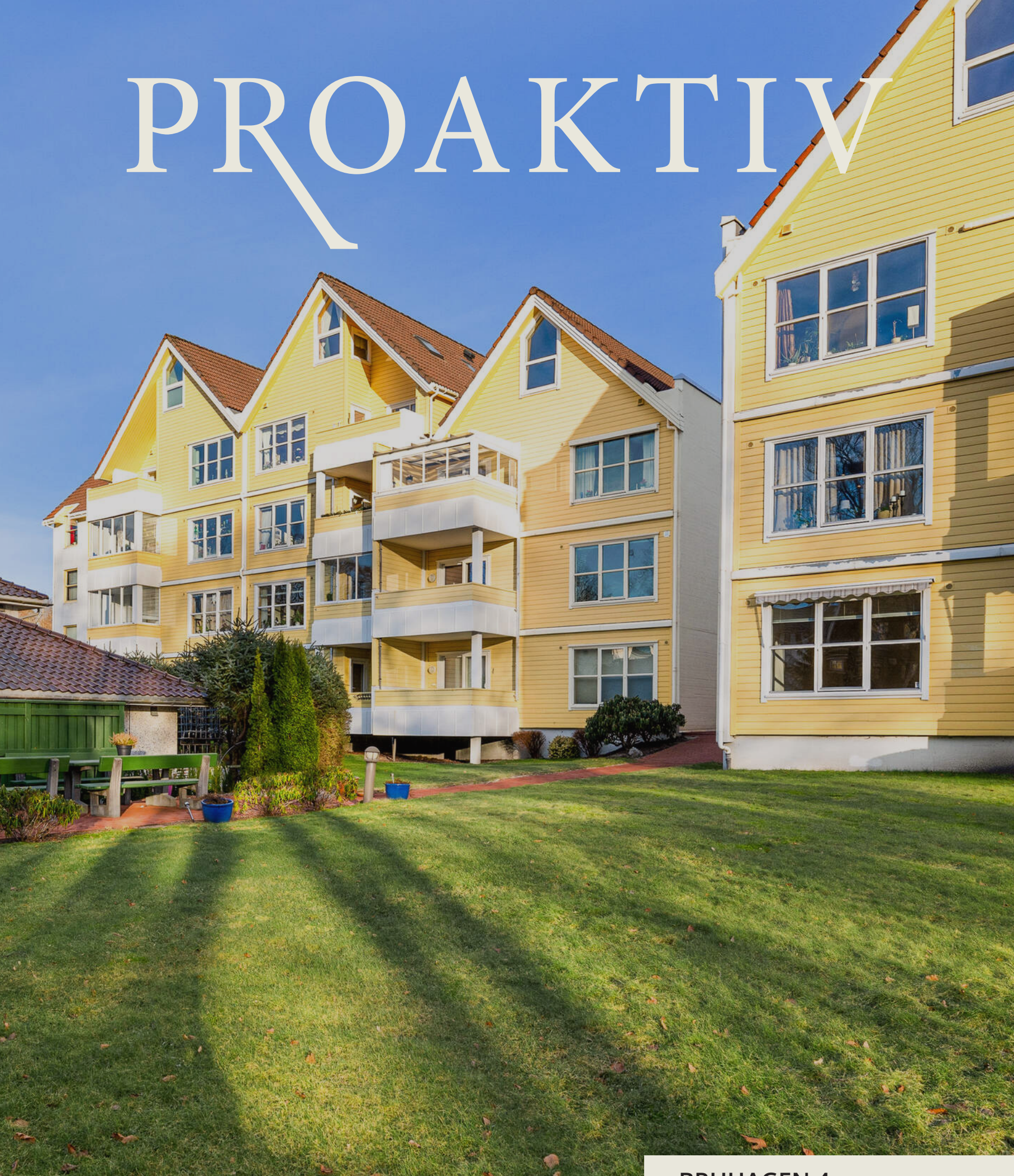


PROAKTIV



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



SANDNES

Romslig leilighet med 2 soverom i Sandnes sentrum | Balkong |
Parkering og heis

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bruhagen 4, 4306 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 41, bnr. 3, snr. 33 i
Sameiet Brueland Alle

Prisantydning: 3.690.000,-

Totalpris: 3.782.250,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1991

Rom/soverom: 3/2

BRA: 90 m²

BRA-i: 86 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkeringsplass i
garasje.
Mulighet for el-bil lading, styret tar
avregning.

Tomt: 5690.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.399,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader
bolig: 3 300,-
Fiberaksess: 99

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

Kommunale avgifter: 9.773,- pr. år.

Omkostninger: 92.250,-

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	22	24	30
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
86			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



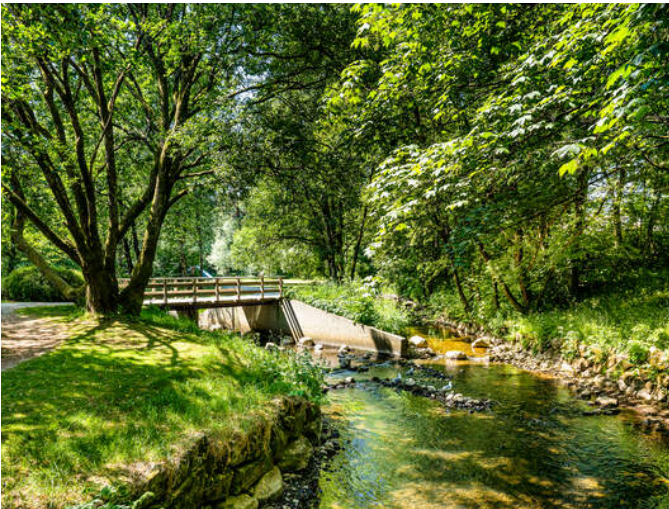
SANDNES

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

Velkommen til Bruhagen 4 – en sentralt beliggende leilighet i Sandnes sentrum som gir enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen. Bruelandsenteret med butikker, kaféer, treningssentre og ulike servicetilbud ligger like i nærheten. I tillegg byr Bystasjonen, Maxi og AMFI Vågen på et variert utvalg av shoppingmuligheter. Området passer for de aller fleste, mye takket være gode transportforbindelser og et bredt tilbud av fasiliteter.

Kollektivtransporten er godt utbygd, med både buss- og togforbindelser innen kort gangavstand. Bussholdeplass ligger kun et par minutter unna, og Skeiane togstasjon gjør det enkelt å komme seg til Stavanger og andre nærliggende områder. For deg som foretrekker å gå eller sykle, ligger det meste godt innen rekkevidde.



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



For barnefamilier finnes det flere barnehager og skoler i nabolaget, blant annet Austrått skole og Skeiane ungdomsskole.

Området byr også på gode fritidsmuligheter, med blant annet balløkker og sandvolleyballbaner – perfekt for deg som liker å være aktiv. For den turglade ligger vakre Sandvedparken like utenfor døren. Her kan man følge parkstien ned mot sentrum eller sørover til Stokkelandsvannet. Ønsker man en pause



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



underveis, kan man nyte en god matbit i den koselige Parkkaféen.

Nabolaget oppleves som trygt og har et hyggelig bomiljø, med en fin balanse mellom urbane kvaliteter og rolige omgivelser.

Bebyggelse

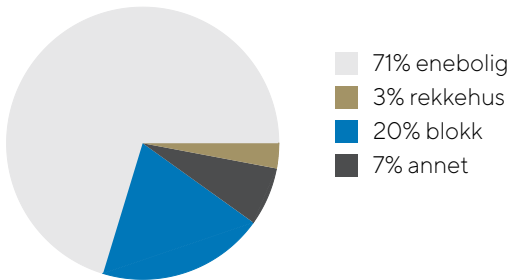
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i (sted/område/nabolag) hovedsakelig bestående av (varierte boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

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



VELKOMMEN TIL BRUHAGEN 4

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

Parkering

Parkeringsplass i garasje.
Mulighet for el-bil lading, styret tar avregning.

Tomtestørrelse

5 690 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med betongtakstein.
En selveier leilighet med overflater/bygningsdeler stort sett fra byggeår som pusses opp etter behov.

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Enkelte overflater
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > 2 etg > Stue/kjøkken > Enkelte overflater/deler
- Kjøkken > 2 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bygningssakskyndig
STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato: Fredag, 6. februar 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

2.etg: Entré/gang, bod, soverom, soverom 2,
bad/vaskerom, stue/kjøkken
Kjeller: Bod

Areal

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

2. etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 7 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.

Ikke målbare arealer

Bod i kjeller på ca 4 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.
Balkong fra stue på ca 7 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal.

Standard

Velkommen til en lys og innholdsrik leilighet med attraktiv beliggenhet midt i Sandnes sentrum!

Her bor du med gangavstand til alt du trenger i hverdagen – butikker, kollektivtransport, serveringstilbud og servicetilbud.

Leiligheten byr på en romslig og åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse. Stuen har god plass til både sofagruppe og øvrig møblement etter behov. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong, hvor man kan nyte fine dager. Kjøkkenet er av god størrelse med gode arbeidsflater og rikelig plass til spisebord – perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.

Boligen har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet er også av god størrelse og egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet er funksjonelt innredet med servant med gode oppbevaringsmuligheter, dusj, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Alt i alt er dette en kjekk leilighet med god planløsning og sentral beliggenhet – et perfekt valg for deg som ønsker en lettstelt bolig i hjertet av Sandnes.

Energimerke

Gul D

Oppvarming

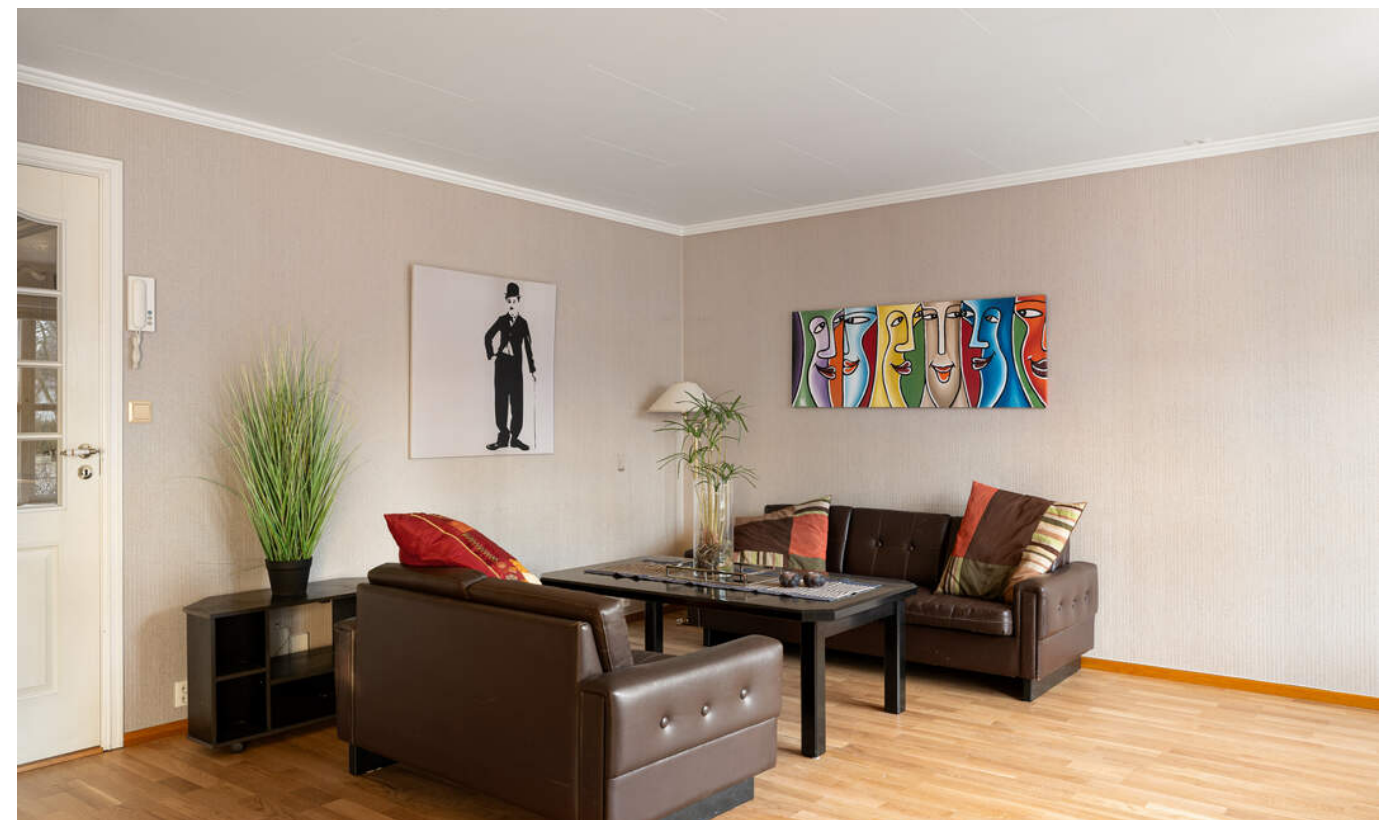
Elektrisk.
Bad med varmekabler i gulv.





STUE/KJØKKEN

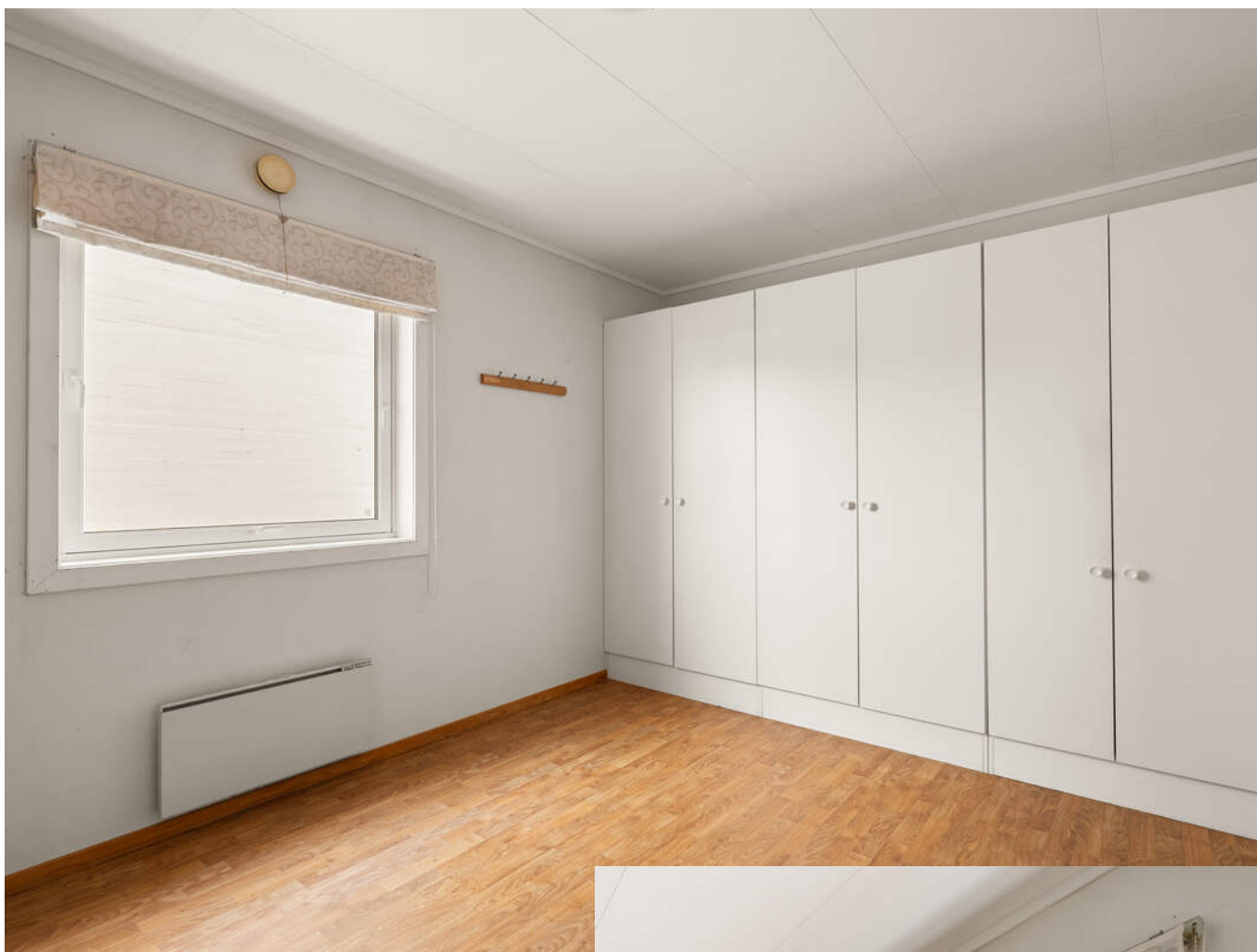
Leiligheten byr på en romslig og åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse. Stuen har god plass til både sofagruppe og øvrig møblement.





KJØKKENET ER AV GOD
STØRRELSE MED GODE
ARBEIDSFLATER OG
RIKELIG Plass TIL
SPISEBORD





HOVEDSOVEROMMET ER
ROMSLIG OG HAR PLESS
TIL DOBBELTSENG,
NATTBORD OG
GARDEROBELØSNING

DET ANDRE SOVEROMMET

Ekstra soverom- perfekt som
barnerom, gjesterom eller
hjemmekontor.





BADET ER FUNKSJONELT
MED SERVANT OG
OPPBEVARING, DUSJ,
TOALETT OG
VASKEMASKINOPPLEGG..



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

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

Sameiet består av 57 enheter.

SAMEIET / ØKONOMI

Felleskostnader pr. mnd
3.399,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader bolig: 3 300,-
Fiberaksess: 99

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
Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer89493808

Formuesverdi primær
853.129,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.412.516,- for 2024

Kommunale avgifter
9.773,- for 2026

Diverse

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 13. juni 1991

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1906/900111-1/43 05.05.1906 BESTEMMELSE OM VANNRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 41 BNR: 3

1956/901-1/43 17.03.1956 SKJØNN
Rettighetshaver: NORGES STATSBANER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 41 BNR: 3

1956/3766-1/43 29.11.1956 BESTEMMELSE OM GJERDE
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra gnr 41 bnr 89
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 41 BNR: 3

1964/623-1/43 31.01.1964 BESTEMMELSE OM GJERDE
Grunnavståelse til gate/vei m.v.Overført fra gnr 41 bnr 123
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 41 BNR: 3

1964/624-1/43 31.01.1964 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra gnr 41 bnr 124
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 41 BNR: 3

1971/590-1/43 06.02.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra gnr 41 bnr 19
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 41 BNR: 3

1971/1475-1/43 02.04.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra gnr 41 bnr 89
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 41 BNR: 3

1971/1526-1/43 13.04.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 41 BNR: 3

1980/8222-1/43 27.11.1980 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1108 GNR: 41 BNR: 3

Kjerneinformasjon

1991/62-2/43 03.01.1991 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

1991/8123-2/43 11.10.1991 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id 202005
Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer
Areal 5691.67 kvm
Bestemmelseomravn Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal 36.87 kvm
Hensynsonenavn H560 Natur
Kpangitthensyn 560 - Bevaring naturmiljø
Areal 5691.67 kvm
Hensynsonenavn H310_3
Kpfare 310 - Ras- og skredfare
Areal 183.32 kvm
Hensynsonenavn H320_2
Kpfare 320 - Flomfare
Areal 5691.67 kvm
Hensynsonenavn H190_1
Kpsikring 190 - Andre sikringssoner
Areal 1851.32 kvm
Hensynsonenavn H220
Kpstoy 220 - Gul sone T-1442
Areal 1955.24 kvm
Hensynsonenavn H210
Kpstoy 210 - Rød sone T-1442
Areal 5691.67 kvm
Omravn
Kparealformal Boligbebyggelse

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
Ikrafttredelse 09/01/1992 00:00:00

Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_86108-01.pdf
Delarealer
Areal 25.87 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal 69.13 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 2179.32 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 311 - Gate m/fortau
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal 3416.89 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 0.43 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
Id 6001
Navn Reguleringsplan over deler av Stangeland, Skeiene, Brueland og Sandved
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 01/17/1963 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_6001.pdf
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 300 - Offentlig trafikkområde

Reguleringsplaner under arbeid:
Id 202001
Navn Detaljregulering for gnr 41 bnr 119 og 125 mfl, Brueland vest
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 2 - Planforslag
Ikrafttredelse
Bestemmelser
Areal
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Areal

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

Radonmåling

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 20. januar 2026

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

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

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

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

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

tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Terje Nyman

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 73 800,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 123 000,00

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

(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre 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>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Omk. kjøper beskrivelse

3 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
92 250,00 (Dokumentavgift)

92 250,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
105 150,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 782 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))
3 795 150,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Dato salgsoppgave
16.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Bruhagen 4, 4306 Sandnes

05 Feb 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?

29 mai 1997

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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, 89493808

Informasjon om selger

Selger

Nyman, Terje

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.



1

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

2

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

Tak, yttervegg og fasade

3

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

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei

8

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

Elektrisitet

9

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

10

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

Rør

11

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

BRUHAGEN 4



12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

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

15

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

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 49961551

Egenerklæringsskjema

Name

Nyman, Terje

Date

2026-02-05

Identification

 Nyman, Terje



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

Tilstandsrapport

 Bruhagen 4, 4306 SANDNES
 SANDNES kommune
 gnr. 41, bnr. 3, snr. 33

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Nyman, Terje 05/02-2026 BANKID
 11:34:43

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 Rapportdato: 06.02.2026 Oppdragsnr.: 20137-2543 Referansenummer: MK2025
Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

Uavhengig Takstingeniør

gisle@sbbtakst.no

926 12 159



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med betongtakstein.

Mekanisk ventilasjonsanlegg. Ca 200 liters varmtvannsbereder. Automatsikringer, el skap i entre/gang.

En selveier leilighet med overflater/bygningsdeler stort sett fra byggeår som pusses opp etter behov.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG [Gå til side](#)
Malt vindu i stue, mindre avvik.
Fabrikkmalte vinduer på soverom produsert i 2013. Disse er funnet i orden, god funksjon.

Malt hovedytterdør og balkongdør produsert i 2021. Disse er funnet i orden, begge med god funksjon.
Balkong fra stue, betongheller på gulv, rekkverk i tre.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Laminat og belegg på gulv, tapeserte og malte vegger, takplater. De fleste overflater er funnet i orden uten spesielle mangler eller skader utover normale bruksslitasjer.
Enkelte overflater med avvik.

Etasjeskille i tre. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og under krav i standarden.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv, gummilist på gulv og tapeserte vegger, takplater. Seksjon med nedfelt vask og høyskap, toalett på gulv, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Avtrekk i tak.

Tapeserte vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel.
Plastsluk i gulv.

Mekanisk avtrekk i tak.
Hulltatt/fuktsøkt i vegg entre mot bad/dusjkabinett uten unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse fronter/dører med fyllinger. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og komfyr med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

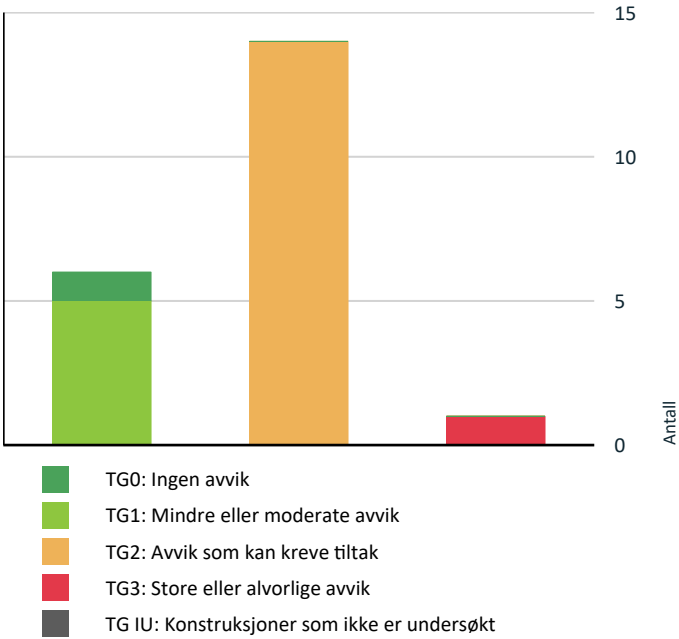
Enkelte overflater/deler.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannledninger av kobber.
Avløpsrør i plast/PVC og soil.

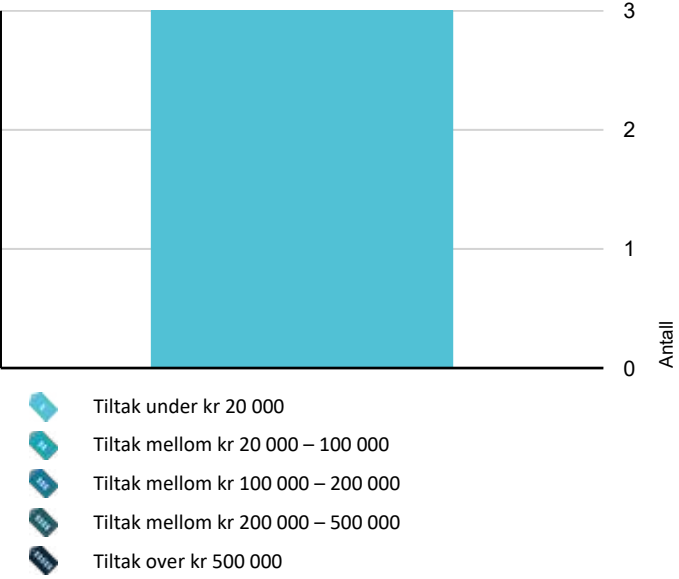


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
	Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	Utvendig > Vinduer Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
	Innvendig > Enkelte overflater Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
	Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
	Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
	Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
	Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side
	Kjøkken > 2 etg > Stue/kjøkken > Enkelte overflater/deler Gå til side
	Kjøkken > 2 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET	
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	
	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller Gå til side ikke utført med radonsperre.



Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1991

Kommentar

Fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Selveier leilighet.

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malt vindu i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt vindu i stue fra byggeår, har noe oppsprikking og malingsavflassing på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu vedlikeholdes.



Malingsavflassing.



Oppsprikking på ramme.

TG 1 Nyeste vinduer

Fabrikkmalte vinduer på soverom produsert i 2013. Disse er funnet i orden, god funksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer fra 2013.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør og balkongdør produsert i 2021. Disse er funnet i orden, begge med god funksjon.



Skyvedør i stue fra 2021.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra stue, betongheller på gulv, rekkverk i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk i tre, noe malingsavflassing på overflater/rekke, sprikk i en betonghelle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes.



Malingsavflassing på overflater rekkverk/rekke.



Sprikk i betonghelle.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat og belegg på gulv, tapeserte og malte vegger, takplater. De fleste overflater er funnet i orden uten spesielle mangler eller skader utover normale bruksslitasjer.

TG 2 Enkelte overflater

Enkelte overflater med avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

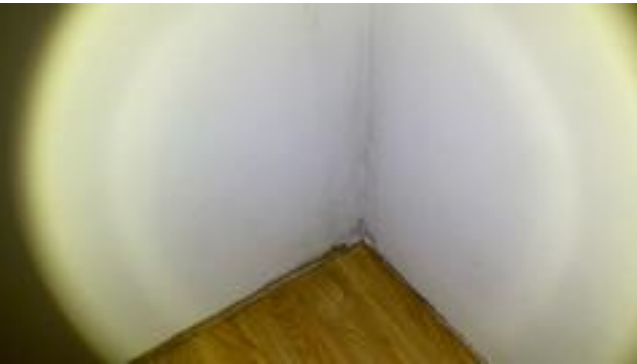
Det er noe svertesopp i innvendig hjørne i det ene soverommet, enkelte veggplater har skader eller det er pluggers/skruer og/eller bruksslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med behov vedlikeholdes, utbedres eller byttes. Rengjøre godt overflater med svertesopp, ventilasjonsløsning bedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Svertesopp i innvendig hjørne soverom.



Skade i vegg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og under krav i standarden.

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte fyllingsdører inne fra byggeår, ett dørblad med større skade og må byttes. Andre med enkelte bruksslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ett dørblad byttes, andre vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

2 ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv, gummlist på gulv og tapeserte vegger, takplater. Seksjon med nedfelt vask og høyskap, toalett på gulv, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Avtrekk i tak.

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapeserte vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapeserte vegger, malt tak, overflater fra byggeår med bruksslitasjer/merker, flussing av tapet i skjøter. Noe svertesopp i tak/taklist over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vegger pusses opp.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, det er motfall, dvs laveste punktet på gulv er ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk i gulv fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran/slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



Sluk i gulv.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Seksjon med nedfelt vask og høyskap, toalett på gulv, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereider. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg under vask.



Ikke fukttett rørgjennomføring i vegg.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon, noe ulyd ved bruk. TG basert på alder og ulyd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen/ulyd bør utbedres.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg entre mot bad/dusjkabinett uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse fronter/dører med fyllinger. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og komfyr med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.



Kjøkkeninnredning.

2 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Enkelte overflater/deler

Enkelte overflater/deler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte fronter/dører eller overflater med avvik. Benkeplate har ufagmessig/skjev skjøt, enkelte merker i overflater fronter/dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplater kan monteres, utbedre fronter/dører med avvik.



Ufagmessig/ugjevn skjøt på benkeplate



Bruksslitasjer/merker på enkelte dører/fronter.

2 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten, er testet med papir og funnet med funksjon, har noe ulyd ved bruk. TG basert på alder og avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stengekran på vann.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/PVC og soil.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stakemulighet på anlegget er identifisert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stakemulighet på anlegget sett i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon, noe ulyd ved bruk. TG basert på alder og ulyd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen/ulyd bør utbedres, utbedre/bruke ventilasjon på soverom.



Motor for ventilasjonsanlegg over ventilator.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, er produsert i 1990.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder.

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 forenklete 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.

Automatsikringer, el skap i entre/gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på at dette er ett eldre anlegg anbefales det med en utvidet el kontroll.



El skap.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Brannslange.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

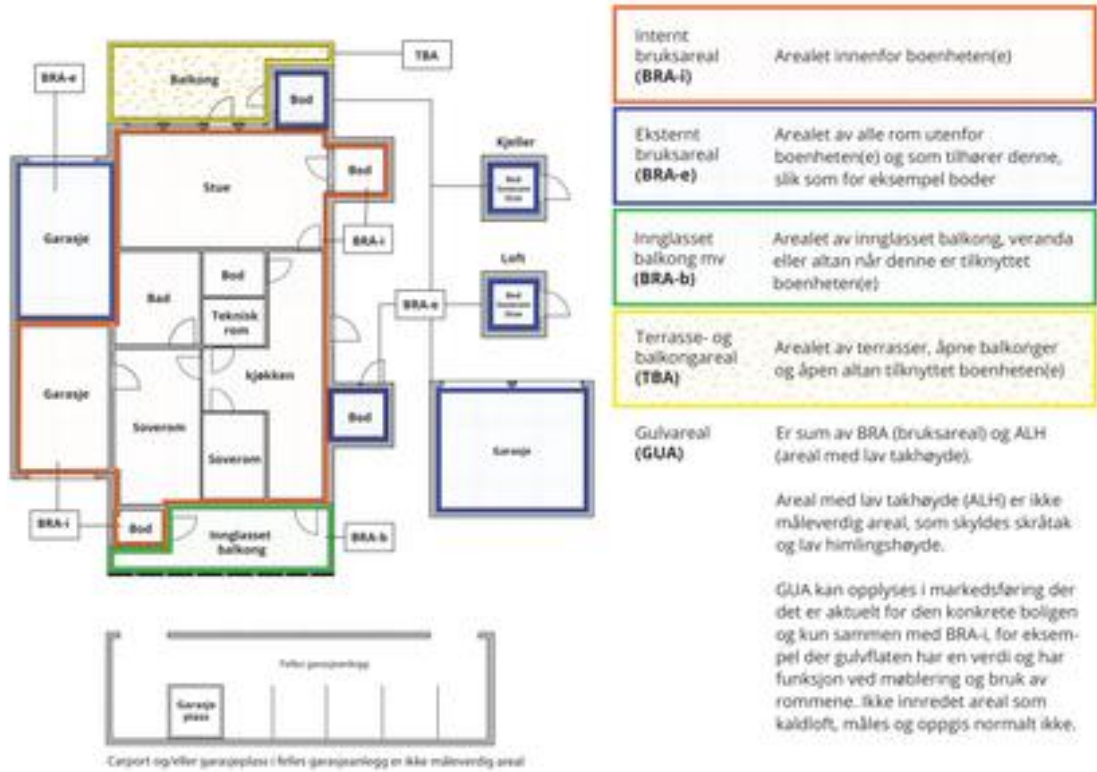
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg	86			86	7
Kjeller		4		4	
SUM	86	4			7
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Entré/gang, bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på ca 4 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.
Balkong fra stue på ca 7 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva leiligheten er byggemeldt som, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	41	3		33	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bruhagen 4

Hjemmelshaver

Nyman Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Brueland i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Via Jærveien/Fylkesvei 44 til Bruhagen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.02.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	05.02.2026	Opplyst ifm befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	05.02.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssviikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MK2025>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Energiattest



Adresse Bruhagen 4, 4306 SANDNES	
Dato for energimerking 06.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-256924
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 13838127
Gårdsnummer 41	Bruksnummer 3
Seksjonsnummer 33	Bruksenhetsnummer H0202



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 86,0 m²	Oppvarmet bruksareal 86,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
156,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
145,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 532 kWh

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 ⅓ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

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

- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

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

Det kreves ⅔ 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 tvangsfullbyrdselslovens 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

HUSREGLER FOR SAMEIET BRUELAND ALLÉ

Bruhagen 2,4, og 6

Vedtatt i årsmøte 25.03.2019

Med nye punkter (*) vedtatt i årsmøte 25.04.2023

Garasje/kjeller

- Hver seksjon disponerer en merket parkeringsplass. Seksjonseier har ansvar for at denne plassen kun blir benyttet til parkering. Det skal ikke lagres blomsterpotter, hagemøbler, dekk etc. på plassen (Brannforskrift). Lagring henvises til boder i garasjen som den enkelte seksjonseier disponerer.
- Det er ikke lov å oppbevare elementer som inneholder gass eller gassbeholdere, i kjeller og boder.*
- Sameiet har 4 parkeringsplasser til utlån. Ved behov for ekstra parkeringsplass må seksjonseier ta kontakt med styret. Eventuelt avtale leie internt med andre seksjonseiere.
- Garasjeportene skal til enhver tid være nede. Påse at porten går ned etter ut- og innkjøring.
- Hold sidedørene ved garasjeportene låst. Dette er for å hindre uvedkommende adgang til garasjeanlegget.
- Hold lav fart ved ut- og innkjøring pga. sikkerhet og støv.
- Det er satt av egen plass til sykkelparkering.
- Garasje skal kun brukes til parkering. Det er ikke tillatt med lek, sykling, fotballspilling etc. i anlegget.
- Sameiet har installert felles ladekabel til elbiler i taket. Seksjonseiere som vil ha el-kontakt må ta kontakt med styret for å få satt opp el-kontakt.
- Sameiet har 4 gjesteparkeringsplasser. Disse er KUN til bruk for gjester. Ved behov for lengre tids bruk av gjesteparkering må dette meddeles styret.
- Ved brudd på bruk av gjesteparkering kan sameiet få fjernet kjøretøyet på eiers/seksjonseiers regning.
- Ladestasjon for elbil på gjesteparkering er kun til bruk for gjester.

Avfall

- Avfallsdunkene blir tømt hver fredag morgen. Avfallet kildesorteres i de respektive containere.
- Pappesker skal være flate når de kastes.
- Ikke sett søppel ved siden av containerne.
- Plast går i restavfallskontainer.

Ytterdører

- Felles ytterdører skal alltid være låste. Selgere/loddselgere skal ikke slippes inn, men møtes i ytterdøren.

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.

Renhold

- Seksjonseier er ansvarlig for renhold og orden for sin del av svalgang. Ved utleie av seksjon er det fortsatt seksjonseier som er ansvarlig.
- Altaner/terrasser skal ikke brukes som lagringsplass for søppel.

Ro og orden

- Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00. Sjenerende/forstyrrende arbeid på helligdager bør unngås.
- Det er ikke lov å parkere sykler o.l. i svalganger eller trapper uten spesiell tillatelse fra styret. Sykler skal parkeres i sykkelstativ i garasje.
- Parkering er kun tillatt på oppmerkede parkeringsplasser både ute og inne.
- Utendørs parkeringsplasser er kun for gjester.*

Rømningsveier

- Rømningsdører og veier skal være tilgjengelige til enhver tid.

Bygningsforsikring

- Ved skade på en eller flere seksjoner, og om bygningsforsikringen benyttes, vil den som er ansvarlig for skaden bli belastet med egenandelen. Egenandelen ved skader utgjør for tiden kr. 10 000,- (År 2019)

Utleie

- Ved utleie er det eier som er ansvarlig for seksjonen (ikke leietaker)
- Utleier må gi beskjed til styret eller eventuelt til forretningsfører om antall leietakere og om det er spesielle behov (rullestol etc. Dette med tanke på evakuering).

Nøkler

- Ved tap av nøkler eller behov for ny, kontakt styreleder.

Vaktmester

- Dersom noen har behov for vaktmestertjenester til sin seksjon, kan de henvende seg direkte til Boservice AS.
 - E-post: post@boservice.no eller telefon 51 62 48 74.
 - Slike tjenester blir fakturert direkte seksjonseier fra Boservice AS.

Husordensreglene er gitt for å sikre ro og orden og et trygt og godt bomiljø for alle.

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

Årsregnskap 2024

Sameiet Brueland Alle

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 976 189 795

BankID Signing
Kirsti Nødland
2025-03-14

BankID Signing
Heidi Eie Svendsen
2025-03-14

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET BRUELAND ALLE

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innbetalt felleskostnad		1 881 684	1 860 228	1 943 928
TV, Internett, alarm o.l.		124 716	0	67 716
Lading el-bil		64 298	0	40 000
Leie parkering		29 095	0	24 000
Andre inntekter		12 000	0	0
Annen driftsinntekt		2 436	0	0
Sum driftsinntekter		2 114 229	1 860 228	2 075 644
Varekostnad		0	4 545	0
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	119 805	111 980	120 000
Forretningsførerhonorar		79 183	61 892	85 500
Forretningsfører ekstratjenester		2 663	14 011	1 900
Revisjonshonorar		10 500	9 000	11 000
Vaktmester		390 965	0	331 500
Drift og vedlikehold	2	340 061	412 846	780 345
TV, internett o.l.		135 033	134 917	71 035
Forsikring		349 330	310 109	415 000
Strøm og oppvarming		117 818	88 797	130 000
Andre kostnader		24 304	371 098	45 200
Sum driftskostnader		1 569 662	1 519 195	1 991 480
Driftsresultat		544 568	341 033	84 164
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		0	31 714	0
Annen finansinntekt		34 258	0	30 000
Annen rentekostnad		165	0	0
Resultat av finansposter		34 093	31 714	30 000
Årsresultat	3	578 660	372 747	114 164
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		578 660	372 747	114 164
Sum overføringer		578 660	372 747	114 164

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

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

Revisjon Vest AS



Morten Johnsen
Statsautorisert revisor



1 Tegnforklaring reguleringsplan

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Forlystelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/-anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

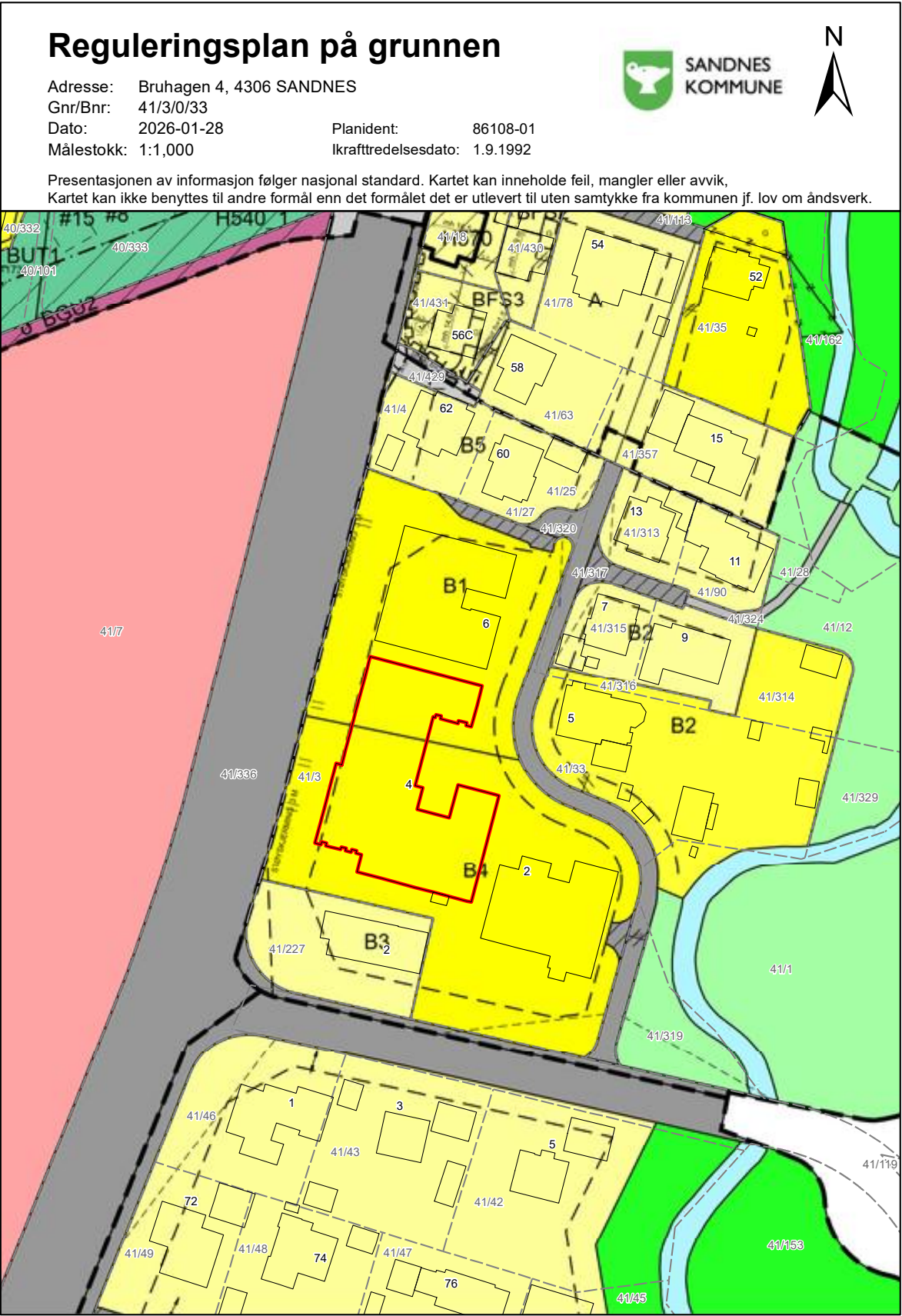
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtengrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevaras	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevaras	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)	BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)	BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)	BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
Byggeområde 1	Byggeområde 2	Byggeområde 3	Byggeområde 4
Byggeområde 5	Byggeområde 6	Byggeområde 7	Byggeområde 8
Byggeområde 9	Byggeområde 10	Byggeområde 11	Byggeområde 12
Byggeområde 13	Byggeområde 14	Byggeområde 15	Byggeområde 16
Byggeområde 17	Byggeområde 18	Byggeområde 19	Byggeområde 20
Byggeområde 21	Byggeområde 22	Byggeområde 23	Byggeområde 24
Byggeområde 25	Byggeområde 26	Byggeområde 27	Byggeområde 28
Byggeområde 29	Byggeområde 30	Byggeområde 31	Byggeområde 32
Byggeområde 33	Byggeområde 34	Byggeområde 35	Byggeområde 36
Byggeområde 37	Byggeområde 38	Byggeområde 39	Byggeområde 40
Byggeområde 41	Byggeområde 42	Byggeområde 43	Byggeområde 44
Byggeområde 45	Byggeområde 46	Byggeområde 47	Byggeområde 48
Byggeområde 49	Byggeområde 50	Byggeområde 51	Byggeområde 52
Byggeområde 53	Byggeområde 54	Byggeområde 55	Byggeområde 56
Byggeområde 57	Byggeområde 58	Byggeområde 59	Byggeområde 60
Byggeområde 61	Byggeområde 62	Byggeområde 63	Byggeområde 64
Byggeområde 65	Byggeområde 66	Byggeområde 67	Byggeområde 68
Byggeområde 69	Byggeområde 70	Byggeområde 71	Byggeområde 72
Byggeområde 73	Byggeområde 74	Byggeområde 75	Byggeområde 76
Byggeområde 77	Byggeområde 78	Byggeområde 79	Byggeområde 80
Byggeområde 81	Byggeområde 82	Byggeområde 83	Byggeområde 84
Byggeområde 85	Byggeområde 86	Byggeområde 87	Byggeområde 88
Byggeområde 89	Byggeområde 90	Byggeområde 91	Byggeområde 92
Byggeområde 93	Byggeområde 94	Byggeområde 95	Byggeområde 96
Byggeområde 97	Byggeområde 98	Byggeområde 99	Byggeområde 100
Byggeområde 101	Byggeområde 102	Byggeområde 103	Byggeområde 104
Byggeområde 105	Byggeområde 106	Byggeområde 107	Byggeområde 108
Byggeområde 109	Byggeområde 110	Byggeområde 111	Byggeområde 112
Byggeområde 113	Byggeområde 114	Byggeområde 115	Byggeområde 116
Byggeområde 117	Byggeområde 118	Byggeområde 119	Byggeområde 120
Byggeområde 121	Byggeområde 122	Byggeområde 123	Byggeområde 124
Byggeområde 125	Byggeområde 126	Byggeområde 127	Byggeområde 128
Byggeområde 129	Byggeområde 130	Byggeområde 131	Byggeområde 132
Byggeområde 133	Byggeområde 134	Byggeområde 135	Byggeområde 136
Byggeområde 137	Byggeområde 138	Byggeområde 139	Byggeområde 140
Byggeområde 141	Byggeområde 142	Byggeområde 143	Byggeområde 144
Byggeområde 145	Byggeområde 146	Byggeområde 147	Byggeområde 148
Byggeområde 149	Byggeområde 150	Byggeområde 151	Byggeområde 152
Byggeområde 153	Byggeområde 154	Byggeområde 155	Byggeområde 156
Byggeområde 157	Byggeområde 158	Byggeområde 159	Byggeområde 160
Byggeområde 161	Byggeområde 162	Byggeområde 163	Byggeområde 164
Byggeområde 165	Byggeområde 166	Byggeområde 167	Byggeområde 168
Byggeområde 169	Byggeområde 170	Byggeområde 171	Byggeområde 172
Byggeområde 173	Byggeområde 174	Byggeområde 175	Byggeområde 176
Byggeområde 177	Byggeområde 178	Byggeområde 179	Byggeområde 180
Byggeområde 181	Byggeområde 182	Byggeområde 183	Byggeområde 184
Byggeområde 185	Byggeområde 186	Byggeområde 187	Byggeområde 188
Byggeområde 189	Byggeområde 190	Byggeområde 191	Byggeområde 192
Byggeområde 193	Byggeområde 194	Byggeområde 195	Byggeområde 196
Byggeområde 197	Byggeområde 198	Byggeområde 199	Byggeområde 200
Byggeområde 201	Byggeområde 202	Byggeområde 203	Byggeområde 204
Byggeområde 205	Byggeområde 206	Byggeområde 207	Byggeområde 208
Byggeområde 209	Byggeområde 210	Byggeområde 211	Byggeområde 212
Byggeområde 213	Byggeområde 214	Byggeområde 215	Byggeområde 216
Byggeområde 217	Byggeområde 218	Byggeområde 219	Byggeområde 220
Byggeområde 221	Byggeområde 222	Byggeområde 223	Byggeområde 224
Byggeområde 225	Byggeområde 226	Byggeområde 227	Byggeområde 228
Byggeområde 229	Byggeområde 230	Byggeområde 231	Byggeområde 232
Byggeområde 233	Byggeområde 234	Byggeområde 235	Byggeområde 236
Byggeområde 237	Byggeområde 238	Byggeområde 239	Byggeområde 240
Byggeområde 241	Byggeområde 242	Byggeområde 243	Byggeområde 244
Byggeområde 245	Byggeområde 246	Byggeområde 247	Byggeområde 248
Byggeområde 249	Byggeområde 250	Byggeområde 251	Byggeområde 252
Byggeområde 253	Byggeområde 254	Byggeområde 255	Byggeområde 256
Byggeområde 257	Byggeområde 258	Byggeområde 259	Byggeområde 260
Byggeområde 261	Byggeområde 262	Byggeområde 263	Byggeområde 264
Byggeområde 265	Byggeområde 266	Byggeområde 267	Byggeområde 268
Byggeområde 269	Byggeområde 270	Byggeområde 271	Byggeområde 272
Byggeområde 273	Byggeområde 274	Byggeområde 275	Byggeområde 276
Byggeområde 277	Byggeområde 278	Byggeområde 279	Byggeområde 280
Byggeområde 281	Byggeområde 282	Byggeområde 283	Byggeområde 284
Byggeområde 285	Byggeområde 286	Byggeområde 287	Byggeområde 288
Byggeområde 289	Byggeområde 290	Byggeområde 291	Byggeområde 292
Byggeområde 293	Byggeområde 294	Byggeområde 295	Byggeområde 296
Byggeområde 297	Byggeområde 298	Byggeområde 299	Byggeområde 300
Byggeområde 301	Byggeområde 302	Byggeområde 303	Byggeområde 304
Byggeområde 305	Byggeområde 306	Byggeområde 307	Byggeområde 308
Byggeområde 309	Byggeområde 310	Byggeområde 311	Byggeområde 312
Byggeområde 313	Byggeområde 314	Byggeområde 315	Byggeområde 316
Byggeområde 317	Byggeområde 318	Byggeområde 319	Byggeområde 320
Byggeområde 321	Byggeområde 322	Byggeområde 323	Byggeområde 324
Byggeområde 325	Byggeområde 326	Byggeområde 327	Byggeområde 328
Byggeområde 329	Byggeområde 330	Byggeområde 331	Byggeområde 332
Byggeområde 333	Byggeområde 334	Byggeområde 335	Byggeområde 336
Byggeområde 337	Byggeområde 338	Byggeområde 339	Byggeområde 340
Byggeområde 341	Byggeområde 342	Byggeområde 343	Byggeområde 344
Byggeområde 345	Byggeområde 346	Byggeområde 347	Byggeområde 348
Byggeområde 349	Byggeområde 350	Byggeområde 351	Byggeområde 352
Byggeområde 353	Byggeområde 354	Byggeområde 355	Byggeområde 356
Byggeområde 357	Byggeområde 358	Byggeområde 359	Byggeområde 360
Byggeområde 361	Byggeområde 362	Byggeområde 363	Byggeområde 364
Byggeområde 365	Byggeområde 366	Byggeområde 367	Byggeområde 368
Byggeområde 369	Byggeområde 370	Byggeområde 371	Byggeområde 372
Byggeområde 373	Byggeområde 374	Byggeområde 375	Byggeområde 376
Byggeområde 377	Byggeområde 378	Byggeområde 379	<



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bruhagen 4, 4306 SANDNES. Gnr. 41, bnr. 3, snr. 33 i Sameiet Brueland Alle, oppdragsnr.: 1230260023
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

/ Partner

928 06 297

of@proaktiv.no

PROAKTIV

Stavanger Eiendomsmegling AS

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