi sekundær

3.095.532,- per 2024.

Info kommunale avgifter

11.340,- per år.
Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon.

Andel fellesformue

Seksjonens fellesformue: 24 474,-.
Per 01.02.2025.

Andre utgifter

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

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 17.09..1991.
Loftsetasjen er bruksendret til rom for varig opphold.

Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/41/3/42:
05.05.1906 - Dokumentnr: 900111 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere
17.03.1956 - Dokumentnr: 901 - Skjønn
Rettighetshaver: NORGES STATSBANER
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1956 - Dokumentnr: 3766 - Bestemmelse om gjerde
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra gnr 41 bnr 89
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1964 - Dokumentnr: 623 - Bestemmelse om gjerde
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra gnr 41 bnr 123
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1964 - Dokumentnr: 624 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 41 bnr 124
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1971 - Dokumentnr: 590 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra gnr 41 bnr 19
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1971 - Dokumentnr: 1475 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra gnr 41 bnr 89

Kjerneinformasjon

Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1971 - Dokumentnr: 1526 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1980 - Dokumentnr: 8222 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1991 - Dokumentnr: 62 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om eksklusiv bruksrett til 1 avmerket biloppstillingsplass og 1 sportsbod i bygningens underetasje for hver seksjon. Seksjonene:20,21,22,39,40,41,42,49,50,51,52, 53,54,55,56 og 57 har hver for seg eksklusiv bruksrett til de loftsarealer som er knyttet til vedk.seksjon.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1971 - Dokumentnr: 904331 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr 41 Bnr 89 , som igjen er sammenføyd med bnr 123
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere
09.08.1990 - Dokumentnr: 6905 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr 41 Bnr 6
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1990 - Dokumentnr: 990336 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1990 - Dokumentnr: 7094 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr 41 Bnr 19, 89, 124 og 179
Overført fra: Knr:1108 Gnr:41 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1991 - Dokumentnr: 62 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/5042

15.02.1991 - Dokumentnr: 1554 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:41 Bnr:319
Areal 434.6 m2

15.02.1991 - Dokumentnr: 1555 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:41 Bnr:320
Areal 432.9 m Veigrunn.

15.02.1991 - Dokumentnr: 1555 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 422471 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:41 Bnr:3 Snr:42

Reguleringsplaner:

Id 86108-01
Navn Endring og utvidelse av reguleringsplan for gnr. 41, bnr. 3
og 6 m.fl, Brueland
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 09/01/1992 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_86108-01.pdf
Delarealer:
Areal 25.87 kvm
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 69.13 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel

Id 6001
Navn Reguleringsplan over deler av Stangeland, Skeiene,
Brueland og Sandved
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 01/17/1963 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_6001.pdf

Reguleringsplaner under arbeid:

Planen omfatter bl.a. utbygging ved Bruelandsenteret hvor
OBS Bygg tidligere hadde butikk.
Id 202001
Detaljregulering for gnr 41 bnr 119 og 125 mfl, Brueland vest
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 2 - Planforslag

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Id 202001
Detaljregulering for gnr 41 bnr 119 og 125 mfl, Brueland vest
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 2 - Planforslag

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er
tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å
gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne
dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert
leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det
betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger
har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som
ønsker å leie ut, særskilt være oppmerksom på at de overtar
ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser
og leieforhold. Det er krav til forsvarlige radonnivåer på
utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at
selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere
som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt
være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den
usikkerheten dette medfører.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 900,- (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
113 740,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
4 103 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt
på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer
dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers
klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis
pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank,
må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne
sted. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon
og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell
egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers
egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel
dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av
avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar
utover det konkret avtalte er da begrenset etter

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven. All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Hvitvaskingsreglene

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

Eier

Stein Arild Maudal

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Andre forsikringer

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

Samarbeidspartnere

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

Personopplysningsloven

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

VEDLEGG



Egenerklæring

Bruhagen 4, 4306 SANDNES

26 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Bruhagen 4

Bruhagen 4

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Har bodd i leiligheten ca. april 2012 etter renovring. Deretter flyttet ut August 2017. Da var leiligheten leid ut. Flyttet tilbake februar 2025.

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

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82862937

Informasjon om selger

Selger

Maudal, Stein Arild

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

PROAKTIV.NO

45



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2016

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vannskade etter sprukket rør. Alt av vegger, tak og gulv revet og bygget opp igjen. Alt helfisiet av håndverkere fra Gjensidige Forsikring.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kaph Entreprenør

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2020

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet terrassedør, vindu i begge soverom og glass i vindu sørvendt i stue.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Usikker, bestilt av sameiet.

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei



Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ei-kontroll av det elektriske anlegget. Anlegget er nytt fra 2012. Alt sjekket, varmesøking er gjennomført og godkjent i 2022. Dokumentasjon på bolignappa.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rønning Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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

Frost sørget for sprukket vannrør i 2016, vannskade og forsikringssak. Feil rettet og vannskade fikset av fagfolk levert av Gjensidige forsikring.



13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på 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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vifte skiftet i 2025, da gammel fra byggeår hadde defekt hjullager og laget støy. Ny vifte installert. Levert fra Brodrene Lie, Stangeland.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har tidligere vært observert solvkre. Disse er ikke observert siden høsten 2025.

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

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2013

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

25.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Grovloft fra byggeår (gips på vegger og tak, sponplater på gulv) innredet med soverom, ekstra stue og innvendig bod. Søknad om bruksendring sendt til Sandnes kommune i uke 4-2026.

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 38976497

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Maudal, Stein Arild

2026-01-26

Identification

 bankID

Maudal, Stein Arild

 Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Bruhagen 4, 4306 SANDNES
 SANDNES kommune
 gnr. 41, bnr. 3, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 Rapportdato: 11.02.2026 Oppdragsnr.: 22520-1097 Referansenummer: QR7585
Foretak: STAVANGERTAKST AS Takstingeniør: Henning Bergevik Vår ref: Henning Bergevik



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

StavangerTakst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

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



NITO

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 3 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 4 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje med loft, beliggende i bygning oppført med bærende betongkonstruksjoner over parkeringskjeller. Yttervegger er utført i bindingsverk med liggende bordkledning. Vegger mellom boenheter er oppført i betong. Yttertak er oppført som sperretak i saltaksform, tekket med betongtakstein.

Fellesarealer og felles konstruksjoner (NS 3600)

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på loftet er fra 2017. Soverom i hovedetasjen har vindu fra 2015, øvrige vinduer er fra 1990. Noen glass er skiftet i 2022. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør med aluminiumsbekledning fra 2020. Balkong med terrassebord lagt på tilfarere. Rekkverk i betong og tett trerekkeverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendig tak med i malt glatt utførelse. Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag mellom hovedetasje og loft. Boligen har lakkert tretrapp. Formpressede profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er synlig fall i dusjsone. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt (ikke

motfall). Det er målt 26 mm høydeforskjell fra gulv foran dør til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet er utstyrt med innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem. Kjøl/fryseskap er frittstående, øvrige hvitevarer er integrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon, med ventiler i yttervegger og vinduer. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Loftsetasjen er innredet for varig opphold, utført i 2013. Eier har opplyst om det er søkt om bruksendring.

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

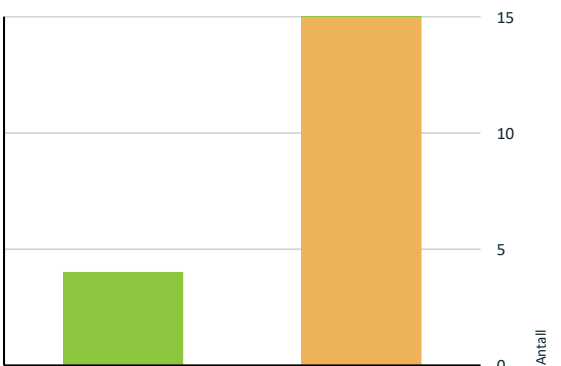
Side: 5 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG4: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett med slitasje. Bruksmerker på overflater etter normal bruk. Skade på vegg etter dør i soverom.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverommet på loftet.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Loftet er innredet til oppholdsrom. Det er opplyst at søknad om bruksendring er sendt til kommunen, men endelig godkjenning foreligger ikke.

Trappen til loftet har en begrenset fri bredde på ca. 67 cm, noe som kan avvike fra gjeldende krav ved bruksendring.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til soverom i hovedetasje henger og tar borti karm. Nedre kant på dør i våtrom flasser.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 6 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende tettesjikt i nisjen der varmtvannsberederen er plassert.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Svertesopp er registrert

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Det er observert at utførelsen av membran/tettesjikt i sluk avviker fra kjent fagmessig praksis for oppgitt utførelsestidspunkt (2016).

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er generelt en del bruksmerker på kjøkkeninnredningen.

Benkeplaten rundt vaskekummen er skadet i overgangen mellom benkeplate og vask.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 7 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991
Anvendelse
Bolig
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på loftet er fra 2017. Soverom i hovedetasjen har vindu fra 2015, øvrige vinduer er fra 1990. Noen glass er skiftet i 2022.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre karmen med normal bruksslitasje, samt karmen og vindusposter med avflassing.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales vedlikehold og lokal utbedring av slitte og sprukne vinduskarmen for å redusere risiko for videre fuktpåvirkning og forringelse.



Vinduspost med avflassing.



Oppsprekking i vindusforing.



Generell slitasje/avflassing.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør med aluminiumsbekledning fra 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 8 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Balkong med terrassebord lagt på tilfarere. Rekkverk i betong og tett trerekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert overflateslitasje på balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Overflatene bør behandles for å hindre videre forringelse og opprettholde konstruksjonens levetid. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.



Slitasje på rekkverk.

INNVEDIG

Overflater

Innwendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innwendig tak med i malt glatt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett med slitasje. Bruksmerker på overflater etter normal bruk. Skade på vegg etter dør i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skade på vegg i soverom bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde estetisk standard. Øvrige overflater har kun kosmetiske avvik, og utbedring vurderes etter behov for å sikre ønsket utseende.



Slitasje/bruksmerker på parkett.



Skade på vegg i soverom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag mellom hovedetasje og loft.

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 9 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverommet på loftet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er innredet til oppholdsrom. Det er opplyst at søknad om bruksendring er sendt til kommunen, men endelig godkjenning foreligger ikke.

Trappen til loftet har en begrenset fri bredde på ca. 67 cm, noe som kan avvike fra gjeldende krav ved bruksendring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Endelig godkjenning av bruksendring vil avklare om eksisterende trapp tilfredsstiller krav til atkomst og rømningsforhold, eller om tiltak kan bli nødvendig.

Innvendige dører

Formpressede profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til soverom i hovedetasje henger og tar borti karm. Nedre kant på dør i våtrom flasser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Dør til soverom bør justeres for å unngå videre slitasje på karm og dørblad. Nedre kant på dør i våtrom bør utbedres og overflatebehandles for å hindre ytterligere fuktskader og forringelse av materialet. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert funksjon og levetid for dørene.



Dør til bad med flassing i nedre del.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 10 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være fuktskader i veggkonstruksjonen, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelen.



Sprekk/åpning i fuge.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er synlig fall i dusjsone. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt (ikke motfall). Det er målt 26 mm høydeforskjell fra gulv foran dør til topp slukrist.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 11 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Eventuelt lekkasjevann fra sanitærutstyr eller vanninstallasjoner utenfor dusjsone kan bli stående på gulvet eller ikke ledes mot sluk, noe som medfører risiko for vann på avveie og fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner.

Det er registrert bom (hullyd) under enkelte fliser. Dette vurderes ikke som et umiddelbart problem, men bør følges med på over tid, da videre utvikling kan føre til sprekkdannelser eller løse fliser.

Det er påvist riss og sprekker i flisfuger i våtsone. Fuger bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Utviklingen bør observeres jevnlig.



Svertesopp i dusj.



Sprekk i fuger.



Sprekk i fuger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er observert at utførelsen av membran/tettesjikt i sluk avviker fra kjent fagmessig praksis for oppgitt utførelsestidspunkt (2016).

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, noe som medfører usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og observerte avvik i utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk medfører økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen, og videre undersøkelser/utbedring kan ikke utelukkes.

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 12 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skader på innredning og riss/sprekker i servant vurderes som kosmetiske, men skade på innredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.



Riss i servant



Skadet dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad ligger til naboeilighet og intern trapp som hindrer hulltaking.

KJØKKEN

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 13 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro,stekeovn og vannstoppssystem. Kjøl/fryseskap er frittstående, øvrige hvitevarer er integrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er generelt en del bruksmerker på kjøkkeninnredningen.

Benkeplaten rundt vaskekummen er skadet i overgangen mellom benkeplate og vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Benkeplaten bør skiftes for å hindre ytterligere skadeutvikling og mulig fuktopptak i området rundt vaskekummen.

Generelle bruksmerker på kjøkkeninnredningen kan utbedres etter behov for å opprettholde estetikk og funksjon.



Underlimt vask som sprekker.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 14 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør avklares om det finnes stakeluke og hvor denne er plassert, for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold av avløpsanlegget.

Manglende stakemulighet kan medføre økt risiko for tilstopping og vanskeliggjøre utbedring ved eventuelle avløpsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, med ventiler i yttervegger og vinduer.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende tettesjikt i nisjen der varmtvannsberederen er plassert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt og sikringstiltak for varmtvannsberederen for å redusere risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Manglende tettesjikt kan medføre økt fare for fuktskader og følgeskader på bygget.

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 15 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eier har opplyst at anlegget er nytt i 2012, og at anlegget er kontrollert i 2022.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Kursfortegnelse.



Sikringskap med automatsikringer.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 16 av 23

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

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

Kapittelet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Slike forhold er beskrevet i de respektive fagkapitlene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Vinduets glidehengslede/toppsving utførelse medfører at fri åpning og passasje ved åpning ikke er verifisert opp mot krav til rømningsvindu. Brannslukningsapparatet er innenfor godkjent alder på befaringstidpunktet, men nærmer seg anbefalt utskiftingsintervall.



Manglende rekkverk på loft.



Glidehengslet rømningsvindu på loft.

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

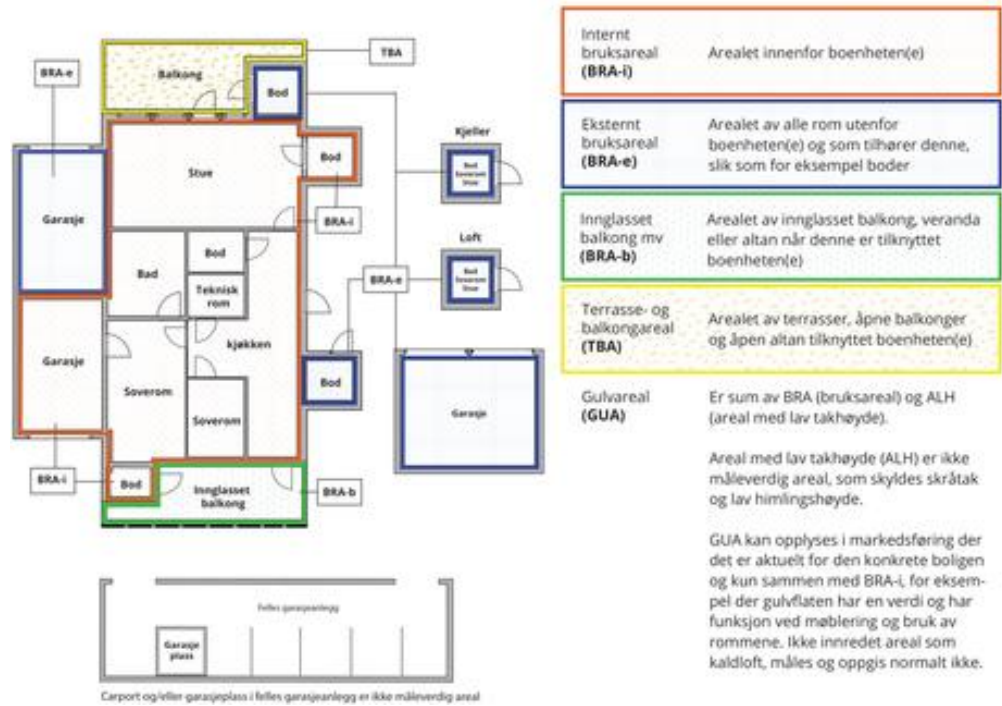
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	65	4		69	7		69
Loft	36			36		10	46
SUM	101	4			7	10	115
SUM BRA	105						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod	
Loft	Loftstue, soverom, kott		

Kommentar

BRA-e er egen bod i felles parkeringsanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loftsetasjen er innredet for varig opphold, utført i 2013. Eier har opplyst om det er søkt om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	41	3		42	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Bruhagen 4							
Hjemmelshaver							
Maudal Stein Arild							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bruhagen 4 har beliggenhet nær Sandvedparken i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsareal, plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Bruhagen 4, 4306 SANDNES
Gnr 41 - Bnr 3
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22520-1097

Befaringsdato: 29.01.2026

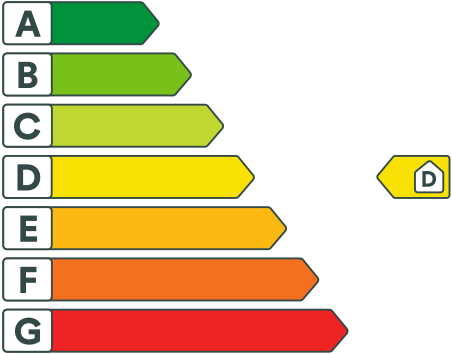
Side: 23 av 23



Energiattest



Adresse Bruhagen 4, 4306 SANDNES	
Dato for energimerking 09.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-257544
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 13838127
Gårdsnummer 41	Bruksnummer 3
Seksjonsnummer 42	Bruksenhetsnummer H0310



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1991	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 115,0 m²	Oppvarmet bruksareal 115,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 154,42 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 143,88 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 547 kWh
--	---



Bruhagen 4, 4306 SANDNES

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



Bruhagen 4, 4306 SANDNES

Tiltaksikon	Tiltak
Brukertilta	
Tiltak 1: Luft kort og effektivt	
Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.	
Tiltak 2: Vask med fulle maskiner	
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.	
Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen	
Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.	
Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig	
Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.	
Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer	
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.	
Tiltak 6: Tiltak utendørs	
Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.	
Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen	
Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.	
Tiltak 8: Slå el.apparater helt av	
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.	

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Innkalling til ordinært årsmøte 24.04.2025
for sameiet Brueland allé

Møtested: Skeianetunet eldresenter, Jærveien 36, 4319 Sandnes
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: Det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte.
Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Årsberetning 2024 - 2025
- Sak 3: Godkjenning av årsregnskap 2024 med revisjonsberetning
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Oppfølging av forslag om heis i Bruhagen 2 og 6
- Sak 6: Hovednøkkel oppbevaring - Merete Hadland
- Sak 7: Personvalg

Sak 1: Konstituering

- Bakgrunn:
- Valg av møteleder
 - Valg av person til å signere protokoll med møteleder
 - Godkjenning av innkalling, sakslise og dagsorden

Alternativ 1
Camilla Horve velges til møteleder.
Arne Ingar Bottolfsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Årsberetning 2024 - 2025

Vedlagt ligger styrets årsberetning for 2024-2025

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Godkjenning av årsregnskap 2024 med revisjonsberetning

- Inntekter: kr 2 114 229,-
Utgifter: kr 1 569 662
Finansposter: kr 34 093,-

Resultat: kr 544 568,-

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar godkjennes på årsmøtet, valgkomiteen har lagt ved et forslag

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 99000 ,-

Sak 5: Oppfølging av forslag om heis i Bruhagen 2 og 6

Styret har vært i kontakt med en heisleverandør som anslår at det kan koste fra kr 1,5 mill. å etablere én heis. Selve heisleveransen – dvs. kun selve heisen – kan gjerne koste om lag kr 650.000. I tillegg kommer bygging av heissjakten, opplegg for strømforsyning, ventilasjon mv. i

et evt. tilbygg.

Styret anerkjenner betydningen av heis for tilkomst til leiligheter, men ser pt. ikke forslaget om to nye heiser/tilbygg som gjennomførbart. Dette er vurdert ut fra anslag på kostnader i forhold til de forventede, større vedlikeholdskostnadene for sameiet de kommende årene. Styret vil imidlertid følge med på om det etableres nye offentlige tilskuddsordninger for etterinstallering av heis i boligsameier/borettslag, med de finansieringsmuligheter som da kan bli tilgjengelige.

Mot ★ **Styrets innstilling**

Sameiet Brueland allé går ikke videre med konkret planarbeid for nye heiser i Bruhagen 2 og Bruhagen 6.

For

Ønsker gjennomføring av heis installasjon

Sak 6: Hovednøkkel oppbevaring - Merete Hadland

I dag blir hovednøkkel oppbevart hos Avarn Security, som er et profesjonelt sikkerhetsselskap. Skal hovednøkkel brukes må den kvitteres ut og det er oversikt over hvem som har hentet den ut og når den skal leveres tilbake. På grunn av sikkerhet og mangel på tillit er det ikke ønskelig at styret eller beboere skal ha tilgang til alle leilighetene.

Nøkkel kan komme på avveie mtp tyveri, og det er ubehagelig å tenke på at andre har tilgang til privat leilighet.

Hovednøkkel er i dag oppbevart hos et profesjonelt sikkerhetsselskap der det trengs godkjenning for å få hentet den ut. Det er ønskelig at ingen andre sitter på denne tilgangen.

Profesjonelt selskap er døgnåpent og kan ringes av beboere hele døgnet, for å låse opp døren om eier ikke kommer seg inn.

Ønsker ikke at styret skal være ansvarlig for slike henvendelser.

Alternativ 1

Ønsker at hovednøkkel oppbevares hos profesjonelt selskap.

Sak 7: Personvalg

Valgkomiteens innstilling angående kandidater ligger vedlagt.
Til Valg: 1 styreleder, 2 styremedlem og varamedlem.

Alle som ønsker å stille som kandidat kan melde seg på forhånd eller eventuelt direkte på

årsmøtet.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Kenneth Johansen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Kirsti Nødland
- Siri Seldal

Kandidater til **Varamedlem (2år)**:

- Stein Arild Maudal

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

 BankID Signing
Kirsti Nødland
2025-03-14

 BankID Signing
Heidi Eie Svendsen
2025-03-14

SAMEIET BRUELAND ALLE SIDE 2

BALANSE			
SAMEIET BRUELAND ALLE			
EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		148 740	7 964
Andre kortsiktige fordringer		41 211	26 167
Sum fordringer		189 951	34 131
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 402 309	1 010 800
Sum omløpsmidler		1 592 260	1 044 931
Sum eiendeler		1 592 260	1 044 931
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 554 527	975 867
Sum opptjent egenkapital		1 554 527	975 867
Sum egenkapital	4	1 554 527	975 867
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 733	68 262
Annen kortsiktig gjeld		0	802
Sum kortsiktig gjeld		37 733	69 064
Sum gjeld		37 733	69 064
Sum egenkapital og gjeld		1 592 260	1 044 931
Stavanger, 14.03.2025 Styret i Sameiet Brueland Alle			
Heidi Eie Svendsen styremedlem		Kirsti Nødland styreleder	
SAMEIET BRUELAND ALLE		SIDE 3	

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:

1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER	2024	2023
Lønninger	6 000	0
Arbeidsgiveravgift	14 805	11 980
Styrehonorar	99 000	100 000
Sum	119 805	111 980

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Drift og vedlikehold

	2024	2023
Renhold	52 425	0
Reparasjon og vedlikehold Bygninger	40 037	135 957
Vedlikehold elektro	15 976	18 470
Vedlikehold heis	34 898	123 540
Vedlikehold utvendig anlegg	154 877	113 419
Vedlikehold garasje	0	21 460
Driftskostnader	11 124	0
Løpende drift og serviceavtaler	30 724	0
Sum driftskostnader	340 061	412 846

Note 3 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler		
Resultat	578 660	372 747
Endring disponible midler	578 660	372 747
Omløpsmidler	1 592 260	1 044 931
Kortsiktig gjeld	37 733	69 064
Sum	1 554 527	975 867

Note 4 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2023	975 867
Årets resultat	578 660
Pr 31.12.2024	1 554 527



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Brueland Alle

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Brueland Alle som viser et overskudd på kr 578 660. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall. 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 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Stavanger, 19. mars 2025

Revision Vest AS

M. J. J.

Morten Johnsen
Statsautorisert revisor

Revisjon Vest AS - org.nr. 982 519 411 MVA
Maskinveien 28 - 4033 Stavanger - telefon: 51 95 87 80 - e-post: post@revisjonvest.no - www.revisjonvest.no
medlemmer av Den norske Revisorforening

SAMEIEVEDTEKTER FOR

Sameiet Brueland Allé

Org. nr. 976 189 795

Sist endret på Årsmøte 25.03.2019

1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Brueland Allé.

Sameiets stiftelsesdato: 09.12.1991

2 SAMEIETS GJENSTAND

2.1 Sameiets eiendom

Sameiet består av 57 eierseksjoner på eiendom: gnr. 41 bnr. 3 i Sandnes kommune (.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver eierseksjon utgjør en eierandel i eiendommen, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Hver bruksenhet utgjør et avgrenset areal i eiendommen som vedkommende seksjonseier har rett til å bruke i henhold til dens registrerte formål.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til 1 avmerket biloppstillingsplass og 1 sportsbod i bygningens underetasje.

2.3 Fellesareal

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

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

3 RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har hver seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut seksjonen.

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

Vedtekter Sameiet Brueland Allé

Sist endret på årsmøte 25.03.2019

Side 1

4 BRUK AV EIENDOMMEN

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

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

5 DRIFT, VEDLIKEHOLD OG FORSIKRING

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen bruksenhet

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

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt er nærmere regulert i Lov om eierseksjoner § 32.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forstås av seksjonseierne i fellesskap.

Sameiets vedlikeholdsplikt er nærmere regulert i Lov om eierseksjoner § 33.

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

5.3 Erstatningsansvar

Både den enkelte seksjonseier og sameiet kan bli erstatningsansvarlig dersom de misligholder sine respektive vedlikeholdsforpliktelser. Erstatningsansvaret er nærmere regulert i henholdsvis Lov om eierseksjoner § 34 og 35.

5.4 Enhetlig preg m.v.

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

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

5.5 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene, jfr. pkt. 6. Innboforsikring tegnes og bæres av den enkelte seksjonseier.

5.6 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6 FELLESKOSTNADER

6.1 Fordeling av felleskostnader

Utgiftene ved sameiet, som ikke skal bæres av den enkelte, som for eksempel felles drift og vedlikehold av fellesarealer, forsikring, forretningsførsel og styrehonorar m.v., skal fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter likedeling. Sameiet Brueland Allé har praktisert likedeling av felleskostnadene med 1/57 på hver seksjon siden årsmøte 20. januar 1993, samt senere stadfestet på årsmøte 19.februar 1998.

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

6.2 Betaling av felleskostnader

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

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

7 ÅRSMØTET

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

Hver seksjon har én stemme.

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

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

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

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

8 ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

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

9 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ¼ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

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

- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

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

Det kreves ¾ flertall av de avgitte stemmene bl.a. til vedtak om:

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

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

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

10 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

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

11 INHABILITET

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

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

12 STYRE

Styret velges av årsmøtet. Styret skal ha styreleder og to medlemmer, samt to varamedlemmer. Styreleder velges først i et eget valg og deretter velges styremedlemmene og varamedlemmene.

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

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at seksjonseierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall. Møteleder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

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

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

Styret forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

13 REGNSKAP OG REVISJON

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

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

14 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

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

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

* * *

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon, har akseptert vedtektene ovenfor. Og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtagelsesavtale vedrørende seksjonen. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Sameiet Brueland Allé 25.3.2019



Sandnes kommune

Telefon (04) 60 54 00 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

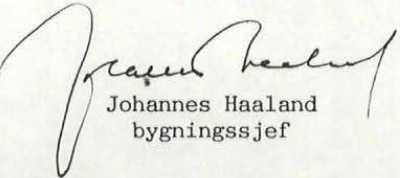
Arbeidssted(adr.) Bruhagen 2, 4, 6.		Registrernr. (Gnr/bnr) 41/3	
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 12/9-8/11-90	Dato for vedtak 4/5-23/11-90
Byggherre Trygg Eiendom		Adresse Bygg Service A/S, Joavn. 48, 4050 Sola	Sak nr. 379/1035/90
Anmelder Brandsberg-Dahl		Adresse Stavanger	Tlf.
Ansvarshavende Henrik Møland		Adresse Bygg Service	Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

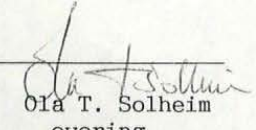
☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Garasjeanlegget

Følgende arbeider gjenstår:

- Henvisning til og merking av brannslukningsutstyr. Pulverapparat monteres som anvist.
- Tette rundt branndør, bygg 3.
- Kabelgjennomføring ved tavle i bod må tettes med klassifiserte masser og metoder.
- Vent.kanal fra heismaskinrom brannisoleres.
- Plast-avløp må beskyttes mekanisk.



Johannes Haaland
bygningssjef



Ola T. Solheim
overing.

Sted og dato
Sandnes, den 13.06.1991

Sendes til
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☒ Brannsjef ☐

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 1 21 10 28
Bankgiro 7334.05.14790



Sandnes kommune

Telefon (04) 60 54 00 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.)		Registrernr. (Gnr/bnr)		
Bruhagen 2, 4, 6		41/3		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	12/9-8/11-90	4/5-23/11-90	379-1035/90
Byggherre	Adresse			Tlf.
Trygg Eiendom	Brueland Allè A/S, Bruhagen 2, Seksjon 36			Tlf.
Anmelder	Adresse			Tlf.
Brandsberg Dahl's Ark.kontor A/S	Verksgt. 62, 4013 Stavanger			Tlf.
Ansvarshavende	Adresse			Tlf.
Henrik Mæland	Bygg Service A/S			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☐ følgende del av bygget: Seksjon 1, 2, 3, 4, 5, 7

12, 13

21, 22, 23, 24, 26

30, 32, 39

40

Denne brukstillatelse er et tillegg til brukstillatelse gitt 30.05.91 og 18.06.91

Johannes Haaland

bygningssjef

Ola T. Solheim

overing.

Sted og dato

Sandnes, den 06.08.1991

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Brannsjef ☐

Adresse:

RÅDHUSET

Jærveien 33

4300 SANDNES

Postadresse:

Postboks 583 Krossen

4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006

Postgiro for skatt 1 21 10 28

Bankgiro 7334.05.14790

98

BRUHAGEN 4

Vedlegg



Sandnes kommune

Telefon (04) 60 54 00 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.)		Registrernr. (Gnr/bnr)		
Bruhagen 2, 4, 6		41/3		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	12.5.89/5.1.90	04.05.90	379/90
Byggherre	Adresse			Tlf.
Trygg Eiendom	Bygg Service A/S, Jøaveien 48, 4050 Sola			Tlf.
Anmelder	Adresse			Tlf.
Brandsberg-Dahl's ark. kontor	Verksgt. 62, 4013 Stavanger			Tlf.
Ansvarshavende	Adresse			Tlf.
Henrik Mæland	Bygg Service A/S			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ følgende del av bygget: Seksjon 1. etg.: 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19.

2. etg.: 29, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38.

3. etg.: 42, 43, 44, 45, 46, 48, 50.

4. etg.: 55, 56.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Gjennomføring av tiltak for å oppfylle forskriftenes krav til lyddemping av utvendig støy.

2. Tetting mot dør til trappehus blokk 3.

3. Stigetrinn innvendig på balkonger monteres slik at de ikke medfører klatrefare ved rekkverk.

4. Røykvarsler seksjon 55.

5. Garasjer og boder i kjeller.

6. Funksjon markeringslys avklares.

Befaringen foretatt 28.05.91.

Frist for utbedring/ferdigstillelse 01.07.91.

Johannes Haaland

bygningssjef

Ola T. Solheim

overing.

Sted og dato

Sandnes, den 30.05.1991

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☒ Brannsjef ☐

Adresse:

RÅDHUSET

Jærveien 33

4300 SANDNES

Postadresse:

Postboks 583 Krossen

4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006

Postgiro for skatt 1 21 10 28

Bankgiro 7334.05.14790

PROAKTIV.NO

99



Sandnes kommune

Telefon (04) 60 54 00 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

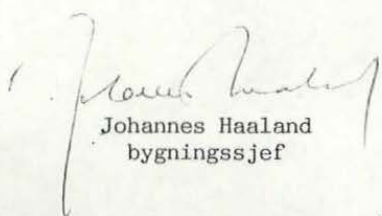
Arbeidssted(adr.)		Registrernr.(Gnr/bnr)	
Bruhagen 2, 4, 6		41/3	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak Sak nr.
Nybygg	Bolig	12/9-8/11-90	4/5-23/11-90 379-1035/90
Byggherre	Adresse		Tlf.
Trygg Eiendom A/S	Brueland Allè A/S, Bruhagen 2, Seksjon 36		
Anmelder	Adresse		Tlf.
Brandsberg Dahl's Ark.kontor A/S	Verksgt. 62, 4013 Stavanger		
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.
Henrik Møland	Bygg Service A/S		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

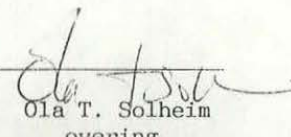
☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

inklusive gjenstående seksjoner 6, 8, 9, 10, 27, 28, 51, 52, 53, 54, 57.

☒ Støyskjerming mot RV 44 er ikke utført.



Johannes Haaland
bygningssjef



Ola T. Solheim
overing.

Sted og dato
Sandnes, den 17.09.1991

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Brannsjef ☐

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 1 21 10 28
Bankgiro 7334.05.14790



Sandnes kommune

Telefon (04) 60 54 00 Telefax (04) 62 50 38

BYGNINGSSJEFEN

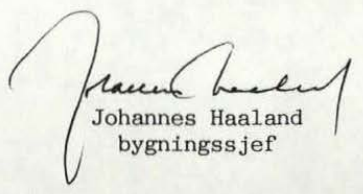
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.)		Registrernr.(Gnr/bnr)	
Bruhagen 2, 4, 6		41/3	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak Sak nr.
Nybygg	Bolig	12/9-8/11-90	4/5-23/11-90 379-1035/90
Byggherre	Adresse		Tlf.
Trygg Eiendom A/S	Brueland Allè A/S, Bruhagen 2, Seksjons 36, San		
Anmelder	Adresse		Tlf.
Brandsberg Dahl's Ark. kontor A/S	Verksgt. 62, 4013 Stavanger		
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.
Henrik Møland	Bygg Serive A/S		

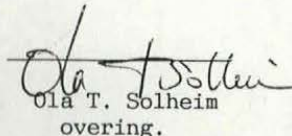
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Seksjon 20, 25, 41, 47 og 49.

Denne brukstillatelse er et tillegg til brukstillatelse gitt 30.05.91.



Johannes Haaland
bygningssjef



Ola T. Solheim
overing.

Sted og dato
Sandnes, den 18.06.1991

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Brannsjef ☐

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 1 21 10 28
Bankgiro 7334.05.14790

SANDNES KOMMUNE
Samfunn, plan og bygg

Saksnummer
BYGG-26/00199

Dato
13.02.2026

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsettning av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

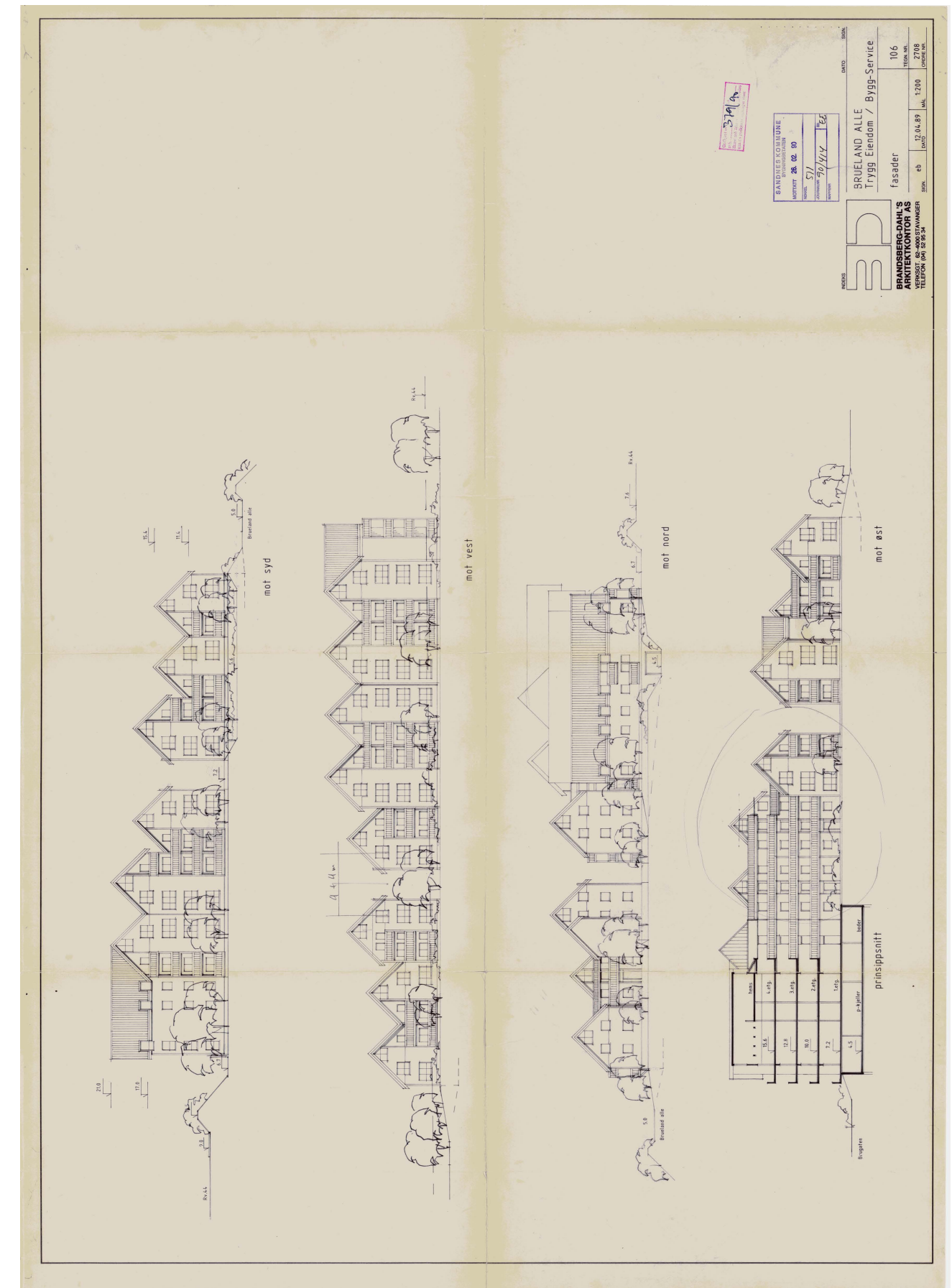
Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

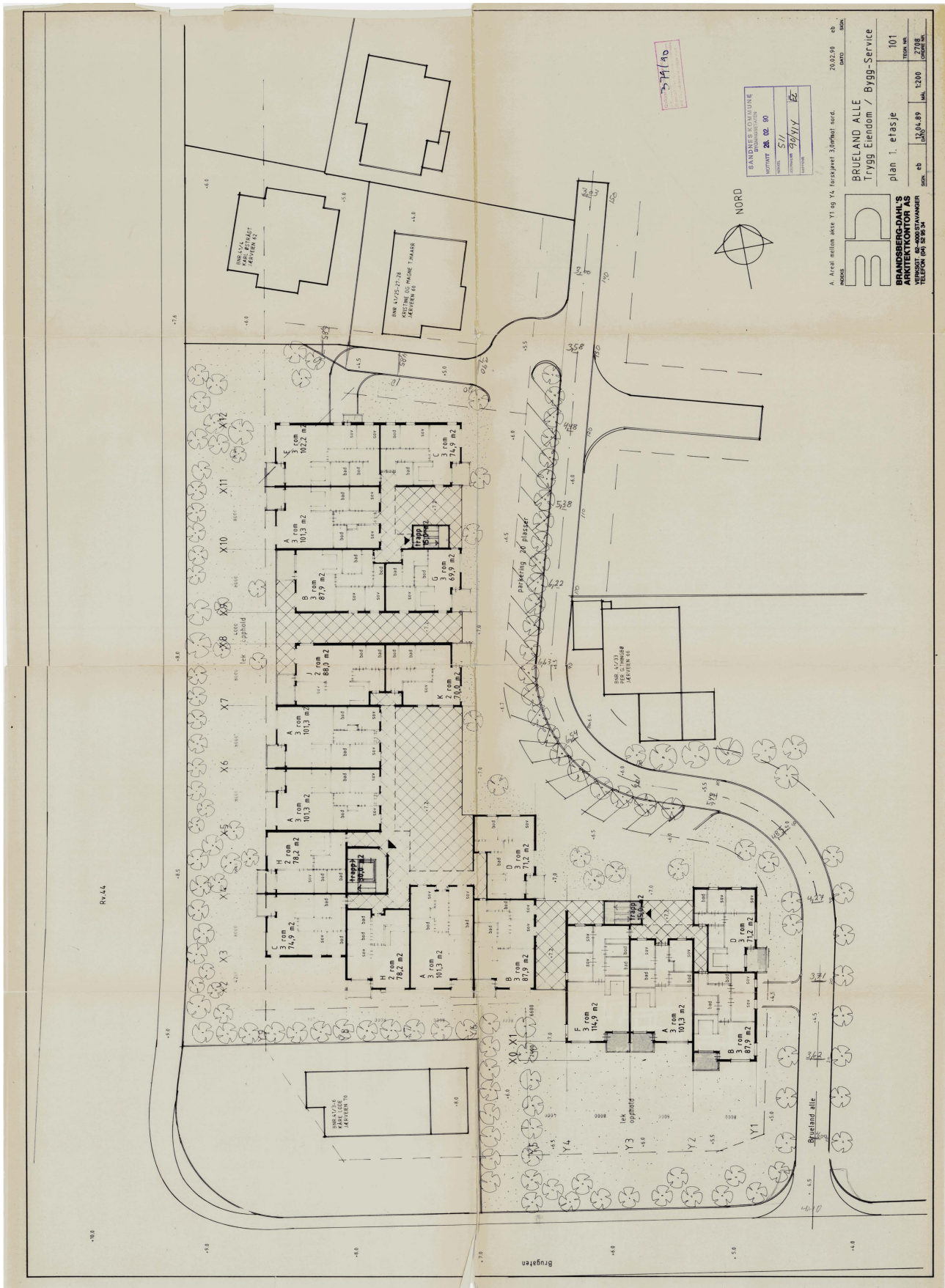
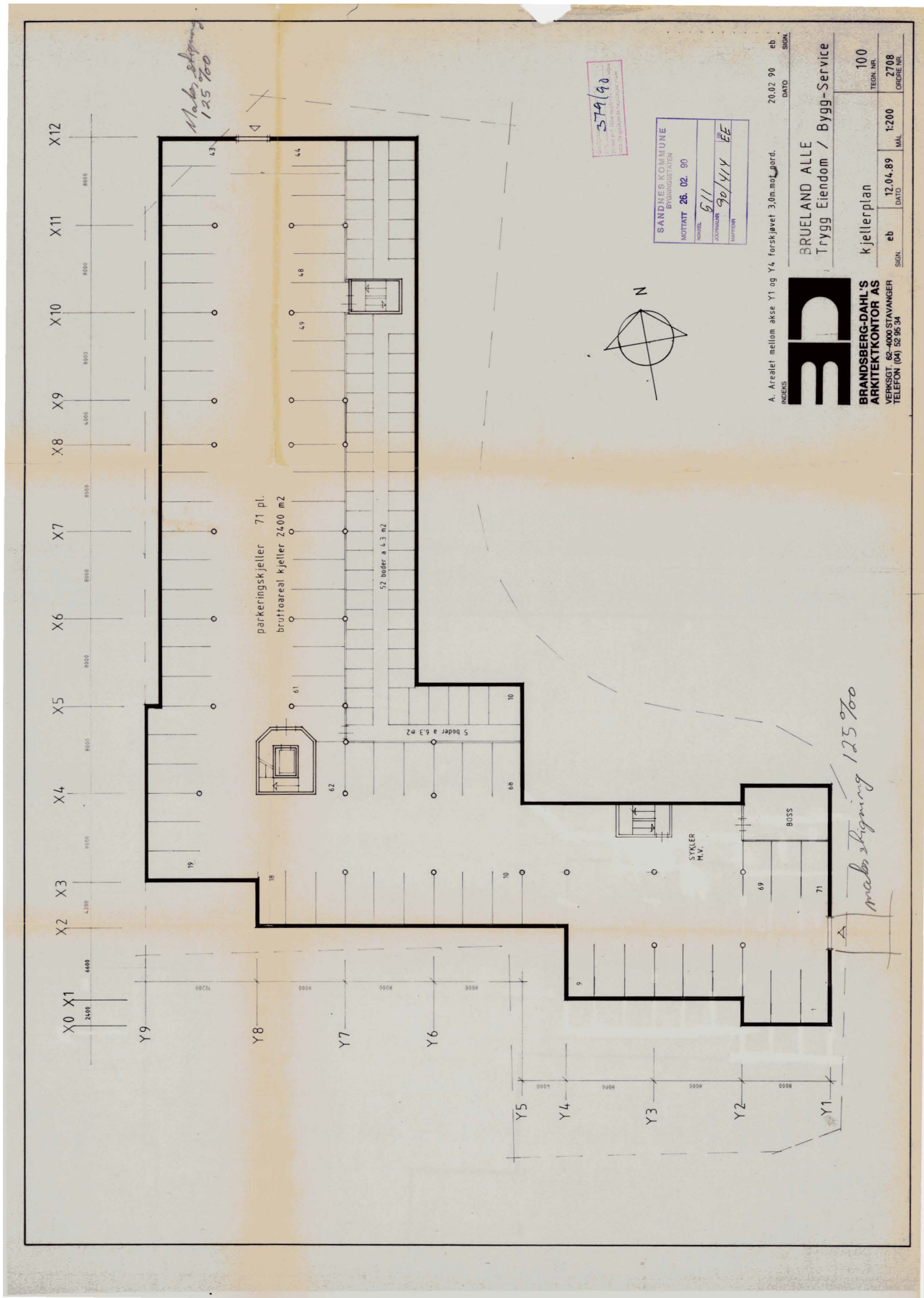
Kostnader ved klage

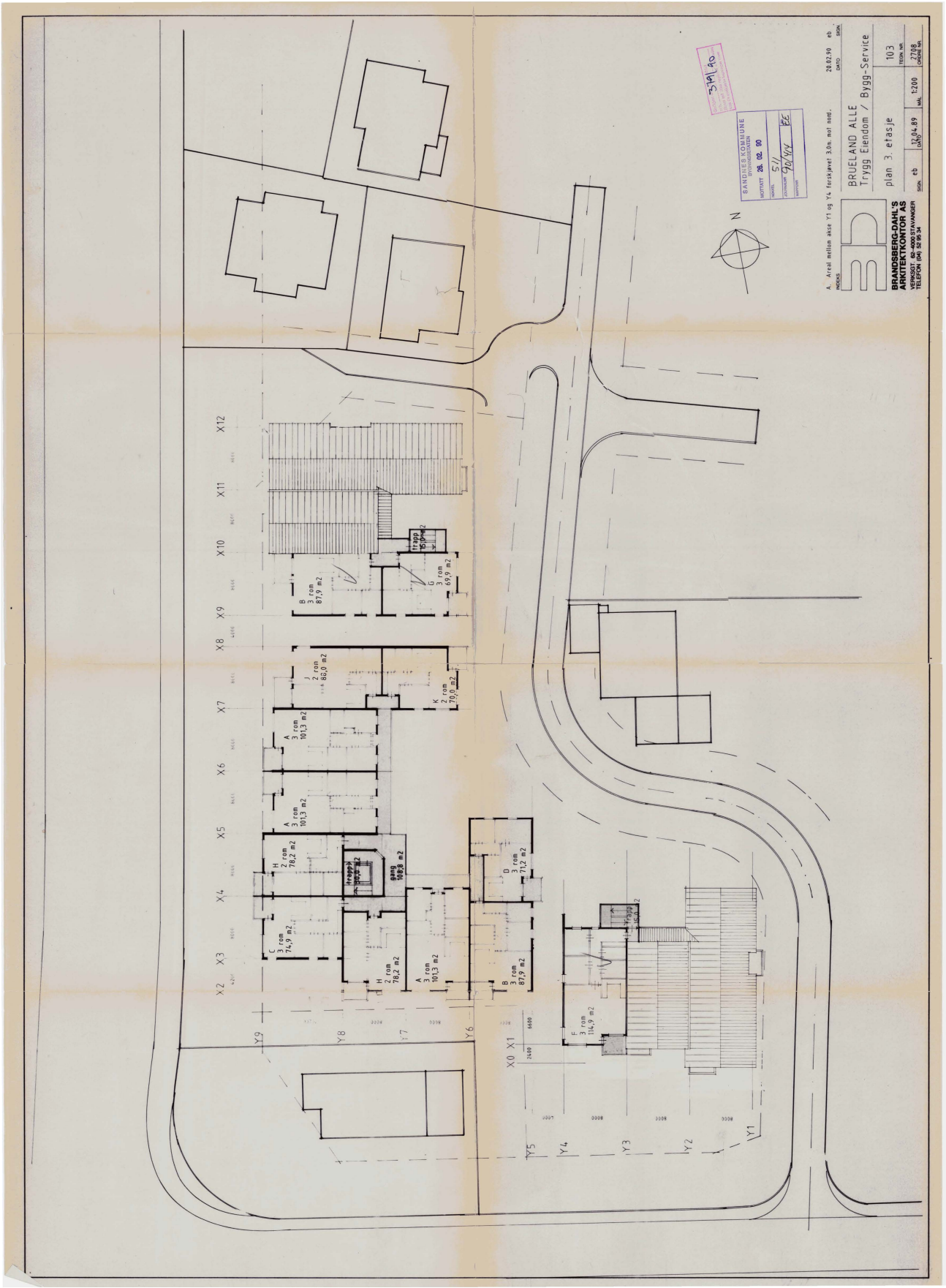
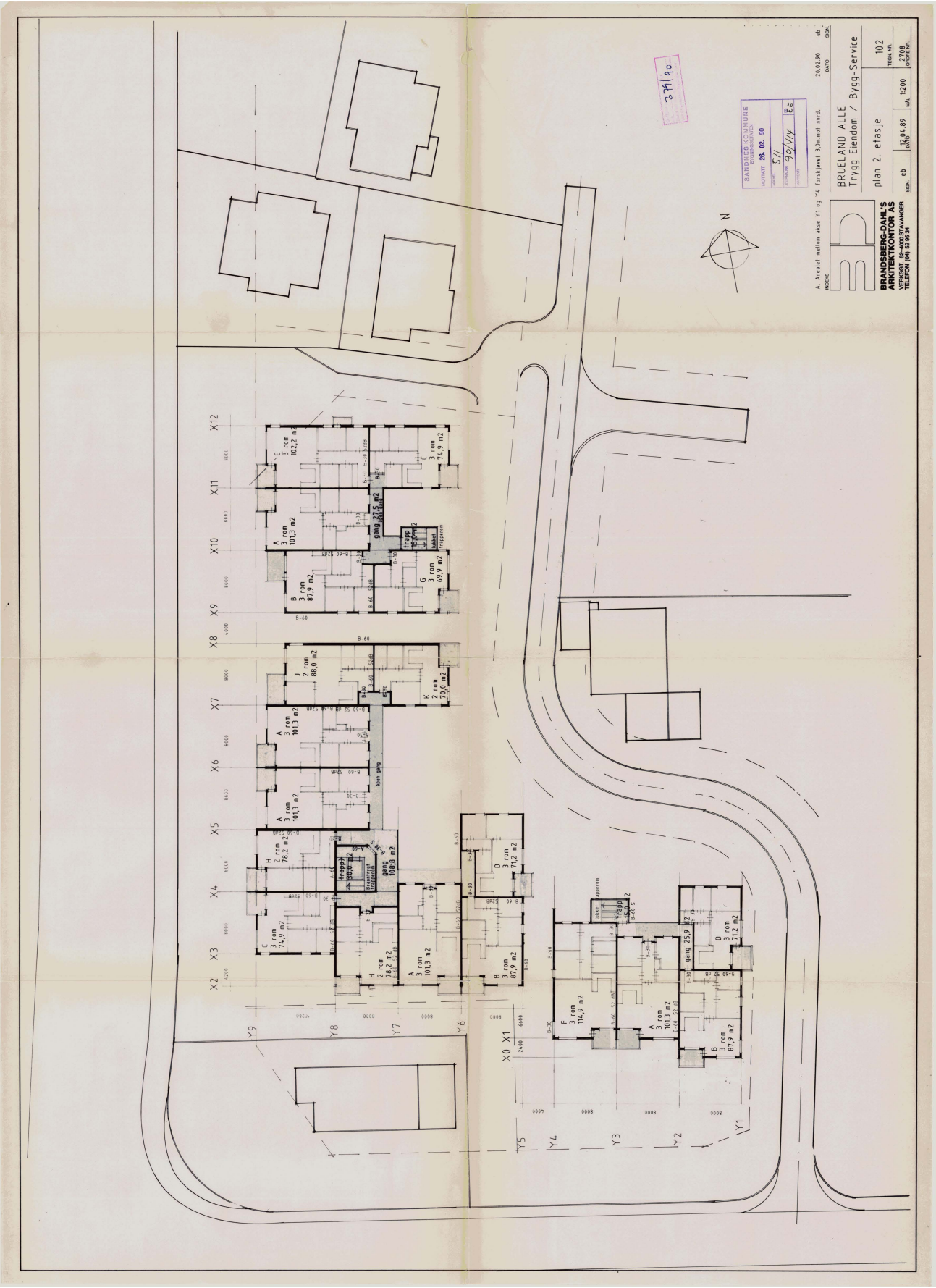
Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

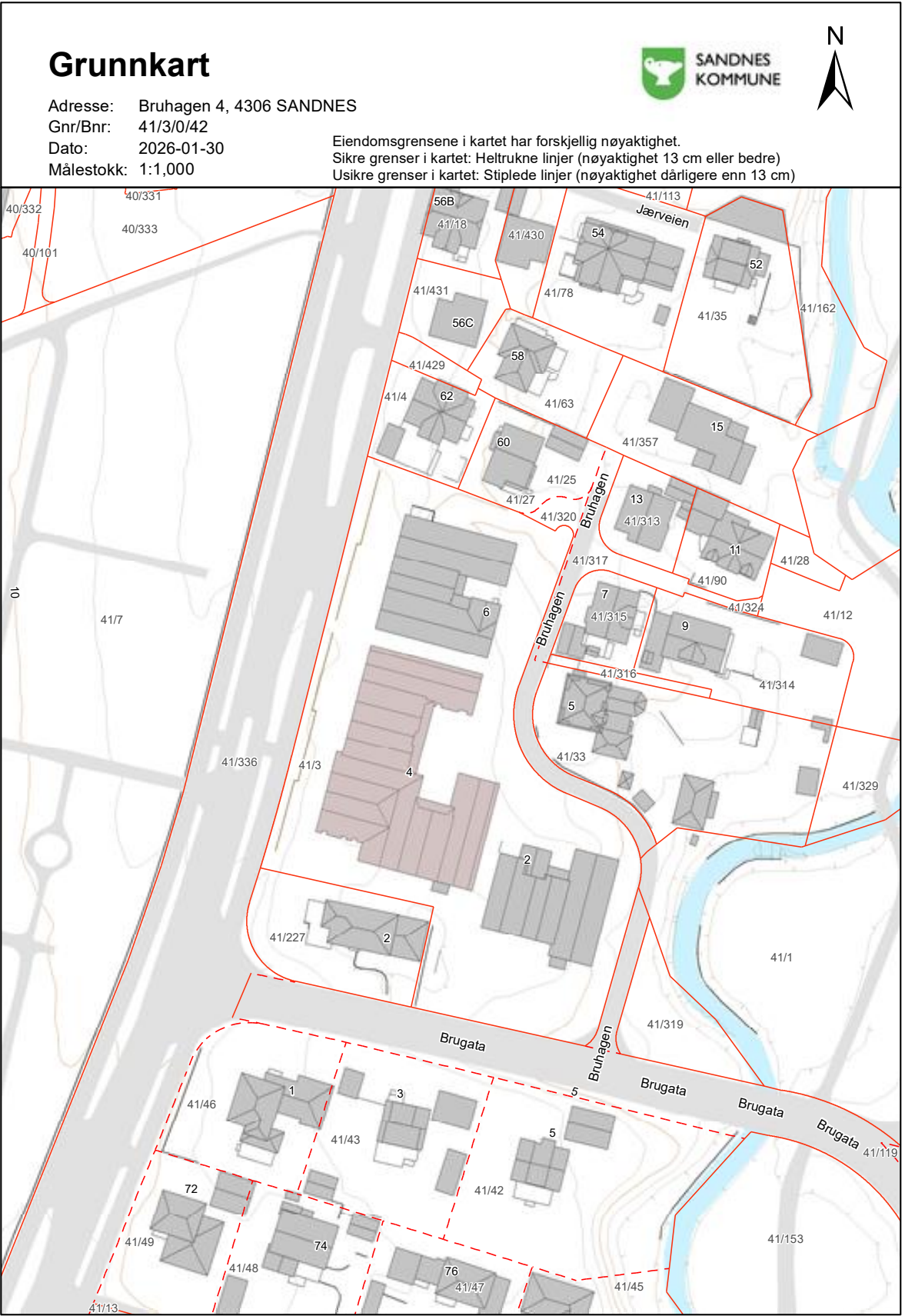
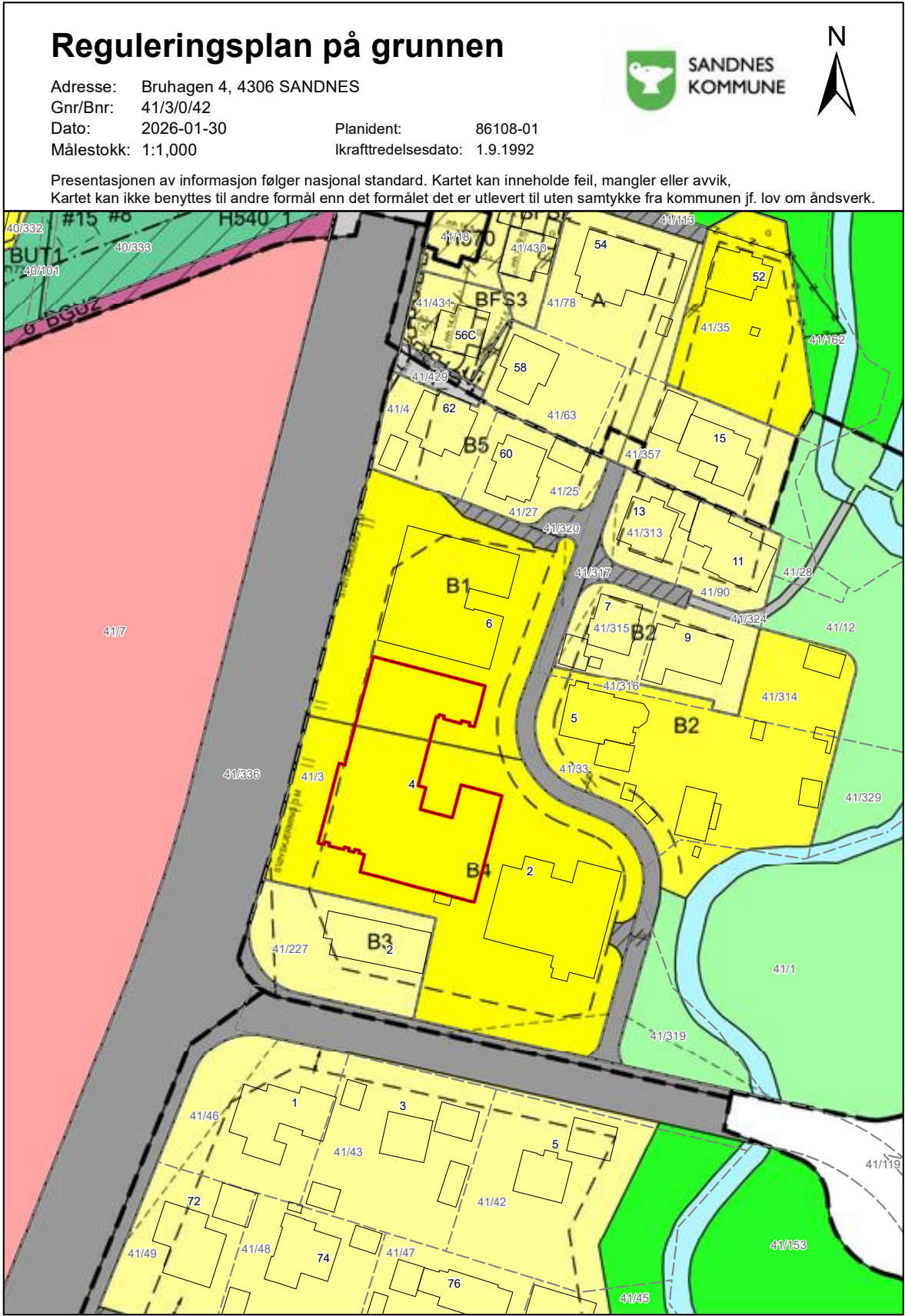
Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b.

Dokumentnr.: BYGG-26/00199-5









Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bruhagen 4, 4306 SANDNES. Gnr. 41, bnr. 3, snr. 42 i Sameiet Brueland Alle, oppdragsnr.: 1200260008
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerse og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

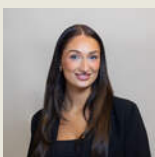
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
454 81 221
tls@proaktiv.no

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS

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