

PROAKTIV

Lekker 3-roms
selveierleilighet fra 2023
med attraktiv beliggenhet



BRONSEKARVEIEN 42B





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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

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

SØRBØHAGANE

Lekker 3-roms selveierleilighet fra 2023 med god standard og attraktiv beliggenhet - Balkong på 10 m² - Garasjeplass



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bronsekarveien 42B, 4320 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 45, bnr. 657, snr. 5 i Sameiet Bronsekarveien 36-42

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 114.140,-

Totalpris: 4.104.140,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 3/2

BRA: 69 m²

BRA-i: 63 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med opplegg for montering av elbillader.

Tomt: 2518 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.653,-

Felleskostnader inkl.: vedlikehold og drift, kommunale avgifter, forsikring, strøm i fellesområde, TV/internett og garasje.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
38	146		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Marcus Langeland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF



Marcus Langeland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: 452 51 215
E-post: langeland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Som eiendomsmeglerfullmektig er Marcus Langeland opptatt av å skape en trygg, effektiv og positiv opplevelse for kundene sine. Med en bakgrunn som har gitt ham verdifull erfaring innen kundebehandling, relasjonsbygging og strukturert arbeid, møter han hver oppgave med stort engasjement, høy arbeidsmoral og et tydelig fokus på kvalitet.

Marcus vet at kjøp og salg av bolig er blant de største beslutningene man tar i livet. Derfor legger han stor vekt på å være lett tilgjengelig, gi ærlige og tydelige råd, og sørge for god oppfølging gjennom hele prosessen. Han mener at tillit skapes gjennom god kommunikasjon, grundige forberedelser og evnen til å se de små detaljene som kan utgjøre en stor forskjell.

For Marcus er ingen oppdrag like. Han tar seg tid til å forstå kundens behov og tilpasser prosessen deretter, med mål om å skape den beste opplevelsen og oppnå et best mulig resultat. Gjennom målrettet arbeid, god markedsforståelse og et sterkt engasjement jobber han for at både kjøpere og selgere skal føle seg godt ivaretatt fra første møte til handelen er gjennomført.

Ønsker du en engasjert, tilgjengelig og løsningsorientert megler som setter dine interesser først, er Marcus en trygg samarbeidspartner gjennom hele boligreisen.

Marcus Langeland

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Marcus Langeland



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

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

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon 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 riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



SØRBØHAGANE

Kommune: Sandnes / **Område:** Sørbø

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

Attraktiv beliggenhet i et nyere boligfelt på Sørbø, et rolig og familievennlig boligområde med nærhet til natur, dagliglivets fasiliteter og gode transportmuligheter.

Området byr på et godt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter. Stokkalandsvatnet ligger i nærheten og tilbyr turvei rundt vannet, badeplass og fine muligheter for gåturer, jogging og sykling. Sandvedparken er også et populært rekreasjonsområde med gode muligheter for tur og trening året rundt.

Det er kort vei til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, med både Kiwi og REMA 1000 i nærområdet. Sandnes sentrum er lett tilgjengelig og byr på et rikt utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder. Man finner blant annet Coop Mega Brueland kun få minutters kjøring unna, samt Thon Senter, Bystasjonen og Maxi med et bredt utvalg av butikker og tjenester.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sørbøgeilen Linje 24, 25, X40	5 min 0.4 km
🚶 Ganddal stasjon Linje L5	19 min 1.6 km
🚶 Stavanger Sola	20 min
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 17.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lundehaugen PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	10 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

📦 Bruelandsenteret	6 min
📦 Vitusapotek Ganddal	22 min

SPORT

🏃 Sørbøhallen Aktivitetshall	10 min 0.8 km
🏃 Lunde-skeifeltet balløkke Ballspill	10 min 0.9 km
🏃 Synergi Treningssenter	10 min
🏃 Ganddal Terapi & Trening	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Powercharge Sandnes Lundehaugen	6 min
-----------------------------------	-------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



For den som benytter offentlig transport, er det gode forbindelser med tog og buss. Med kort vei til hovedveinettet er det også enkelt å komme seg til både Stavanger, Forus og Jæren med bil.

Her får man en fin kombinasjon av rolige og familievennlige omgivelser, nærhet til natur og friluftsliv, samtidig som både butikker, sentrum og kollektivtransport er lett tilgjengelig.



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



Bebyggelse

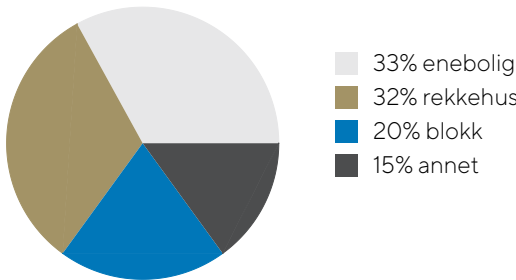
Stort sett bolig- og blokkbebyggelse.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	11 min 0.9 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	23 min 1.9 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 34 klasser	10 min 0.9 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	20 min 1.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 2.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	8 min 3.1 km

BARNEHAGER

Sørbø barnehage Nord (1-6 år) 88 barn	6 min 0.5 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 93 barn	7 min 0.6 km
Sørbø barnehage (1-5 år) 93 barn	9 min 0.7 km



VELKOMMEN TIL BRONSEKARVEIEN 42B

Bli kjent med boligen - detaljene som gjør forskjellen.

Parkering

Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med opplegg for montering av elbillader.

Tomtestørrelse

2 518 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er eid av sameiet og er opparbeidet med asfalt, plen, bed og parkeringsplasser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

Blokken er oppført på grunnmur og etasjeskillere av betong. Ytterveggene består av betong og lett bindingsverk, som utvendig er kledd med trepanel.

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er tekket med asfalt takbelegg.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader.

Det er ikke registrert noen TG 3 eller TG 2 i rapporten.

Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte

bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



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. etasje:
Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, balkong.

Underetasje:
Bod

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

2. etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 10 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.

Standard

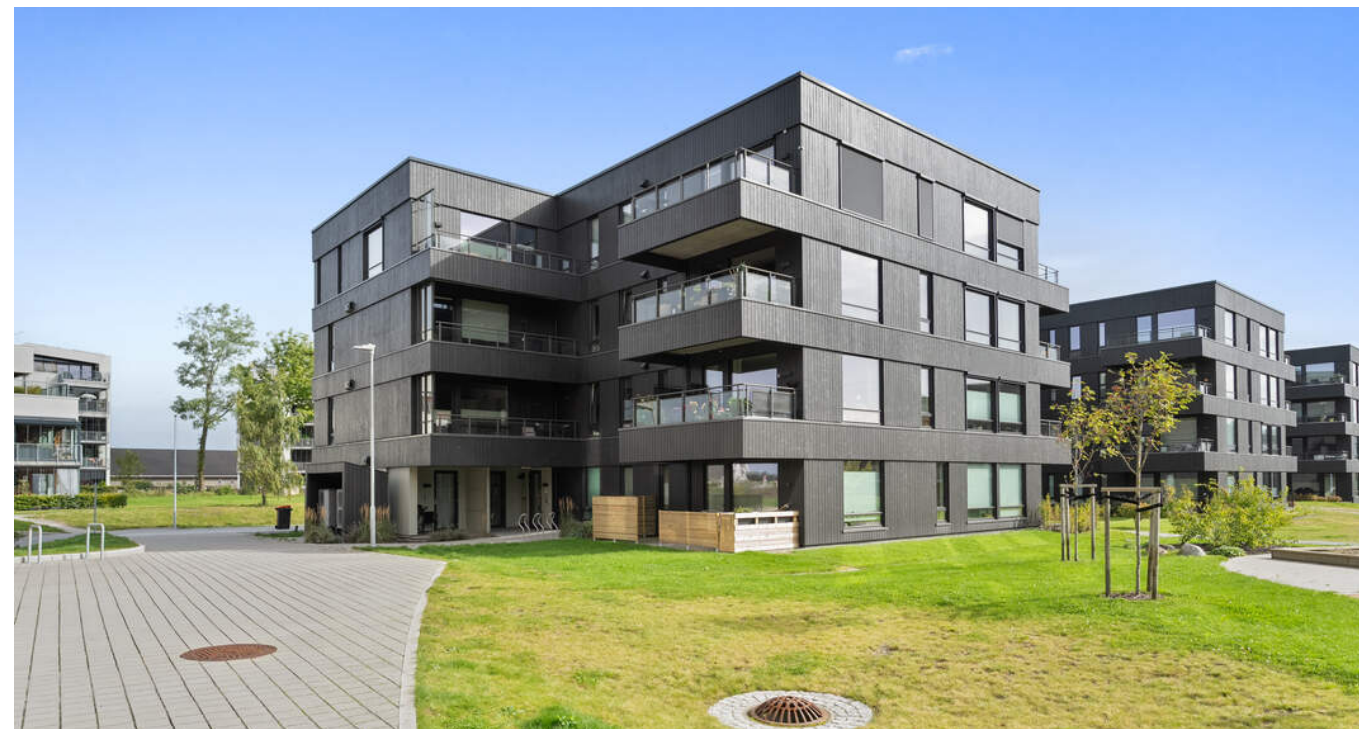
Velkommen til Bronsekarveien 42B! Her får du en lekker selveierleilighet fra 2023 med gjennomførte løsninger som gir et moderne og helhetlig uttrykk.

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Sørbøhagane med

nærhet til det man måtte trenge for å trives i lang tid. Nærområdet byr blant annet på flotte turområder, samt Sandnes sentrums gode utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Dette er en bolig som passer ypperlig for deg som ønsker en lettstelt leilighet med sentral beliggenhet som gjør hverdagen enklere.

2. etasje:
- Lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Pen eikeparkett, tidløse fargevalg og listefri utførelse til himling er gjennomgående i store deler av boligen.
- Stuen ligger i en åpen og sosial løsning til kjøkken med naturlig plass til spisebord. Her kan det innredes med både sittegruppe og tv-seksjon. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse. Vannbåren varme via viftekonvektor i stue.
- Moderne kjøkken med hvite, slette fronter, benkeplate av laminat og rikelig med skap- og benkplass. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen, herunder kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Den sosiale løsningen gjør at man enkelt kan underholde middagsgjestene under matlagingen.
- Fra allrommet har man direkte utgang til en overbygget, sør-østvendt balkong på 10 m². Med god plass til sittegruppe ligger alt til rette for å kunne nyte morgenkaffen i solen.
- To gode soverom der hovedsoverom er av ekstra størrelse med plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom nr. 2 kan alternativt benyttes som hjemmekontor, barnerom eller gjesterom.
- Moderne innredet bad med opplegg til vaskemaskin, vegghengt toalett, speil med integrert belysning, dusjhjørne



med foldbare glassvegger, hel servant og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Det er fliser på gulv og på vegg i dusjsonen, samt varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.

Enheten disponerer egen bod og parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med opplegg for montering av elbillader.

Oppvarming

Varmepumpe
Balansert ventilasjon

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen, herunder kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



STUE/KJØKKEN I ÅPEN
OG SOSIAL LØSNING MED
NATURLIG Plass TIL
SPISEBORD





MODERNE & STILRENT KJØKKEN

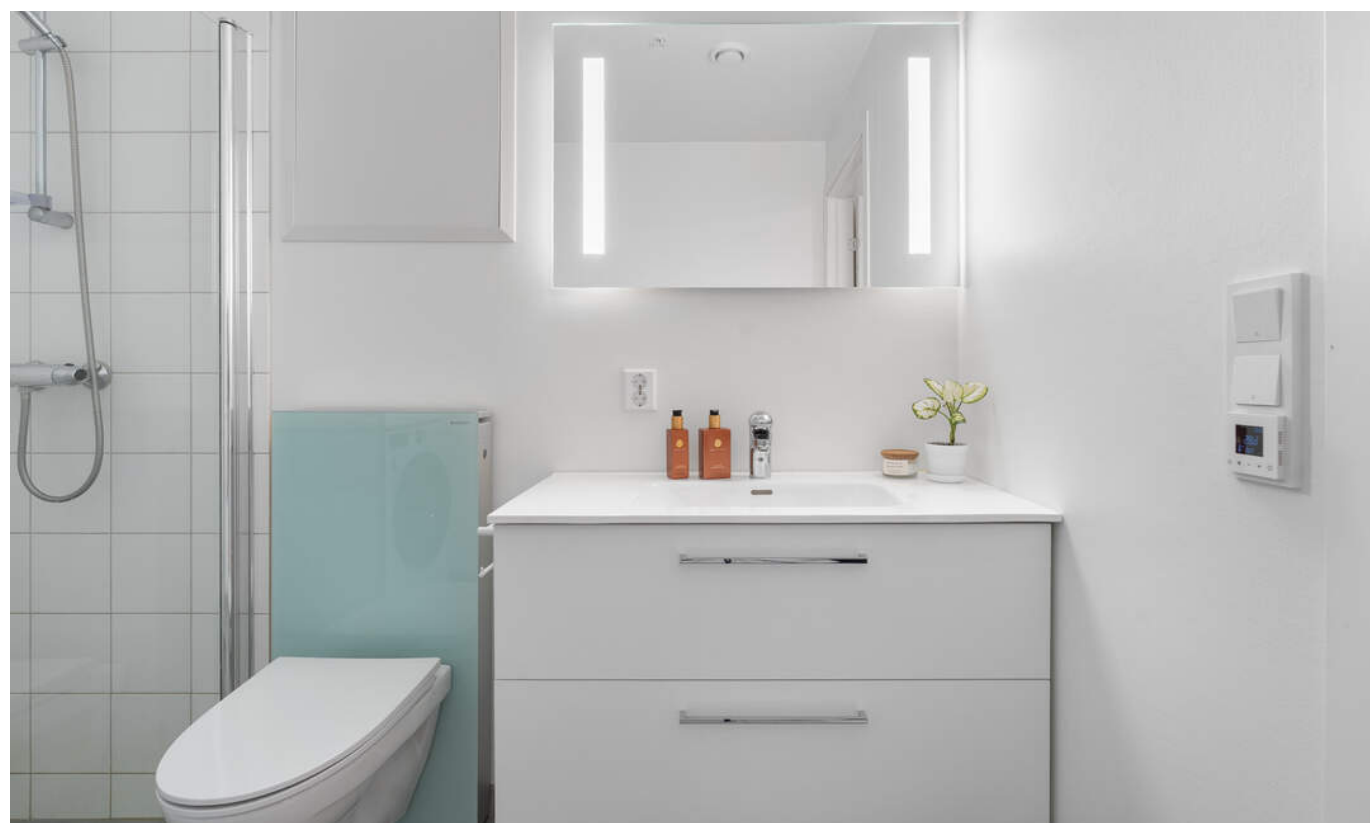
Den sosiale løsningen gjør at man enkelt kan underholde middagsgjestene under matlagingen.

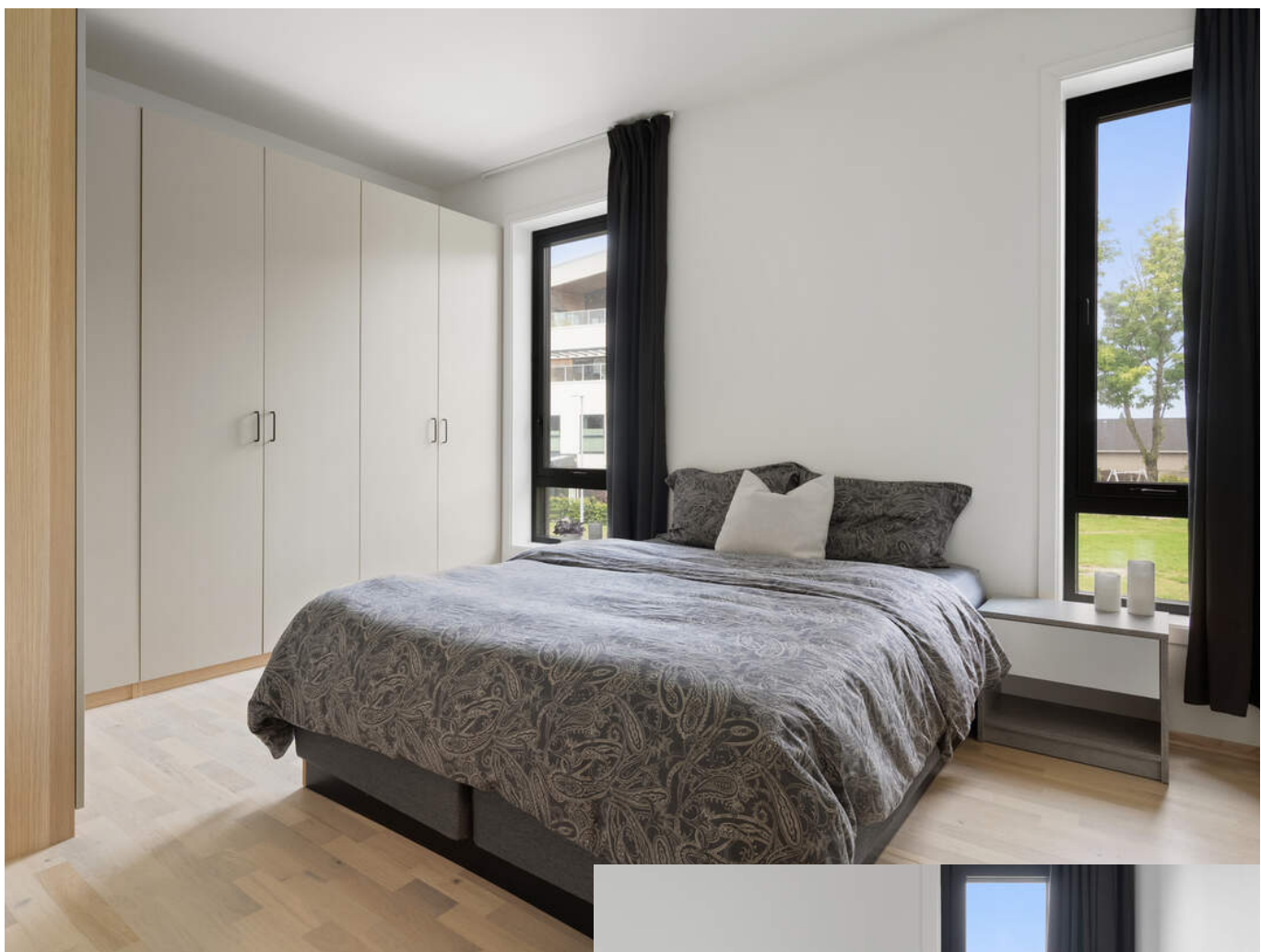




OVERBYGGET,
SØR-ØSTVENDT
BALKONG PÅ 10 M²



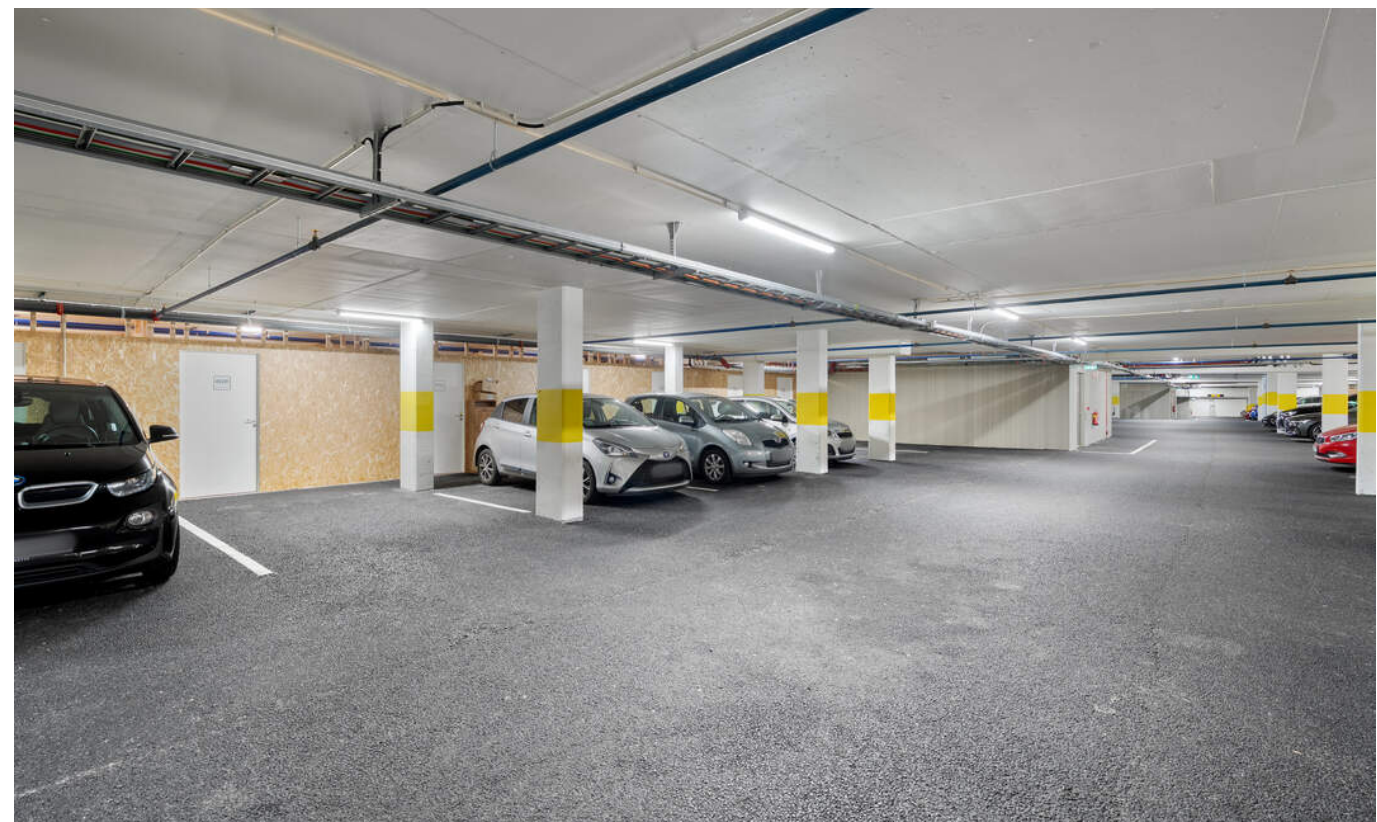
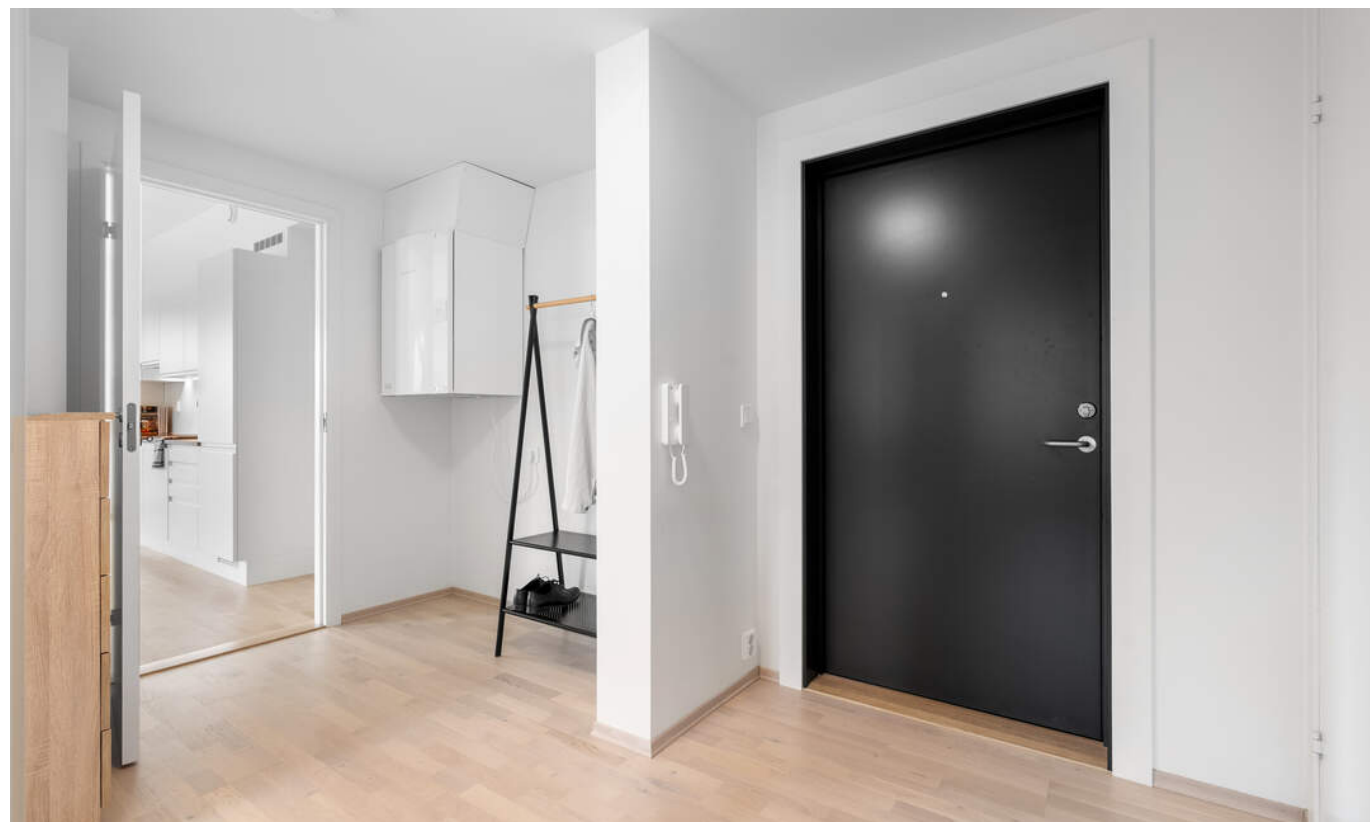




HOVEDSOVEROM MED
PLASS TIL DOBBELTSENG
OG GARDEROBELØSNING







PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

2. etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

2 518 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er eid av sameiet og er opparbeidet med asfalt, plen, bed og parkeringsplasser.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

- Sameiet består av 60 seksjoner.
- Utbygger er Østerhus
- Hver boenhet har egen parkeringsplass.
- Sameiet har avtale med Lyse/Altibox
- Leilighetene har luft-til-vann-varmepumpe med sentral viftekonvektor
- Pliktig medlemskap i områdets velforening (Velforeningen for Sørbøhagane felt B01 - B03)
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

2.653,-

Felleskostnader inkluderer

vedlikehold og drift, kommunale avgifter, forsikring, strøm i fellesområde, TV/internett og garasje.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader garasje kr 200,-
Felleskostnader kr 2 044,-
TV/internett kr 409,-

Andel fellesformue

13.117,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 2 212 209,-
Driftsutgifter til sammen kr. 1 867 143,-
Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. 345 066,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 868 705,-

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP0005177561

Formuesverdi primær

1.054.469,- for 2025

Formuesverdi sekundær

4.217.876,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Velforeningen for Sørbøhagane felt B01 - B03. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Årlig velavgift

600,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Andre utgifter

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

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

Kjerneinformasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg, datert 18.09.2023.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens leilighetsnummerering. Leilighetsnumrene er endret etter at tegningene ble godkjent. De godkjente byggetegningene er i samsvar med dagens bruk av boligen.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/45/657/5:
14.10.1936 - Dokumentnr: 3130 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:125
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
Grunnet alder får vi ikke oppdrevet servitutten.

12.07.1938 - Dokumentnr: 2384 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:134
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
Grunnet alder får vi ikke oppdrevet servitutten.

09.08.1940 - Dokumentnr: 1706 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:153
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
Grunnet alder får vi ikke oppdrevet servitutten.

24.06.1941 - Dokumentnr: 2218 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:156
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
Grunnet alder får vi ikke oppdrevet servitutten.

11.11.1942 - Dokumentnr: 3353 - Skjønn
Ekspropriasjoner til Jæderbanen.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
Grunnet alder får vi ikke innhentet servitutten.

22.06.1948 - Dokumentnr: 3037 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:193
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:194
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere
Grunnet alder får vi ikke oppdrevet servitutten.
30.10.1948 - Dokumentnr: 4606 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:200
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:201
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:202
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:204
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
Grunnet alder får vi ikke oppdrevet servitutten.
11.07.1949 - Dokumentnr: 3538 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:214
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
Grunnet alder får vi ikke oppdrevet servitutten.
05.04.1952 - Dokumentnr: 1025 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:234
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:47 Bnr:345
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
11.02.1958 - Dokumentnr: 409 - Bestemmelse om gjerde
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 409.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sørbø Hove AS
Org.nr: 991 160 434
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
18.04.2011 - Dokumentnr: 303785 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen for Sørbøhagane felt B01 - B03.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere
14.06.2023 - Dokumentnr: 618697 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/2348
05.12.2024 - Dokumentnr: 2334298 - Sammenslåing av
eierseksjonssameier
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657 Snr:5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/4695
Grunnboksdato
Mandag, 7. september 2026
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbeb. - blokkbebyggelse og
parkeringshus eller -anlegg iht. reguleringsplan
Detaljregulering for gnr.45 bnr.285, felt B01 og B03, Sørbø. For
øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til
boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av
situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med
tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.
Boligen ligger innenfor hensynssone H220:
Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse
vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende
støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for behandling
av støy i arealplanlegging (T-1442).
Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er
tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.
For private fellesledninger er det normalt solidarisk
vedlikeholdsplikt.
Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å
gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne
dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert
leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det
betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger
har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som
ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være
oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten
dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere

informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieferhold.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

3 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
114 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 104 140,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Totale kostnader kr. 77 066.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Søderberg & 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

Ådne Auestad Svendsen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 39 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 39 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 519,00, Kredittkostnad kr 2 500,00, Markedspakke (Opprinnelig kr 16 900,-) kr 14 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Rabatt for veiledningstime stylist kr -1 400,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning/overtakelse (pr. stk.) (Opprinnelig kr 2 500,-) kr 1 000,00. Sum faste vederlag kr. 52 969.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg veiledningstime stylist kr 1 400,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 097.

Kjerneinformasjon

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.

Oppdragsansvarlig

Marcus Langeland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf: 45 25 12 15
E-post: langeland@proaktiv.no

Ansvarlig megler

Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
Tlf: 46 47 41 45
E-post: marthinsen@proaktiv.no

Avdeling

Proaktiv Eiendomsmegling Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Org. nummer: 934 894 707

Dato salgsoppgave
16.9.2026

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Bronsekarveien 42B, 4320 SANDNES

07 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Bronsekarveien 42B

Bronsekarveien 42B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Fra og med oktober 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, Sp0005177561

Informasjon om selger

Selger

Svendsen, Ådne Auestad

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom	
1	Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
2.1.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
2.1.2	Årstall 2026
2.1.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☐ Faglært ☒ Ufaglært
2.1.7	Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Hengte opp tørkestativ på vegg
2.2.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
2.2.2	Årstall 2026
2.2.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☒ Faglært ☐ Ufaglært
2.2.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Ny måler
2.2.5	Hvilket firma utførte jobben? Brunata
2.2.6	Har du dokumentasjon på arbeidet? ☐ Ja ☒ Nei
Tak, yttervegg og fasade	
3	Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
4	Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
Kjeller	



5	Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
6	Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? ☒ Ja ☐ Nei
7	Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
8	Er det utført arbeid med drenering? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9	Har det vært feil på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
10	Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11	Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
12	Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
13	Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14	Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
15	Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
16	Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Forsikringsnummer 77269984

Egenerklæringsskjema

Name

Ådne Auestad Svendsen

Date

2026-09-07

Identification

 Ådne Auestad Svendsen



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

Tilstandsrapport



 Leilighet

 Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 45, bnr. 657, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 11.09.2026

Rapportdato: 17.09.2026

Oppdragsnr.: 22211-1472

Eiendomsverdi ref nr: LV7266

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Pål Sveta



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

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Pål Svela

Pål Svela

pal@rogatakst.no

481 93 770



Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er eid av sameiet og er opparbeidet med asfalt, plen, bed og parkeringsplasser.

PARKERING

I lukket parkeringsanlegg

BYGGEMÅTE

Blokken er oppført på grunnmur og etasjeskillere av betong. Ytterveggene består av betong og lett bindingsverk, som utvendig er kledd med trepanel. Bygningen har en flat takkonstruksjon som er tekket med asfalt takbelegg.

OPPVARMING

Vannbåren varme fra et felles anlegg i blokken.

KONKLUSJON

Den vurderte boligen fremstår i god stand sett i forhold til alder.

Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "Sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgradene er nærmere beskrevet.

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens yttervegger består av isolert bindingsverk. Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.

Vinduer er av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Inngangsdøren er av høytrykkslaminat med brannklasse B30. Balkongdør av tre med 2-lags glass.

Det er en balkong på 10 m2. Balkongen er bygget av betong, har terrassebord som gulvdekke og ligger under et halvtak. Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 103 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med parkett. Vegger er kledd med malte plater og i taket er det malt betong og malte plater. Vegger mot nabo består av malt betong.

Etasjeskillet er av betong.

Boligen ligger over et ventilert parkeringsanlegg som fungerer som et radontiltak. Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper. Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra byggeår. Badet har malte plater på vegger, og flis på vegger i dusjonen. Gulvet er flislagt. Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde. Badet er innredet med: - Vegghengt toalett - Baderoms møbel med vask - Dusjhjørne med foldbare glassdører - Opplegg for vaskemaskin

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår. Det er glatte hvite fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert ved ventilator.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut via boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Besiktiget i rørskap som er plassert på bad/vaskerom. Lekkasjevann fra rørskapet ledes til gulv. Stoppekranen er plassert i rørskapet.

Avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilerings via balansert ventilasjonsanlegg. Det er avtrekk/tiluft i samtlige rom. Ventilasjonsanlegget er plassert i entré/gang.

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren fra felles annlegg i blokken

Blokken har felles varmtvann med måler i vannfordelingsskapet for eget bruk. Leiligheten har vannbåren varme via en viftekonvektor i stuen. Leiligheten er tilknyttet bygningens felles vannbårne varmeanlegg og har egen måler i fordelerskapet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er jordfeilautomater og automatiske målere. Sikringskapet er plassert i entreen.

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav. Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten.

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

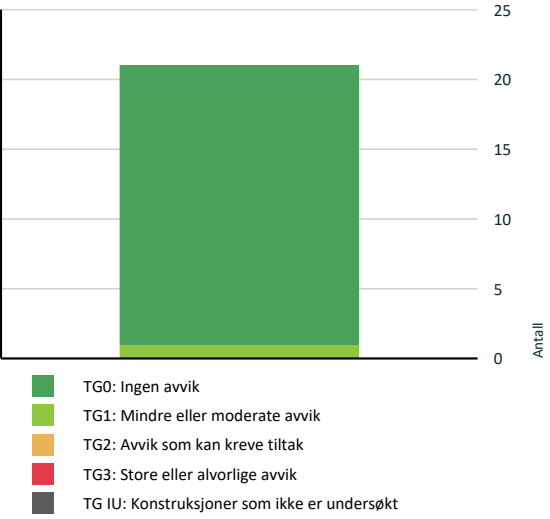
Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Anvendelse
Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger består av isolert bindingsverk.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdøren er av høytrykkslaminat med brannklasse B30.
Balkongdør av tre med 2-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong på 10 m2.
Balkongen er bygget av betong, har terrassebord som gulvdekke og ligger under et halvtak.
Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 103 cm.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med malte plater og i taket er det malt betong og malte plater.
Vegger mot nabo består av malt betong.

Oppdragsnr.: 22211-1472

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 8 av 19

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

TG 0

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av betong.
Det er målt høydeavvik på gulv i stue og kjøkken ved bruk av nivelleringslaser, uten å registrere unormale forhold.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger over et ventilt parkeringsanlegg som fungerer som et radontiltak.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 1

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Normal overflateslitasje ut ifra alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
FDV dokumentasjon og ferdigattest foreligger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malte plater på vegger, og flis på vegger i dusjonen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.
Hoveddelen av gulvet er flatt uten fall.

Oppdragsnr.: 22211-1472

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 9 av 19

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Dusjens nedslagsfelt er nedsenket med 10 mm.
Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til 14 mm/m.
Dørterskel er 50 mm over sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilgj. Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har et plastsluk fra byggeåret.
Badets tettesjikt består av smøremembran.
Det er synlig membran klemt under slukens klemring.



Oversiktsbilde av sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilgj. Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- Vegghengt toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilgj. Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har et avtrekk i taket koblet til balansert ventilasjon, samt en luftespalte under døren.



Bildet viser funksjonstest av avtrekket som er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

Oppdragsnr.: 22211-1472

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 10 av 19

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilgj. Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger også dokumentasjon/garantier på våtrommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilgj. Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er glatte hvite fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin
Komfyrvakt montert ved ventilator.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilgj. Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut via boligens ventilasjonsanlegg.



Bildet viser funksjonstest av avtrekket som er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilgj. Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Besikket i rørskap som er plassert på bad/vaskerom.
Lekkasjevann fra rørskapet ledes til gulv.
Stoppekranen er plassert i rørskapet.

Oppdragsnr.: 22211-1472

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 11 av 19

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Ventilasjonsanlegget er plassert i entré/gang.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren fra felles anlegg i blokken

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Blokken har felles varmtvann med måler i vannfordelingsskapet for eget bruk.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme via en viftekonvektor i stuen.
Leiligheten er tilknyttet bygningens felles vannbårne varmeanlegg og har egen måler i fordelerskapet.

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.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatiske målere.
Sikringsskapet er plassert i entreen.

Samsvarserklæring for etablering av anlegget foreligger.

Branntekniske forhold

Oppdragsnr.: 22211-1472

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 12 av 19

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.
Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten.

Oppdragsnr.: 22211-1472

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 13 av 19

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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

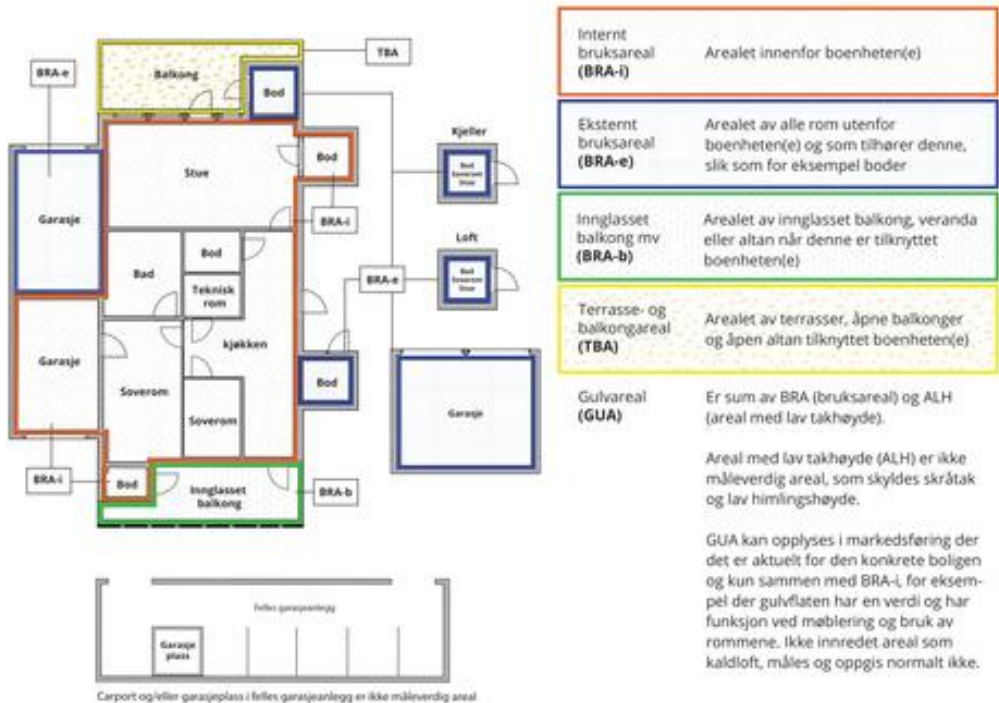
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22211-1472

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 14 av 19

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	63			63	10
Kjeller		6		6	
SUM	63	6			10
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er bygget i 2023.

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 22211-1472

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 15 av 19

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Pål Sveta	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	45	657		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Bronsekarveien 42B							
Hjemmelshaver							
Svendsen Ådne Auestad							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i blokk beliggende i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med gangstier, parkeringsplasser, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 64/2348.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.09.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.09.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	
2	17.09.2026	Oppdatert energimerking

For gyldighet på rapporten se forside

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å

Oppdragsnr.: 22211-1472

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 18 av 19

Bronsekarveien 42B , 4320 SANDNES
Gnr 45 - Bnr 657
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander. I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannes egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppdragsnr.: 22211-1472

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 19 av 19



Energiattest



Adresse Bronsekarveien 42B, 4320 SANDNES	
Dato for energimerking 17.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-354256
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 301002954
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 657
Seksjonsnummer 5	Bruksenhetsnummer H0201



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2023	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 63,0 m²	Oppvarmet bruksareal 63,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 77,35



Bronsekarveien 42B, 4320 SANDNES

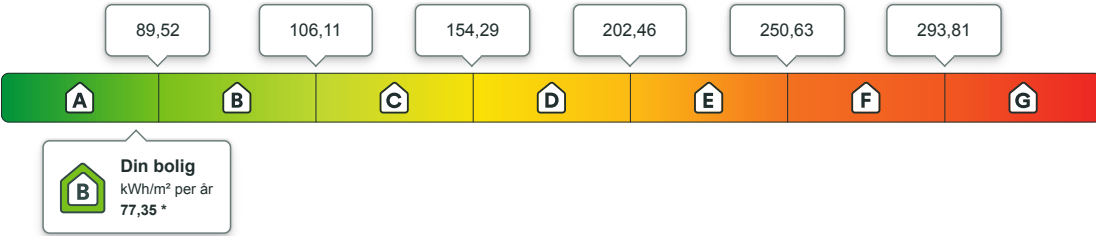


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Din bolig kWh/m² per år 77,35 *
--



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i [Forskriften om energimerking](#).

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 4 661,79	kWh/m² per år 74,00
-------------------------------	-------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Bronsekarveien 42B, 4320 SANDNES



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Bronsekarveien 42B, 4320 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

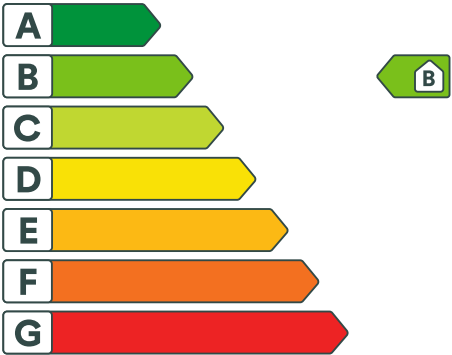
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



Energiattest



Adresse Bronsekarveien 42B, 4320 SANDNES	
Dato for energimerking 17.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-354256
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 301002954
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 657
Seksjonsnummer 5	Bruksenhetsnummer H0201



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2023	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 63,0 m²	Oppvarmet bruksareal 63,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 77,35



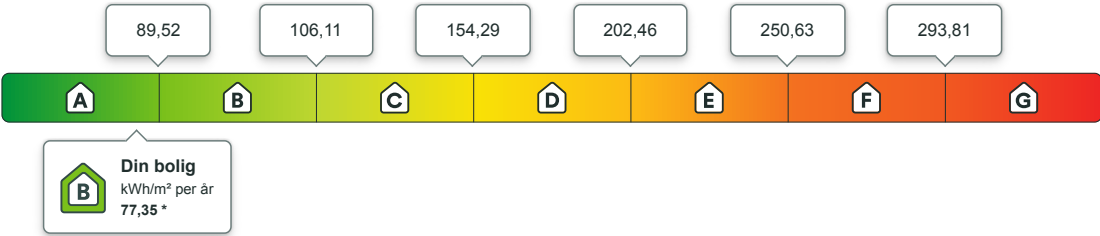
Bronsekarveien 42B, 4320 SANDNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i [Forskriften om energimerking](#).

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
4 661,79	74,00

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>



Bronsekarveien 42B, 4320 SANDNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Bronsekarveien 42B, 4320 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørhend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

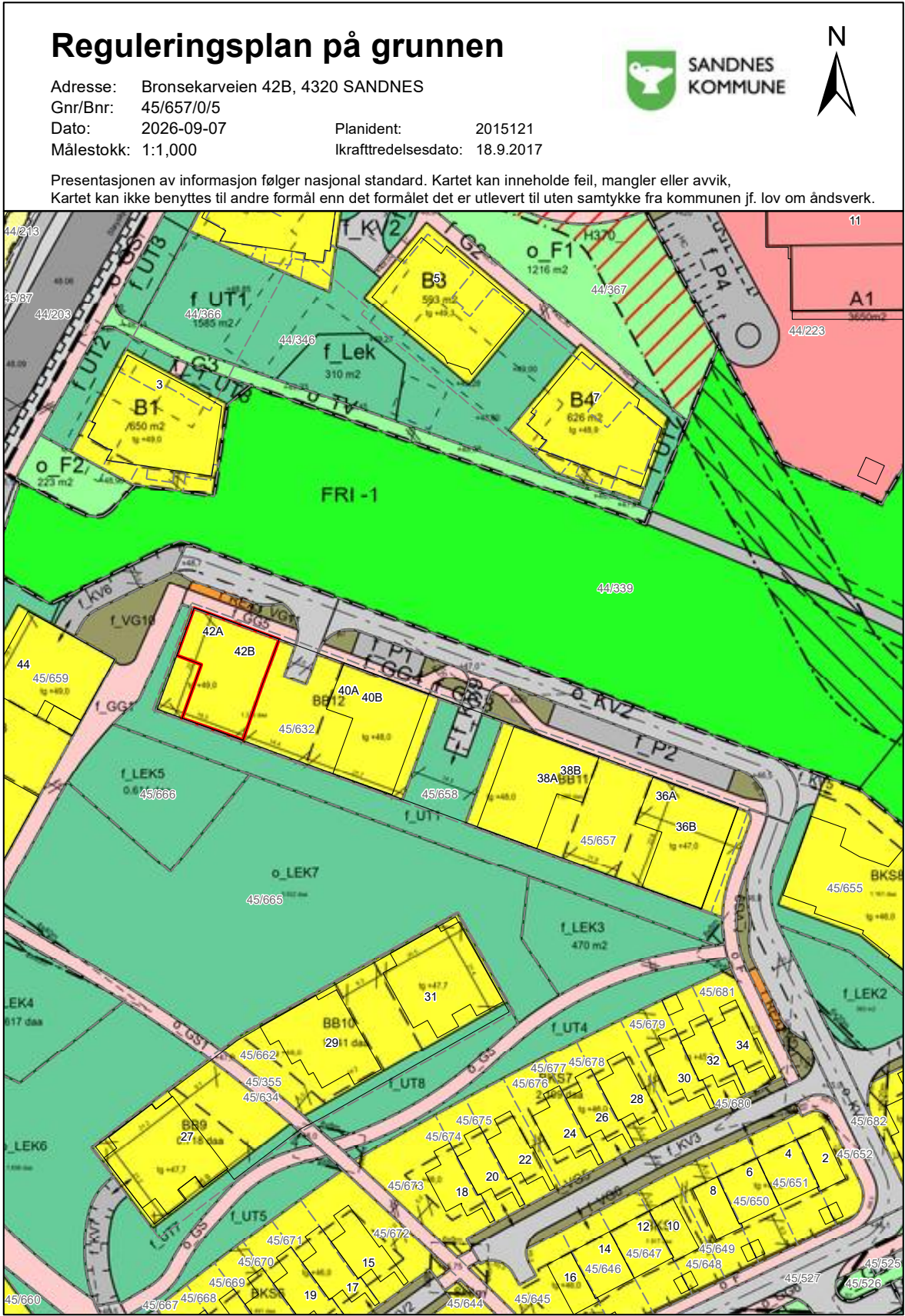
Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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





2 Tegnforklaring reguleringsplan

Kontor/leger	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tenesteying	
Anlagt, bebyggelse og anleggsmål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gaetun	
Gang/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/plåste	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trase for ferribane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminusbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen bane grunn - tekniske anlegg	
Annen bane grunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminusbygg	
Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o. a.	
Havn	
Kal	
Havneremiser	
Havnelager	
Molo	
Navigajonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kolektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivtorg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler - linjefraskjering	
Parkering	
Parkingsplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/- anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energnett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Ventilføringsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallsslag	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraser	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraser	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser kombinert med andre angitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Flområde	
Badeplass/- område	
Park	
Vegplantaogskjerm	
Vannspeil	
Overvannstak	
Infiltrasjon/ordyringsavledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

1 Tegnforklaring reguleringsplan	
Areaformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-boligbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittgående	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-bolk	
Kolonihage	
Sertumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Bærehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturstusjon	
Forsamlingskale for religionsutvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller temapark	
Campingplass	
Lekeplass	
Råstoffutvinning	
Steinrudt og massetutak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverthing	
Industri	
Lager	
Beredsnadsjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Ideitlsanlegg	
Skianlegg	

Skjøypetrase	
Ideitlsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannføringsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthushaus/badhus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelend	
Krematorium	
Nedrevdige bygg og anlegg for grav- og urnelend	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Boligforretning	
Boligforretning/kontor	
Bolig/tjenesteying	
Boligkontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteying	
Forretning/tjenesteying	
Næring/tjenesteying	



4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	Flatesignatur, målerende
Flater	
Objekttype	
PHMidtbyggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpPlanleggingGrense, RpGjenomføringGrense, RpStyringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert lottengrense	
Eiendomsgranse som skal oppheves	
Bygg- kullammer, mm som skal bevaras	
Bygggrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Friktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørifelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert kjølgangfelt	
Regulert støy skjerm	
Regulert sanietmur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinge vassdrag	

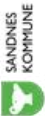
Punktsymbol	Punktsymbol
RpJuridiskPunkt	
Vegsengning/fysisisk kjørsporre	
Senging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Bruker	
Tunnelspning	
Existerende tre som skal bevaras	
Regulert nytt tre	
Regulert måneretning	



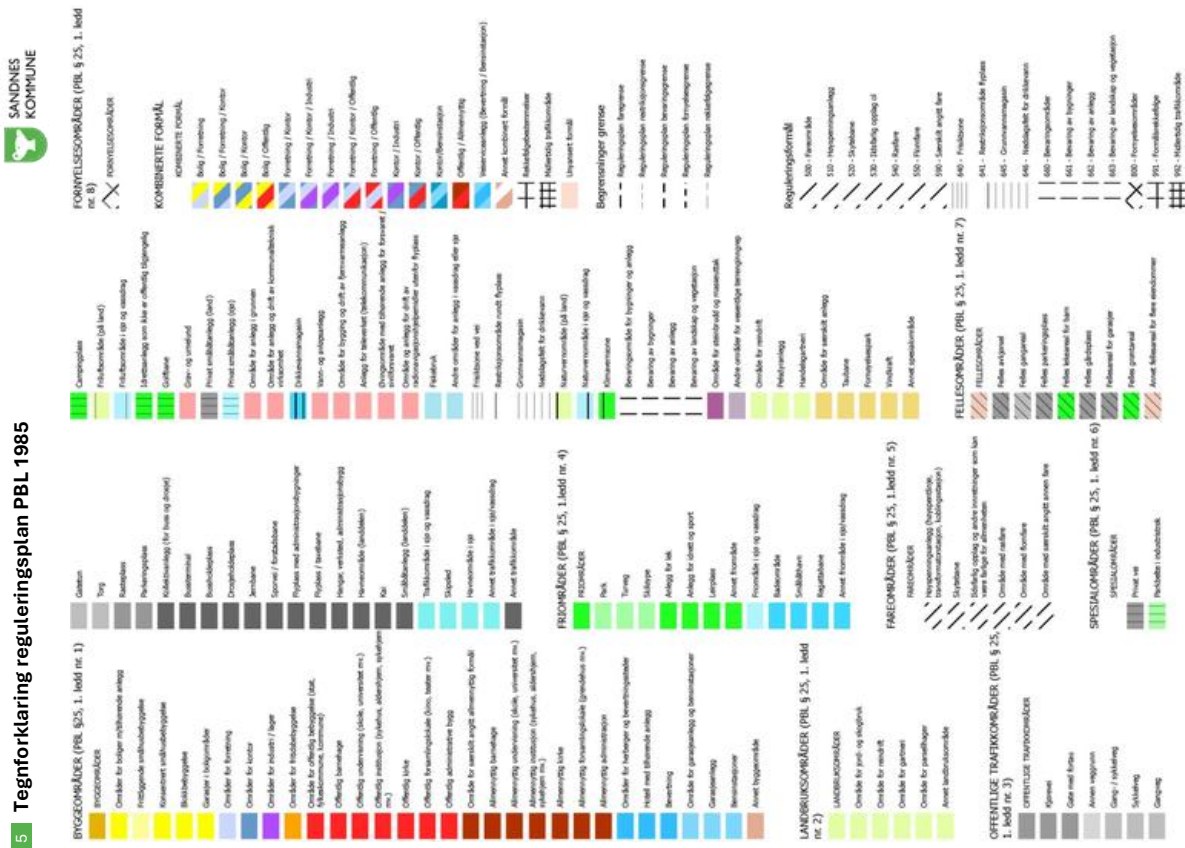
3 Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytebebyggingsområde	
Forlegningsleir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militær formål kombinert med andre angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur og rekreasjonsområder (LNR)	
LNR for avvekingsflats for landbruk og rekreasjon	
LNR for avvekingsflats for landbruk og rekreasjon basert på gjerdens resursgrunnlag	
Landbruksområde	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Fruttedområde	
Rendittformål	
LNR for avvekingsflats for landbruk og rekreasjon	
LNR for avvekingsflats for landbruk og rekreasjon basert på gjerdens resursgrunnlag	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapskapersyn	
Vern av kullammer og kullamjle	
LNR 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	
Ankerområde	
Opplygsområde	
Ryggeområde	
Faured	
Hovet og bled	
Havneområde i sjø	

Hensynssoner	Flatesignatur, målerende
Objekttype	
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjenomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpPlanleggingSone	
RpDetaljeringsSone	



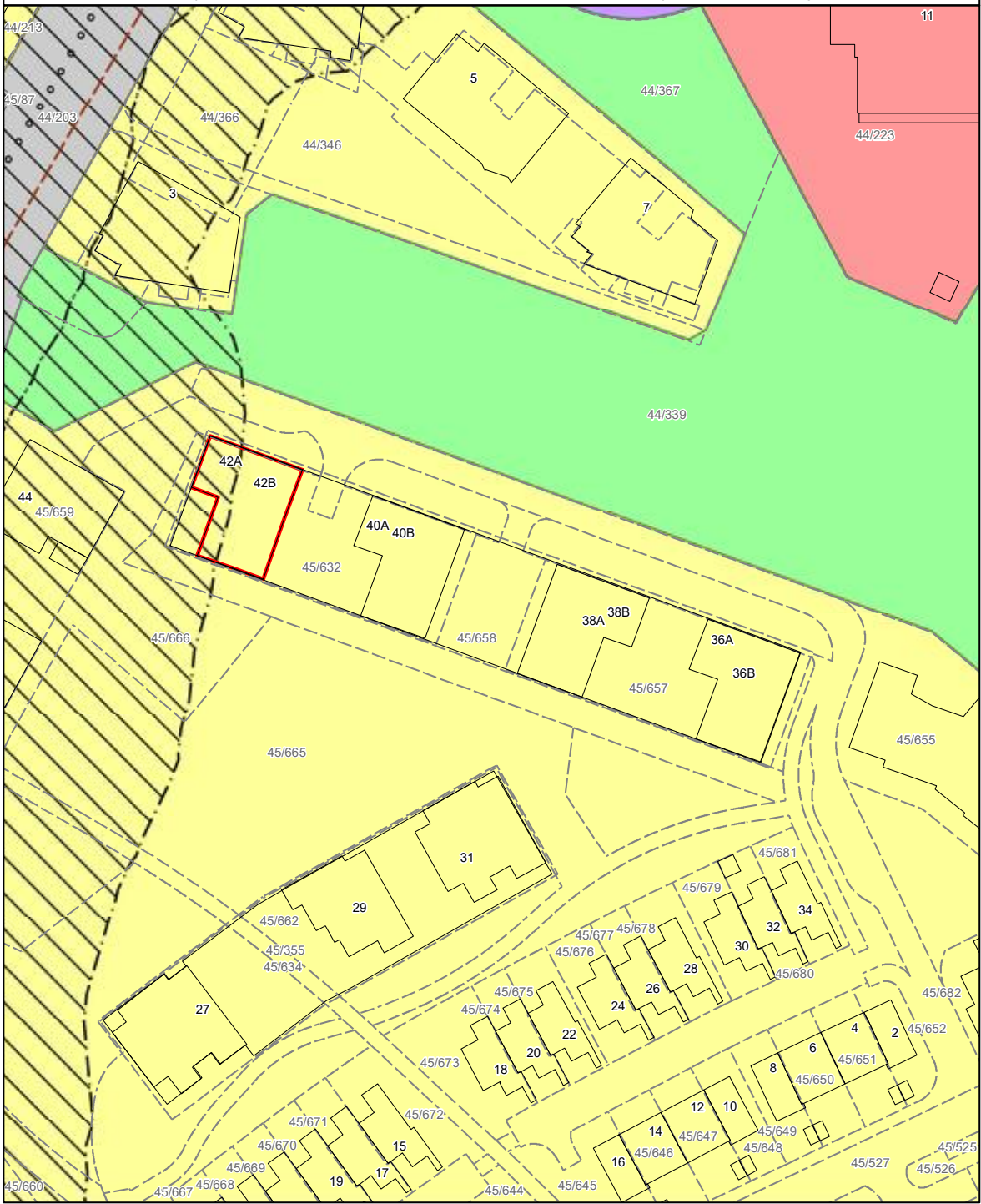
5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



Kommuneplan

Adresse: Bronsekarveien 42B, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 45/657/0/5
Dato: 2026-09-07 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter	
Flater	Flatesignatur, Flatesignatur, nærværende fremtidig
KpFareSone	
KpSikringSone	
KpStøysone	
KpInfrastrukturSone	
KpGjennomføringSone	
KpAngittHensynSone	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	
KpDetaljeringsSone (Videretegn av reg.plan)	

Linjesymbol	Nåværende		Fremtidig	
	Tunnel 1	Vermiv På bakken 2	Bro mv. 3	Vermiv På bakken 2
KpSamferdselLinje				
Fjernveg				
Hovedveg				
Samleveg				
Adkomstveg				
Gang/sykkelveg				
Gangveg				
Turveg/utdrag				
Stierett 1)				
Jernbane				
Talbane				
Kollektivtrasé				
Snåbålied				
KuluridiskLinje				
Byggegrense				
Førbudsgrænse sjø				
Førbudsgrænse vassdrag				
Strandlinje sjø				
Strandlinje vassdrag				
Midlinje vassdrag				
Vann				
Avløp				
Kraftledning				
Overvannstrasé				
Punktsymbol				
KpSamferdselPunkt				
Vegkryss				
Kollektivknutepunkt				

1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumområde		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Rådskullinjing		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (generelt)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur		
3. Grønnstruktur		
Bilgrønnstruktur		
Naturområde		
Tutdrag		

Frømåde	
Park	
Overvannstiltak	
Kombinerte grønnstrukturformål	
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militære formål	
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gærdsaknyttet areal i utgangspunktet basert på gærdsressursgrunnlag	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankingsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Fatled	
Havneområde i sjø	
Snåbåthavn	
Fiske	
Alvakultur	
Drikkevann	
Naturområde	
Priluftsområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	

1108 Sandnes kommune Vedtatt dato: 18.08.2017 for siste endring: 28.03.2023

Intensjonen med planen er å tilrettelegge for utbygging av 259 boliger i form av leiligheter og rekkehus, med tilhørende infrastruktur og leke-/uteoppholdsarealer.

Det skal redegjøres og dokumenteres for støyforhold ved byggemelding, se også bestemmelsernes rekketølgeløp og § 3.3.

Det skal redegjøres og dokumenteres for solforhold i form av sol- og skyggediagram kl. 15.00 ved vårvendøgn og kl. 18.00 ved sommersolhverv, andre tidspunkt etter behov og jfr. § 5.1, tredje ledd i bestemmelsene. Der det ikke er noe annet er nevnt i skal det være så på minimum 50% av utearealet kl. 15.00 ved vårvendøgn og kl. 18.00 ved sommersolhverv.

Eventuell innglassing av balkonger skal byggemeldes samtidig med boliger.

3.2 Eiendomsforhold Tomtegrenser innenfor de enkelte delfellene skal fastsettes i forbindelse med rammesøknad.

3.3 Støynivå Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Maksimalt tillatt støynivå på balkonger og uteplasser er 55 dB(L_{den}). Det skal oppføres støyskjerming i form av voll eller skjerm, som kan være i tre eller glass og ev. kombinert med mur. Plassering av støyskjerming skal være som angitt på plankart, og høyde ca. 2 meter over terreng. Utover det tillates ikke gjennomgående støypegg mot/ i grense mot veg.

Fasadetiltak og lokale skjerming: For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støynivåene i gjeldende retningslinjer, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Ev. skjermvegg på rekkehuseiendommer kan i så fall plasseres utenfor byggesone og tillates kun oppført tilknyttet boligens 1. etasje og terrasse på hageside. Maks høyde 1,8 meter og lengde 3 meter målt fra husvegg. Utover det tillates det ikke vegger på eiendommen.

Eiendomsgrænse kan markeres med gjerde eller beplantning Innglassing av balkonger/terrasser tillates for de defelte hvor utendørs støynivå overstiger 55 dB. Utforming av innglassing skal skje etter samlet plan for hele bygget.

3.4 Håndtering av overflatevann Følgende krav stilles til lokal overvannsdiskponering for feltet:

- Offentlig og privat veg med åpne parkeringsplasser skal ha tverrfall ut mot grøntarealer og over åpne infiltrasjonsgrofter. Eventuell oppsamling av overvann fra infiltrasjonsgrofter og vegareal skal håndteres med infiltrasjonskummer. Kravet om tverrfall ut mot grøntarealer og åpne infiltrasjonsgrofter kan fravikes der det oppstår fall direkte inn i private gårdsrom og/eller kryssområder der lengdeløp på tilstøtende veier tilliser at tverrfallet bør være annerledes.
- Gjesteoparkering (f. P1, f. P2, f. P3) skal anlegges med permeabelt dekke, fortrinnsvis i form av gressanmering.
- Felles stier og gangveier innenfor grøntarealer, samt offentlige og felles stier på leksplasser, skal anlegges med grusdekke og ha tverrfall mot åpne infiltrasjonsgrofter eller til åpent grøntareal. Eventuell oppsamling av overvann fra infiltrasjonsgrofter skal håndteres med infiltrasjonskummer. Grøntområder må prosjekteres slik at avrenningsfaktor holdes uendret eller lavere enn opprinnelig situasjon.

1108 Sandnes kommune Vedtatt dato: 18.09.2017 for siste endring: 28.03.2023

4.4 **Estetik**
Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering når det gjelder prosjektering og utførelse av bygninger og uteområder. Ved utforming, utbygging og bruk av områdene skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Der flere boliger etableres i en sammenhengende rekke, skal det tilstrebes variasjon i fasadene langs gateløpet, som bryter opp bygningsmassen visuelt. Variasjonen kan gjøres i form av ulik høyde eller bredde på boenhetene, ulik materialbruk eller sprang i fasadene.

Fargebruk på fasader skal være i henhold til fargepalett angitt i formingsveileder for Sørbe-Hove.

4.5 **Parkering**
Det skal avsettes maks en bilparkeringsplass per boenhet, som skal være overdelt. Utover dette skal det avsettes 0,2 gjesteparkeringsplass per boenhet, antall gjesteparkeringsplasser skal rundes av oppover til nærmeste hele tall.

For leilighetsbygg skal minimum 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelsehemmede, og minimum 10% av plassene skal opparbeides og tilrettelegges for lading av elbil.

For rekkehus skal det settes av plass til minimum 4 sykler på egen tomt. For leiligheter med parkering i felles anlegg skal det settes av plass til minimum 3 sykler per boenhet. Parkering i parkeringskjeller og i tilknytning til inngangsparti for boligene.

§ 5 **BOLIGBEYGGELSE, BLOKKEBYGGELSE**
5.1 **Boligblokker, felt BB9 – BB15**

Høyder på øvre gesims/møne på tak skal ikke overstige 18 meter målt fra topp gulv 1. boligetasje på den enkelte blokk, som angitt på plankart. Innenfor dette kan det bygges 5 boligetasjer. Takform skal være flatt tak eller pulttak.

Hver bolig skal ha privat balkong eller terrasse på minimum 6 m². Minimum 50% av balkong eller terrasse skal ha sol kl. 15 den 21. mars og kl. 18 den 21. juni.

Dersom dette for enkelte balkonger eller terrasser ikke kan oppnås, kan det kompenseres ved å dokumentere at disse har sol på minimum 50% av balkong eller terrasse minimum 3 timer i løpet av dagen 21. mars og minimum 5 timer i løpet av dagen 21. juni. Balkonger eller terrasser kan overskride byggesone for å få opplyst solkret.

Det skal opparbeides minimum 30 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet. Her inngår felles og offentlig lekeareal og felles grøntområder.

Tillatte fasadematerialer er tre, glass og platekledning, med innslag av betong. Synlig del av parkeringskjeller skal forlendes med tre eller stein, eller kles med samme materiale som øvrig fasade.

Fargebruk på fasader skal være i henhold til fargepalett angitt i formingsveileder for Sørbe-Hove.

Parkering for boligene skal etableres i p-kjeller under blokkene. Areal til p-kjellere er ikke medregnet i BRA.

Minimum størelse på boenhet er 45 m². Det skal i hver blokk være minimum 20% leiligheter under 65 m² og minimum 20% leiligheter over 85 m².

Side 4 av 9 Detaljregulering for gnr 45 bnr 285, felt B01 og B03, Sørbe PlanID 2015121

1108 Sandnes kommune Vedtatt dato: 18.09.2017 for siste endring: 28.03.2023

	Antall boliger	BRA, m ²
BKS1	2 - 3	750
BKS2	5 - 7	1600
BKS3	6 - 8	1800
BKS4	5 - 6	1400
BKS5	4 - 5	1200
BKS6	5 - 6	1400
BKS7	7 - 9	2100
Totalt:	Inntil 44	10250

6.2 **Svalingsblokk/rekkehus, felt BKS8**
Innenfor felt BKS8 kan det etableres en svalingsblokk i inntil 4 etasjer med inntil 20 boenheter, og maks tillatt BRA 2800 m². Høyder på øvre gesims på tak skal ikke overstige 14,5 meter målt fra topp gulv inngangsplan som angitt på plankart.

Alternativt kan det oppføres inntil 7 rekkehus i inntil 3 etasjer, med maks BRA 1800 m² og maks høyde øvre gesims 9,5 m.

Farge- og materialbruk skal følge formingsveileder. Takform skal være flatt tak eller pulttak. Det skal brukes samme takform innen feltet.

Parkering skal være i p-kjeller f_PHU2 som vist på plankart. Ved rekkehusbebyggelse kan det alternativt tillates parkering på egen tomt. Areal til p-kjellere er ikke medregnet i BRA.

§ 7 **RENOVASJONSANLEGG, f_REA1–f_REA3**
7.1 Innenfor f_REA1-3 skal det etableres nedgravede containere for innsamling av avfall. Det skal være trimfri adkomst fra fortau til innkastpunkt for avfall.
7.2 f_REA1 er felles for boliger i felt BKS1, BKS2, BKS5, BKS6, BB9, BB14 og BB15.
f_REA2 er felles for boliger i felt BKS3, BKS4, BKS7, BKS8 og BB10.
f_REA3 er felles for boliger i felt BB11, BB13.

§ 8 **FELLES LEKEAREALER, f_LEK1–f_LEK5**
8.1 f_LEK1 er felles for BKS1, BKS2, BKS5 og BKS6
f_LEK2 er felles for BKS3, BKS4 og BKS8
f_LEK3 er felles for BKS7, BB10 og BB11
f_LEK4 er felles for BB9, BB14 og BB15
f_LEK5 er felles for BB12 og BB13

8.2 Utforming av lekeplasser skal følge norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.
Stein fra eksisterende steingarder skal søkes gjenbrukt i uteoppholdsarealer og lekeplasser.
Formålgrenser mellom felles og offentlig lek kan justeres i forbindelse med utomhusplan. Det

Side 6 av 9 Detaljregulering for gnr 45 bnr 285, felt B01 og B03, Sørbe PlanID 2015121

1108 Sandnes kommune Vedtatt dato: 18.09.2017 for siste endring: 28.03.2023

- Grønnstruktur o_G skal benyttes som hovedflomvei for planområdet og tilstøtende arealer i sørøst. Utforming av flomvei avklares i teknisk plan, men skal fortrinnsvis fremstå som grøntareal med bunn av steinmaterialer som pukk, kulestein eller lignende. Ved eventuell beplantning må det sikres at bunnen holdes åpen og fri for vegetasjon.
- Ovennånn inne på private tomtar skal håndteres på hver eiendom. Det skal i utgangspunktet infiltreres gjennom infiltrasjonsdøng e.l.. infiltrasjonskummen skal ha strøpet utløp til kommunal overvannsledning med Omaks tilsvarende opprinnelig avrenning fra tomtene, k=0,3 Dersom grunnforholdene ikke er egnert for infiltrasjon må det opparbeides regnbøed eller annen åpen løsning på minimum 15 m² for fordøyning.
- Fast belegg mot gate skal begrenses til biloppstillingsplass med bredde maks 50% av tomtebredden.
- I anleggsperioden må det anlegges sandfangkummer med tilstrekkelig kapasitet til å fange opp sand og slam fra utbyggingsområdet på samtlige utløp før tilkobling til eksisterende kommunale ledninger eller utslipp til resipient

3.5 Tekniske installasjoner

Tekniske elementer som varmpumper og lignende skal plasseres skjermet på bakken eller i integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. Tekniske installasjoner på bakken tilates plassert utenfor byggegrenser. Det tilates også plassert tekniske installasjoner på tak. Disse kan stikke opp inntil 2,5 meter over regulert byggehøyde og skal være inntrukket fra fasadeliv.

Krav om minst 4meter avstand mellom tiltak og offentlige ledninger i grunnen må ivaretas.

3.6 **Forstøttingsmurer**
Støttmurer kan etableres utenfor byggegrenser og skal utføres i lødd naturstein. Murer i forbindelse med parkeringskjeller og ramper kan bygges med annet material enn naturstein.

§ 4 **BOLIGBEYGGELSE – FELLESBESTEMMELSE**

4.1 **Plassering**
Bebyggelsen plasseres innenfor viste byggegrenser/formålgrenser. Høyder som er angitt på plankart angir topp gulvhøyde på 1. boligetasje innenfor deifeltet. Høyder skal tilpasses for den enkelte bolig og kan justeres med +/-0,5 m etter samlet plan for hele deifeltet.

Overdekket sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrenser.

4.2 **Krav om samlet planlegging**
For deifelt med rekkehus skal hver enkelt sammenhengende rekke byggemeldes samlet. For deifelt med blokk skal hvert enkelt deifelt byggemeldes samlet.

4.3 **Tilgjengelighet**
50% av småhusbebyggelsen skal bygges som tilgjengelige boliger iht. gjeldende TEK. Dette utgår ved maksimal utnyttelse, ref § 5.2, 1 bolig i BKS1, 4 boliger i BKS2, 5 boliger i BKS3, 3 boliger i BKS4, 3 boliger i BKS5, 3 boliger i BKS6 og 4 boliger i BKS7.

Ved minimumsutnyttelse utgår det 1 bolig i BKS1, 2 boliger i BKS2, 3 boliger i BKS3, 2 boliger i BKS4, 2 boliger i BKS5, 3 boliger i BKS6 og 3 boliger i BKS7.

Side 3 av 9 Detaljregulering for gnr 45 bnr 285, felt B01 og B03, Sørbe PlanID 2015121

1108 Sandnes kommune Vedtatt dato: 18.09.2017 for siste endring: 28.03.2023

	Maks antall boliger	BRA, m ²
BB9	15	2000
BB10	30	4000
BB11	30	4300
BB12	30	4100
BB13	30	4200
BB14	30	4200
BB15	30	4100
Totalt:	195	22900

§ 6 **BOLIGBEYGGELSE, KONSENTRERT SMÅHUSBEYGGELSE**

6.1 **Rekkehus, felt BKS1 – BKS7**

Det kan etableres rekkehus i inntil 3 etasjer. Parkering skal skje på egen tomt, og det skal etableres en overdrekket biloppstillingsplass per bolig som er integrert i eller sammenbygget med boliger.

Maksimalt tillatt antall boliger og BRA per deifelt fremgår av tabellen under. Minste tillatte boligstørrelse er 70 m² BRA bolig. Høyder på øvre gesims/møne på tak skal ikke overstige 9,5 meter målt fra topp gulv inngangsplan på den enkelte bolig, som angitt på plankart.

Takform og taktekkingsmateriale skal være likt innenfor hvert deifelt. Takoverbygg over inngangsparti kan bryte byggegrenser med inntil 1 meter. Takterrasser kan tillates, og skal utformes likt innenfor hvert deifelt.

Det tilates utbygg på inntil 50% av fasade på hageside med inntil 1,5 m, som kan bryte byggegrense. Dette må fremgå av samlet plan for igangsettingstillatelse gs til hvert deifelt. Levegger skal ha samme materialbruk og detaljering som boligen, og skal ferdigstilles samtidig med boligen. Levegger skal være i tilknytning til bolig og terrasse på bakkenvå og kan i så fall oppføres i nabogrense. Maks høyde 1,80meter, maks lengde 3meter.

På takterrasser kan det tilates levegger som inngår i byggets arkitektur. Disse skal byggemeldes samlet for hvert deifelt og skal bygges samtidig med hovedbygget. Innglassing av takterrasser tilates ikke.

Utover dette tilates det ikke levegger på eiendommen. Tomtegrense kan markeres med beplantning eller lett fletverkskjelde.

Sportsbod på inntil 5 m² BRA og med gesimshøyde inntil 2,5 m kan plasseres utenfor byggegrense. Boder skal ha flatt tak eller pulttak, samme takform innenfor hele deifeltet. Disse skal byggemeldes samlet og bygges samtidig med hovedbygget.

Boliger som ikke har sol på minimum 50% av uteoppholdsarealet på bakkeplan 21. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18 skal ha takterrasser.

Det skal sikres minst 60m2 sammenhengende hageareal på eiendommen.

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.09.2017
for siste endring: 28.03.2023

12.3 Det skal etableres minst to fotgjengerkryssinger over vei o_KV2 med gangforbindelser mot grøndrag i nord. Disse skal plasseres i henholdsvis østre og vestre del av o_KV2, der det er hensiktsmessig i forhold til planlagt gangareal innen tilgrensende grøndrag i nord, og åpninger i steingard.
Det skal sikres snarvei til nærmeste busholdeplass i Hoveveien via grøndrag i nord.

§ 13 SAMFERDSELSANLEGG – PARKERING, f_P1 – f_P3 og f_PHU 1 - 5

13.1 f_P1 og f_P2 er felles gjesteparkering for felt BKS8, BB10 – BB13. f_P3 er felles gjesteparkering for felt B89, BB14, BB15.
13.2 f_PHU1-5 er underjordisk parkeringsanlegg for leilighetsblokker. Det kan også etableres boder, tekniske rom og sykkelparkering innenfor fomalet.
f_PHU1 er felles for BB9 og BB10
f_PHU2 er felles for BKS8
f_PHU3 er felles for BB11 og BB12
f_PHU4 er felles for BB13
f_PHU5 er felles for BB14 og BB15

13.3 Maks tillatt BRA parkeringsanlegg innenfor de enkelte delfelt er som følger:

	BRA, m²
f_PHU1	2100
f_PHU2	1000
f_PHU3	3000
f_PHU4	1200
f_PHU5	2700
Totalt:	10.000

§ 14 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, f_VG 1-13

14.1 Områdene skal opparbeides med beplantning. Det tillates ikke vegetasjon som er til hinder for friskt ved kryss/utkjørsler.
14.2 Felt f_VG1 – f_VG7 skal opparbeides med en kombinasjon av lav vegetasjon og høystammede trær, som en allé lange adkomstveger. Det tillates at avkjørsler til boligene krysser gjennom feltene, med inntil 4 m bredde per bolig. Friskt i forbindelse med avkjørsler må opprettholdes.
§ 15 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISK ANLEGG, o_VT 1-2
15.1 Områdene er offentlig areal og skal opparbeides med støyskjerm slik vist i plankartet. Areal et må ikke disponeres på en måte som vanskeliggjør vedlikehold av støyskjerm. Gangadkomst for vedlikehold må til enhver tid være sikret. Beplantning av støyskjerm i form av klatreplanter ol. tillates ikke.

Side 8 av 9 Detalregulering for gnr 45 bnr 285, felt B01 og B03, Sørøø PlanID 2015121

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.09.2017
for siste endring: 28.03.2023

skal fremgå et visuelt skille mellom private og offentlige lekeplasser.

§ 9 OFFENTLIG LEKEPlass, o_LEK6 og o_LEK7

9.1 o_LEK6 og o_LEK7 skal fungere som en samlet kvartalslekeplass for alle boliger innenfor planen.
9.2 Det tillates oppført to felleshus for grilling/uteopphold med grunnflate inntil 100 m² per hus og mænehyde inntil 5 m. Disse skal ha utforming som spiller på tradisjonelle langhus fra førereformatortid. Endelig størrelse, plassering av husene og tilhørende renovasjonsløsning skal fremgå av tekniske planer.

9.3 Gangveier innen offentlig lekeareal skal ha parkbelysning.

§ 10 UTEOPPHOLDSAREAL

10.1 Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides grønt med beplantning. Stein fra eksisterende steingarder skal søkes gjenbrukt i uteoppholdsarealer og lekeplasser.
f_UT1 er felles for BB11 og BB12
f_UT2 er felles for BB13
f_UT3 er felles for BB14 og BB15 – f_UT3 skal det sikres et areal på 1 meter fra støyskjerm i felt o_VT1 til vedlikehold av støyskjerm.
f_UT4 er felles for BKS7
f_UT5 er felles for BKS6
f_UT6 er felles for BKS8
f_UT7 og f_UT8 er felles for BB9 og BB10. Adkomstsoner til BB9 og BB10 skal etableres i f_UT7 og f_UT8.
§ 11 SAMFERDSELSANLEGG – KJØREVEG, o_KV1 – o_KV4 og f_KV1 – f_KV9

11.1 Veger skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren. Vegghøyder kan justeres med +/- 0,5 meter i forhold til regulerde høyder for å tilpasses tilgrensende bygninger og terreng.
11.2 Der gangveger krysser kjøreveger skal det etableres fartsdempende tiltak.
11.3 f_KV1 er felles for BKS1 og BKS5
f_KV2 er felles for BKS2 og BKS6
f_KV3 er felles for BKS3 og BKS7
f_KV4 er felles for BKS4
f_KV5 er felles for BKS8
f_KV6 er felles for BB13
f_KV7 er felles for BB9 og BB10
f_KV8 er felles for BB14 og BB15
f_KV9 er felles for BB11 og BB12

§ 12 SAMFERDSELSANLEGG – GANGAREAL

12.1 Felles gangareal f_GG1- f_GG5 skal utformes som adkomstsoner til blokkene.
12.2 Felles gangareal f_GG1 og f_GG2 tillates opparbeidet med trapp ned mot o_GS1.

Side 7 av 9 Detalregulering for gnr 45 bnr 285, felt B01 og B03, Sørøø PlanID 2015121

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.09.2017
for siste endring: 28.03.2023

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 18.09.2017
for siste endring: 28.03.2023

§ 16 HENSYNSSONER

16.1 Friskt, H_140
I frisksoner skal det være fri sikt i en høyde av mellom 0,5 og 3 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkelstående høystammede trær tillates.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
25.03.2019		Plan og Byggesak har vurdert bestemmelsene for beregning av utnyttelse for blokkbygging. §6.2, er endret slik at det blir lik bestemmelse for feltene B89-BB15 og BKS8 om parkering for i planen. §6.2. har fått følgende tillegg. lkt som §5.1.: Areal til p-keilere er ikke medregnet i BRA.
28.03.2023	23/00437	Endring i §10 Uteoppholdsareal for felt f_UT3 og §15 Amen vegggrunn – teknisk anlegg – o_VT1-2

Side 9 av 9 Detalregulering for gnr 45 bnr 285, felt B01 og B03, Sørøø PlanID 2015121

Innhold	
1 Navn.....	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner.....	3
3 Rettslig råderett	3
3-1 Rettslig råderett	3
3-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser	4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
4-1 Rett til bruk	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
4-3 Ordensregler.....	4
5 Vedlikehold.....	4
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	4
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt.....	5
5-3 Solskjerming	5
6 Felleskostnader, pantssikkerhet og heftelsesform	6
6-1 Felleskostnader	6
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	6
6-3 Heftelsesform	6
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	6
7-1 Pålegg om salg - eielseksjonsloven § 38	6
7-2 Fravikelse – eielseksjonsloven § 39	6
8 Styret og dets vedtak	7
8-1 Styret - sammensetning.....	7
8-2 Styrets oppgaver	7
8-3 Representasjon og fullmakt.....	7
9 Årsmøtet.....	7
9-1 Myndighet.....	7
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	7
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	7
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8
9-5 Møteledelse og protokoll.....	8
9-6 Stemmerett og fullmakt.....	8
9-7 Beslutninger på årsmøtet	8

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BRONSEKARVEIEN 36-42

Org. nr. 931921355

Sist oppdatert på årsmøte 10.04.2025

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eielseksjoner av 16. juni 2017.

10 Elektronisk kommunikasjon	9
11 Uglidhet og mindretallsvern	9
11-1 Uglidhet.....	9
11-2 Mindretallsvern	10

1 Navn	
1-1 Navn og opprettelse	
Sameiets navn er Sameiet Bronsekarveien 36-42. Sameiet er opprettet ved sammenslåing av Sameiet Sørbehagane BB11 og Sameiet Sørbehagane BB12.	
1-2 Hva sameiet omfatter	
Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr.45 bnr. 657 i Sandnes kommune.	
Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.	
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	
(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eielseksjonssameiet.	
(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eielseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.	
(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eielseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.	
3 Rettslig råderett	
3-1 Rettslig råderett	
Den enkelte seksjonseier får som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.	
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eielskifte betales et eielskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.	

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt.	
3-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser	
Sameiets parkeringsplasser og boder er lokalisert i en egen anleggsseilendom (gnr. 45 bnr 632 i Sandnes) under bakken, men eies og disponeres fullt ut av Sameiet.	
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	
4-1 Rett til bruk	
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.	
(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.	
(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.	
(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetning/montering av parabolanterne, varmepumpe, markise o.l.	
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.	
4-3 Ordensregler	
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.	
5 Vedlikehold	
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.	
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som	
a) inventar	
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker	
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat	
d) skap, benker, innvendige dører med kammer	
e) listverk, skillevegger, tapet	
f) gulvbellegg, varmekabler, membran og sluk	
g) vegg-, gulv- og himlingsplater	
h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring	
i) vinduer og ytterdører	
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.	

(2) Seksjonseier bærer selv alle kostnader ved etablering av screens for solskjerming.

(3) Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av screens for solskjermingen, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Styret kan pålegge seksjonseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom seksjonseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for seksjonseiers regning.

(4) Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre seksjoner som følge av etablering av screens for solskjerming. Seksjonseier må også dekke eventuelle merkostnader som knytter seg til screens for solskjerming i forbindelse med annen vedlikehold av fassade/bygningskropp, inkludert kostnader med de- og remontering.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nyten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader fellessameiet for drift av gørasjantlegg og kostnader med til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellesiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Panterkravet kan ikke oversiige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folkerøgdydens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttas gjennomført.

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusuter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadeedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også unvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkeleg, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødigg ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsemt vedlikehold fra sameiet.

5-3 Solskjerming

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret installere screens for solskjerming. Styret setter retningslinjer for etablering av solskjerming.

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdeislovens kapittel 13.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styrets medlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtekterne er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fram møtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utføre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

11-2 Mindretallsvern

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

- 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 endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Bronsekarveien 36-42.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alltid kan de som er registrert i årsmøte med forelægg, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens hushold rett til å være tilstede og til å uttale seg.

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



Sameiet
Bronsekarveien 36-42

Innkalling til årsmøte 2026

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forlag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forlag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 90 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vindusvask

Avtale på vask av utvendige vinduer er 4 ganger i året, det har en forholdsvis stor kostnad. Sameiene rundt oss har gått ned på frekvensen på antall ganger, burde vi også ha tanker om dette. Vi betalte kr 20.000 gange 4, totalt kr 80.000 for vindusvask.

De som har redusert frekvensen på vindusvask har ikke merket den store forskjellen, selv de som har en frekvens på to ganger pr år. Vinduene vaskes jo hver gang det regner, ettervert som byggebildet er ferdig får vi mindre sand som flyker omkring.

Hvis vi ønsker å holde felleskostnadene nede er dette noe vi bør vurdere.

Forlag til vedtak: Redusere vindusvask til 3 ganger pr år, en besparelse på ca 20.000

Styrets innstilling: Godt forslag

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer for ett år

Onsdag 15.04.2026, kl. 18:00

Ganddal Menighetssenter, Jonashagen 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av motedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vindusvask

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer for ett år

6.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Bronsekarveien 36-42

1950 Sameiet Bronsekarveien 36-42

EIENDELER			Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Auføpsumidler					
Finansielle anleggsmidler					
Omløpsumidler					
Fordringer		2 915			0
Rentanser felleskostnader		59 913			23 031
Forskjuddbetalte kostnader		-1 520			13 282
Andre fordringer					
Bankinnskudd og kontanter					
Innskudd på driftskonto		1 020 463			366 421
Sum omløpsumidler		1 078 771			402 714
SUM EIENDELER		1 078 771			402 714

1950 Sameiet Bronsekarveien 36-42

Inntekter			Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Innbealt felleskostnader		1 638 320			947 957	1 799 498
Lønninntekt garasje		144 000			71 964	144 000
Innbealt for tv, internett og/eller alarm		277 049			131 882	272 880
Andre driftsinntekter		0			8 000	0
Lading el-bil		151 840			0	105 000
Sum inntekter		2 212 209			859 843	2 321 376
Kostnader						
Styreonorat, lønn etc.	1	30 807			51 345	102 690
Forettingsforettonor		108 314			56 256	93 750
Tilleggstjenester forettingsforet		2 528			41 078	0
Revisjonsonor	2	10 125			18 399	10 500
Vektmasterjenester		110 520			105 090	221 000
Drift og vedlikehold	3	434 686			129 649	570 827
Tv og/eller internett		294 290			128 833	287 868
Forsikringer		211 968			89 617	227 677
Kommunale avgifter		546 543			286 788	632 000
Energi strøm		122 387			-23 434	170 000
Administrasjonskostnader		19 701			38 979	12 000
Sum kostnader		1 895 887			922 577	2 328 312
Driftsresultat				316 311	-62 734	-6 936
Finansielle poster						
Renteinntekter				28 754	11 660	17 000
Netto finanskostnader				-26 754	-11 660	-17 000
Resultat	4	345 066			-51 075	10 064

Noter 1950 Samelet Bronsekarveien 36-42

Note 0 - Regnskapsprinsipper

[illegible]

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

Styrelsesløn	45 000
Arbejdsgiveravgift	27 000
	6 345
Sum personaleksister	30 807
Selskabet har ingen ansatte og dermed ingen pensionsforpligtelser.	

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 1950 Sameleief Bronsekarveien 36-42

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bronsekarveien 36-42.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Styreleder	Ådne Auestad Svendsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Anil Aarrestad (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Jan Kartfjord (sign.)	25.03.2026

For Sameiet Bronsekarveien 36-42

styremedlem	Arild Aarrestad (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Jan Kartfjord (sign.)	25.03.2026

Note 3 - Drift og vedlikehold

6380 Renhold	149 781	40 000
6000 Reparation og vedligehold bygninger	97 300	5 111
6610 Drift af fællesanlæg/Kontingent vedforening	36 000	15 000
6630 Vedligehold uetørskade	0	9 163
6690 Reparation og vedligehold anret	16 806	165
6780 Drifts- og serviceøvelser	133 313	60 211
6900 Elektronisk kommunikation	1 306	0
Sum	434 586	129 649

Note 4 - Arbeidskapital

ARBEDSKAPITAL		
Resultat	345 066	-51 075
Andre finansielle utbetalinger	304 113	0
Endring arbeidskapital	709 179	-51 075
Onleppsmidler		
	1 078 771	402 714
Kortsiktig gjeld	210 067	243 188
Arbeidskapital	868 705	159 526

Note 5 - Egenkapital

Regnskap	31.12.25	Arets resultat	Innskudd samer kapital	Regnskap
			SE Serbhadane B11	31.12.24
	868 705	345 066	364 113	159 526
Samel kapital, aksjonseiere				
Sum Egen kapital	868 705	345 066	364 113	159 526

Noter 1950 Sameiet Bronsekarveien 36-42

Side 8 av 14



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 utsliskede feil, og å avgi en revisjonsberetning som grunnlag for 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 utsliskede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Informasjon fra styret

Om Sameiet Bronsekarveien 36-42

Sameiet Bronsekarveien 36-42 ligger i Sandnes kommune og består av 60 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 931921355.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ådne Auestad Svendsen
Styremedlem, Arnt Aarrestad
Styremedlem, Guro Ellise Lund
Varamedlem, Annette Munkeprid

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 6 styremøter.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Etablering av lovplagte avtaler innen brann og sikkerhet
- Ny vaktmesteravtale (betydelig reduksjon i kostnad for sameiet)
- Ny vaskeravtale
- Service avtaler for VVS, Elektro, garasjeport, automatiske dører og andre viktige enheter
- Alternativer for inngjøssing av balkong.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for trykksikkerheten i bygget, herunder feilrapportering, byggherre og entreprenør, og eventuelt beredningssaker. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt sløkkeutstyr.

Styrets planer fremover

- Fortsette med utbedring av alternativ for inngjøssing.

Forsikringsavtale

Sameiet Bronsekarveien 36-42 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0005177561.

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



KPMG AS
Postboks 2
P.O. Box 57
N-4068 Stranget

Telefon: +47 45 40 40 83
Telefax: +47 45 40 40 84
Internett: www.kpmg.no
E-post: kpmg@kpmg.no
Energipost: 833 112 827 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Bronsekarveien 36-42

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bronsekarveien 36-42 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et retvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsmikk 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 nederfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-regulene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Imidlertid revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet omfatter 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 om det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Hvis det er øvrig informasjon eller fremstår som vesentlig feil, vil ha 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 retvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsmikk 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 utsliskede feil.

Offices in:

Oslo
Bergen
Trondheim
Tromsø
Tvedestrand
Ålesund

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

Skatteforberede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening



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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

AS vigne av KPMG AS

IP: 80.232.200.200

2026-04-07 14:16:44 UTC

QES

bankID

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt.
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penno AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Pennos validator <http://penno.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Side 12 av 14

PROAKTIV.NO

99

FULLMAKT

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2026

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:.....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:.....

Sameiets navn:

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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



Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra									
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Seksjon skal omnummereres til			Sameiebrøk
1108	45	656	0	19	45 / 2347	1108	45	657	34 / 4695
1108	45	656	0	20	57 / 2347	1108	45	657	35 / 4695
1108	45	656	0	21	86 / 2347	1108	45	657	36 / 4695
1108	45	656	0	22	89 / 2347	1108	45	657	37 / 4695
1108	45	656	0	23	64 / 2347	1108	45	657	38 / 4695
1108	45	656	0	24	57 / 2347	1108	45	657	39 / 4695
1108	45	656	0	25	86 / 2347	1108	45	657	40 / 4695
1108	45	656	0	26	89 / 2347	1108	45	657	41 / 4695
1108	45	656	0	27	64 / 2347	1108	45	657	42 / 4695
1108	45	656	0	28	86 / 2347	1108	45	657	43 / 4695
1108	45	656	0	29	89 / 2347	1108	45	657	44 / 4695
1108	45	656	0	30	122 / 2347	1108	45	657	122 / 4695
Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk									
Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype						
1108	45	656	Grunneiendom						
Matrikkelenhet som skal bestå									
Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype		Tinglyst				
1108	45	657	Grunneiendom		Ja				
Seksjoner på bestående matrikkelenhet									
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning		
1108	45	657	0	1	77 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	2	84 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	3	79 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	4	45 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	5	64 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	6	89 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	7	86 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	8	57 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	9	64 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	10	89 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	11	86 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei

02.12.2024 12:53

Side 2 av 3



Melding til tinglysing									
Seksjon skal omnummereres fra									
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning		
1108	45	657	0	12	57 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	13	122 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	14	89 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	15	86 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	16	77 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	17	84 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	18	79 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	19	45 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	20	64 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	21	89 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	22	86 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	23	57 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	24	64 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	25	89 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	26	86 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	27	57 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	28	122 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	29	89 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
1108	45	657	0	30	86 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd									
02.12.2024 12:53									
									Side 3 av 3

[illegible]

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Reseksjoneringen går ut på å gi nye seksjonsnummer til det innfusjonerte sameiet, Sameiet Sørbøhagane BB11. I forbindelse med reseksjoneringen skal også eiendom gnr 46 bnr 656, sammenføyes inn i Sameiet Sørbøhagane BB12 sin eiendom, gnr 46 bnr 657. Viser ellers til oversendelsesbrev for mer info.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

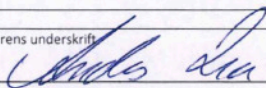
- ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn, eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

16/10 2024

Innsenderens underskrift



Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2334298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:36

Side 6 av 27

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2334298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:36

Side 7 av 27

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Se egen liste vedlagt
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1108	Sandnes kommune	45	656/657		
Dato	Underskrift	Stempel			
8/11-24	To Ulf Eira	SANDNES KOMMUNE GEODATA			

Dato

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke	
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til resekjserjoneing og/eller	Styret samtykker til resekjserjoneing (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større) Underskrift: <i>Anders</i> Sted og dato: <i>Sandness 25/10/24</i> Gjenta navn med blokkbokstaver: <i>ANDERS HUNKEJORD</i>
☐ Styret samtykker til resekjserjoneing (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)	Underskrift: <i>Harald B. Heltand</i> Sted og dato: <i>Sandness 15/10/24</i> Gjenta navn med blokkbokstaver: <i>HARALD BRET HETLAND</i>
☐ Styret samtykker til resekjserjoneing (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)	Underskrift: <i>Guro Lunde</i> Sted og dato: <i>07.10.2024</i> Gjenta navn med blokkbokstaver: <i>GURO LUNDE</i>
☐ Styret samtykker til resekjserjoneing (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)	Underskrift: <i>Per Henrik Heltand</i> Sted og dato: <i>8/10/24</i> Gjenta navn med blokkbokstaver: <i>PER HENRIK HETLAND</i>

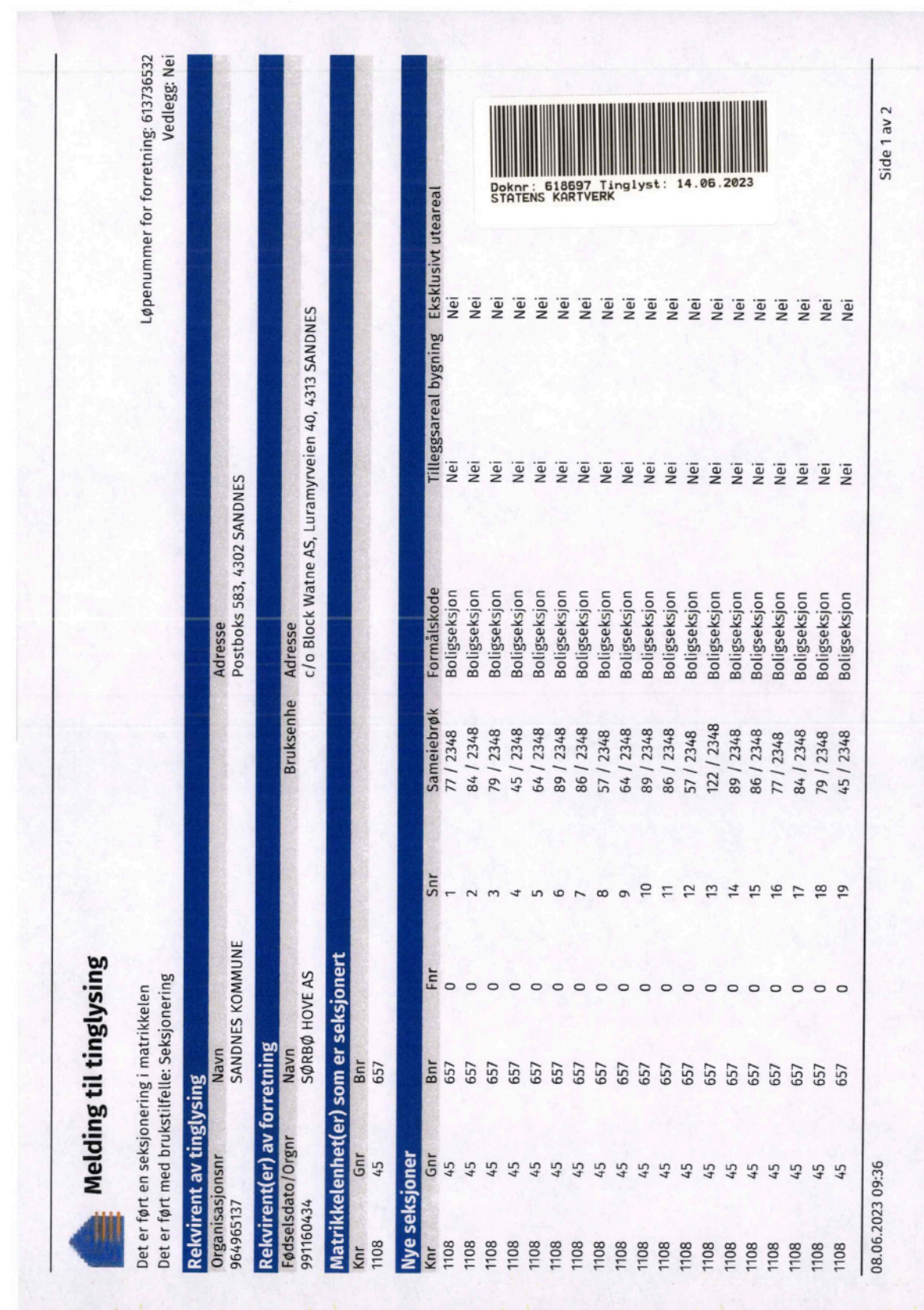
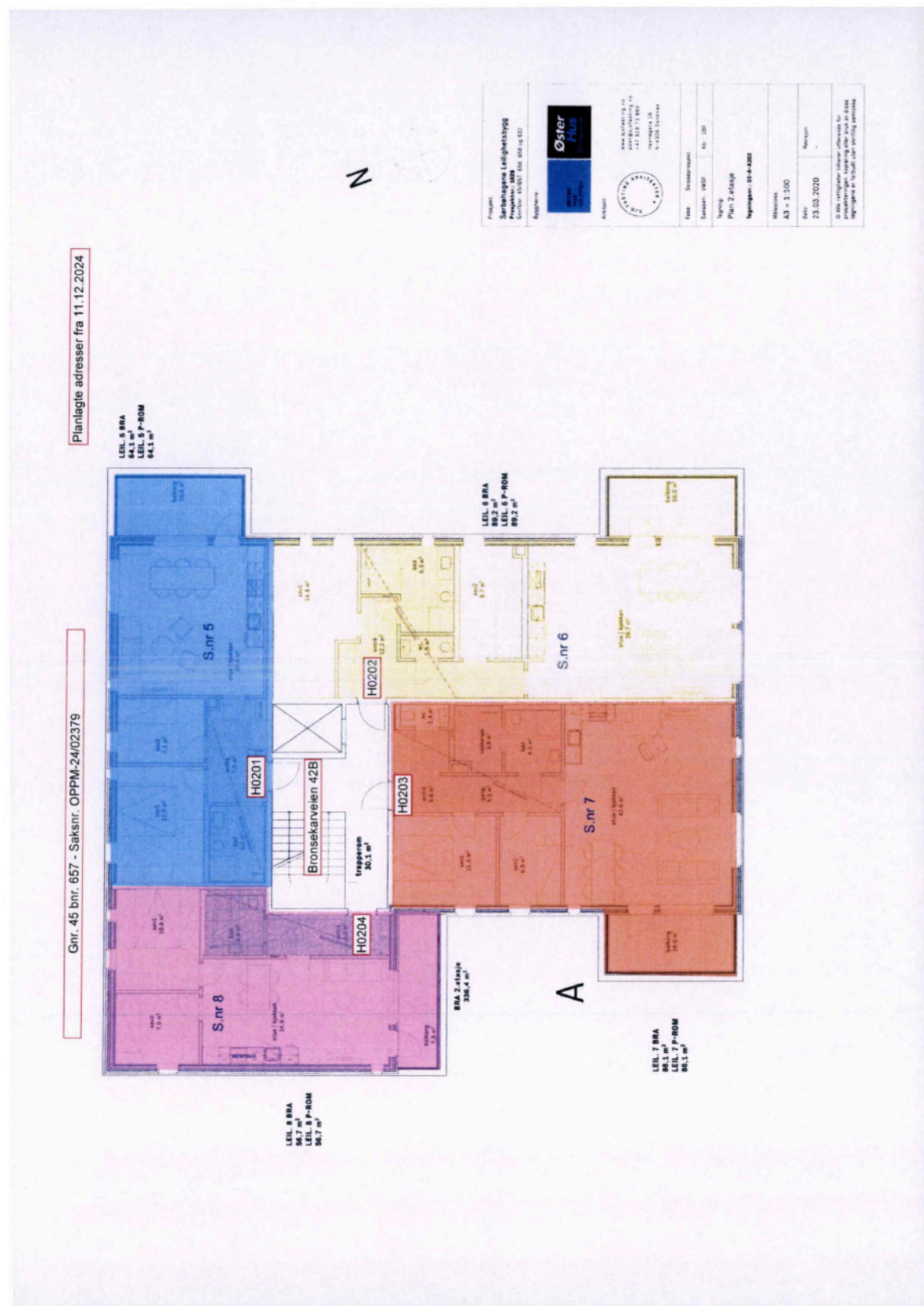
Sluttenavn	Fødselsdato	Par/veje nr	Søknadsnummer	Nytt søknadsnummer
Samvært Serbezhage 8812	Jørgen Løvi	130400	1	1
Samvært Serbezhage 8812	Thea Langland Solheim	290200	1	1
Samvært Serbezhage 8812	Morten Austad Sverden	011098	2	2
Samvært Serbezhage 8812	Karianne Viste Storesund	140401	2	2
Samvært Serbezhage 8812	Inne Asheim	180400	3	3
Samvært Serbezhage 8812	Sandnes Kommune	964965137	4	4
Samvært Serbezhage 8812	Ådne Austad Sverden	250304	5	5
Samvært Serbezhage 8812	Margaret Berge	040965	6	6
Samvært Serbezhage 8812	Sigurd Ådmund Haugland	271040	7	7
Samvært Serbezhage 8812	Randi Margrete Haugland	100148	7	7
Samvært Serbezhage 8812	Helle Mønster	070107	8	8
Samvært Serbezhage 8812	Henrik Thomas Simes	190400	9	9
Samvært Serbezhage 8812	Kjell Fossdal	120742	10	10
Samvært Serbezhage 8812	Anna Fossdal	100148	10	10
Samvært Serbezhage 8812	Hildur Larsen	200248	11	11
Samvært Serbezhage 8812	Marte Berland Handeland	011196	12	12
Samvært Serbezhage 8812	Skille Benntzen	300855	13	13
Samvært Serbezhage 8812	Nina Nandak	190261	13	13
Samvært Serbezhage 8812	Arvid Karsten Solberg	160555	14	14
Samvært Serbezhage 8812	Anne-Britt Aarstad	090255	14	14
Samvært Serbezhage 8812	Daniel Seidal	040890	15	15
Samvært Serbezhage 8812	Kjetil Osland	220895	16	16
Samvært Serbezhage 8812	Henriette Knutsen	250996	16	16
Samvært Serbezhage 8812	Hanne Nilssen	101000	17	17
Samvært Serbezhage 8812	Erik Heland	280200	17	17
Samvært Serbezhage 8812	Hanne Britt Heland	190400	18	18
Samvært Serbezhage 8812	Sandnes Kommune	964965137	19	19
Samvært Serbezhage 8812	Annette Munkedjord	111275	20	20
Samvært Serbezhage 8812	Odd Bjørn Thorsen	260244	21	21
Samvært Serbezhage 8812	Solveig Thorsen	160362	21	21
Samvært Serbezhage 8812	Morten Skår	150994	22	22
Samvært Serbezhage 8812	Amanda Sævius	100229	22	22
Samvært Serbezhage 8812	Muttus Karsten Solberg Hansen	020993	23	23
Samvært Serbezhage 8812	Sylvi Nilssen	011100	23	23
Samvært Serbezhage 8812	Bjørn Erling Tollefsen	100461	24	24
Samvært Serbezhage 8812	Rita Arne Tollefsen	300162	24	24
Samvært Serbezhage 8812	Per Arvid Mossing	251152	25	25
Samvært Serbezhage 8812	Marit Mossing	030655	25	25
Samvært Serbezhage 8812	Jørn Kartfjord	030995	26	26
Samvært Serbezhage 8812	Ann Helen Kartfjord	090998	26	26
Samvært Serbezhage 8812	Bjarnar Byberg	070989	27	27
Samvært Serbezhage 8812	Reidun N. Johansen	290855	28	28
Samvært Serbezhage 8812	Knut Johansen	200355	28	28
Samvært Serbezhage 8812	Anne Katriine Folkman	290595	29	29
Samvært Serbezhage 8812	Stig Harald Nesse	170674	30	30
Samvært Serbezhage 8811	Adrian Grødem Steenart	151192	1	46
Samvært Serbezhage 8811	Tor Andre Jørgensen	190400	2	47
Samvært Serbezhage 8811	Guro Elise Lunde	230195	3	48
Samvært Serbezhage 8811	Dag Hilding Fjellanger	040455	4	49
Samvært Serbezhage 8811	Annie Irene Gaustad	230152	4	49
Samvært Serbezhage 8811	Andreas Vatland	113040	5	50
Samvært Serbezhage 8811	Geir Ole Bjørdal	110455	6	51
Samvært Serbezhage 8811	Inge Gursbvel Bjørdal	260956	6	51
Samvært Serbezhage 8811	Hilfrid Signe Eriksen	070998	7	52
Samvært Serbezhage 8811	Hugo Tormes Simes	210402	8	53
Samvært Serbezhage 8811	Torstein Bergsævi	141094	9	54
Samvært Serbezhage 8811	Inger Karine Søderlund	190940	10	55
Samvært Serbezhage 8811	Kjell Johan Urdal	160545	11	56
Samvært Serbezhage 8811	Borghild Margreite Urdal	201790	11	56
Samvært Serbezhage 8811	Lene Hov	240400	12	57
Samvært Serbezhage 8811	Kjell Ole Hattem	061250	13	58
Samvært Serbezhage 8811	Anne Britt Kallum	220565	13	58
Samvært Serbezhage 8811	Jonas Hegre	190694	14	59
Samvært Serbezhage 8811	Terje Johan Filte	120666	15	60
Samvært Serbezhage 8811	Henrik Valia Espeland	100692	16	31
Samvært Serbezhage 8811	Siri Kristine Løvhaug Omdahl	250698	16	31
Samvært Serbezhage 8811	Thomas Fludmark Heyvik	280998	17	32
Samvært Serbezhage 8811	Hegre Øyvind Hattum	061250	17	32
Samvært Serbezhage 8811	Sandnes Kommune	964965137	18	33
Samvært Serbezhage 8811	Sandnes Kommune	964965137	19	34
Samvært Serbezhage 8811	Tavri Kemal Bameri	250891	20	35
Samvært Serbezhage 8811	Lukas Korjakova	040991	21	36
Samvært Serbezhage 8811	Sina Kristin Tjøtta	281097	21	36
Samvært Serbezhage 8811	Per Henrik Ljøland	120698	22	37
Samvært Serbezhage 8811	Rene Rika	150500	23	38
Samvært Serbezhage 8811	Cilia Kristine Sørensen Gramstad	160801	24	39
Samvært Serbezhage 8811	Andre Øthof	230698	24	39
Samvært Serbezhage 8811	Karsten Idland	290440	25	40
Samvært Serbezhage 8811	Marit Idland	180455	25	40
Samvært Serbezhage 8811	Johannes Eide Osberg	020455	26	41
Samvært Serbezhage 8811	Jan Erik Byfjelland	250976	27	42
Samvært Serbezhage 8811	Inne Holstad	250942	28	43
Samvært Serbezhage 8811	Kjartan Håkkul	200571	29	44
Samvært Serbezhage 8811	Anna Gausel	010740	30	45
Samvært Serbezhage 8811	Lars Gausel	280247	30	45

4. Søknað (þensket ný seksjónering af en eller flere seksjónir (en allerede seksjónert eiendom).

Fyllt út rubrikken for de seksjónene som endres. Dersom en seksjón utelukkende endres ved at nevnen blir endret, behøver denne seksjónen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjóner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadsens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	77	
2	B	84	
3	B	79	
4	B	45	
5	B	64	
6	B	89	
7	B	86	
8	B	57	
9	B	64	
10	B	89	
11	B	86	
12	B	57	
13	B	122	
14	B	89	
15	B	86	
16	B	77	
17	B	84	
18	B	79	
19	B	45	
20	B	64	
21	B	89	
22	B	86	
23	B	57	
24	B	64	
25	B	89	
26	B	86	
27	B	57	
28	B	122	
29	B	89	
30	B	86	
31	B	78	
32	B	84	
33	B	77	
34	B	45	
35	B	57	
36	B	86	
37	B	89	
38	B	64	
39	B	57	
40	B	86	
41	B	89	
42	B	64	
43	B	86	
44	B	89	
45	B	122	
46	B	77	
47	B	84	
48	B	79	
49	B	45	
50	B	64	
51	B	89	
52	B	86	
53	B	57	
54	B	64	
55	B	89	
56	B	86	
57	B	57	
58	B	122	
59	B	89	
60	B	86	





Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameleiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	45	657	0	20	64 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	21	89 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	22	86 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	23	57 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	24	64 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	25	89 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	26	86 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	27	57 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	28	122 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	29	89 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	30	86 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

08.06.2023 09:36

Side 2 av 2

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisitent (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn Øster Hus AS	Fødselsnr./Org.nr. 986943463	E-postadresse yonatan.haile@bate.no	
Adresse Welhavens vei 4	Postnummer 4319	Poststed Sandnes	Telefonnummer 99638821

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
1108	Sandnes kommune	45	657	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

[illegible]

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer			Seksjonens formal B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nærest skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	77		13	B	122		25	B	89		37			
2	B	84		14	B	89		26	B	86		38			
3	B	79		15	B	86		27	B	57		39			
4	B	45		16	B	77		28	B	122		40			
5	B	64		17	B	84		29	B	89		41			
6	B	89		18	B	79		30	B	86		42			
7	B	86		19	B	45		31				43			
8	B	57		20	B	64		32				44			
9	B	64		21	B	89		33				45			
10	B	89		22	B	86		34				46			
11	B	86		23	B	57		35				47			
12	B	57		24	B	64		36				48			
Sum tellere:			2348	nevner =			2348								

Dato	Innsenderens underskrift
10.05.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2023/618697/200
Attestingstidspunkt 2026-09-07 10:35

Side 4 av 13

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a)

Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b)

Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c)

Sameiets vedtekter

d)

Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e)

Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f)

Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g)

Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
SANDNES 10.05.2023		NÅL ØSTERHUS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a)

☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)

☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1108	SANDNES KOMMUNE	45	657	
Dato	Underskrift	Stempel		
9/6-23	Tollef Eie	SANDNES KOMMUNE GEODATA		

Dato

Innsenderens underskrift

10.05.2023

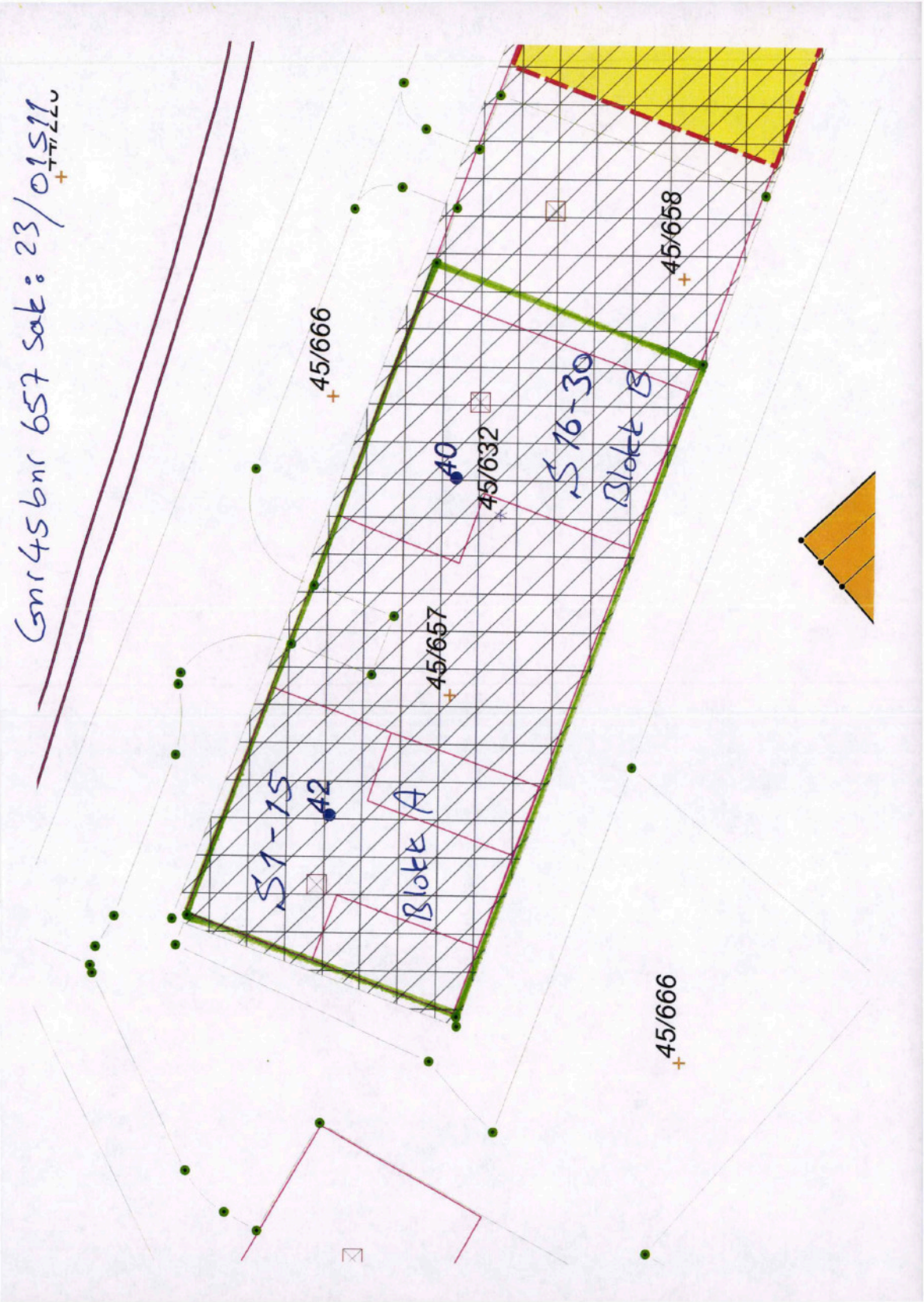
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

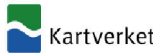
Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2023/618697/200
Attestingstidspunkt 2026-09-07 10:35

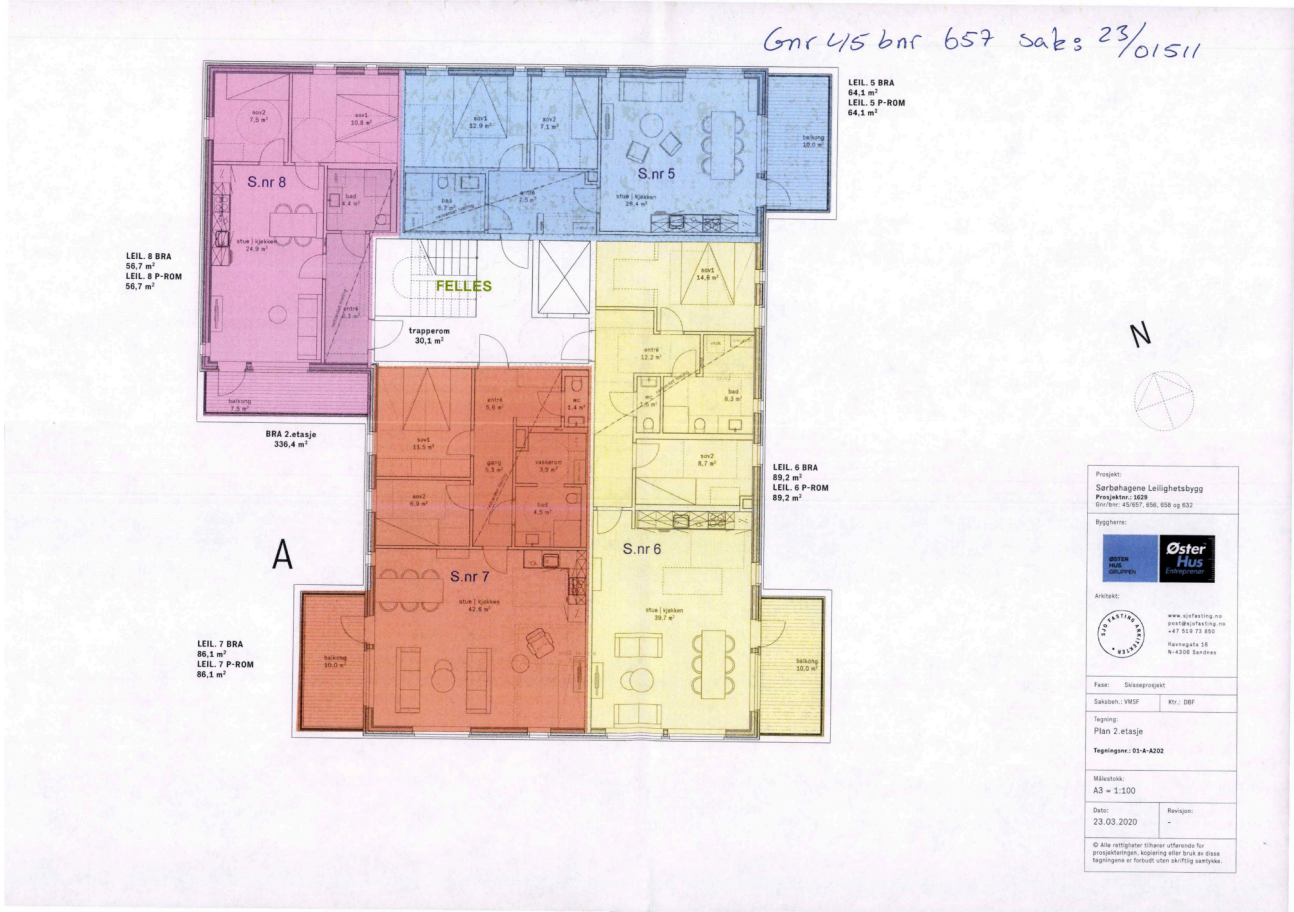
Side 5 av 13





Attestert kopi av dok.nr. 2023/618697/200
Attesterings tidspunkt 2026-09-07 10:35

Side 7 av 13



Attestert kopi av dok.nr. 2011/303785/200
Attesterings tidspunkt 2026-09-07 10:35

Side 1 av 1

Erklæring

Sørby Hove AS, org nr 991 160 434, erklærer med dette som hjemmelshaver at følgende rettigheter og plikter skal tinglyses på gnr 45, bnr 285 i Sandnes kommune.

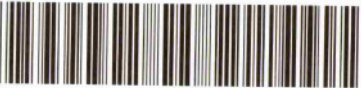
- Sandnes kommune, org nr 964 965 137, Sørby Hove AS, org nr 991 160 434, Lyse AS, org nr 980 335 178 (samt andre selskaper i Lyse konsernet) og Telenor ASA, org nr 982 463 718 (samt ev andre selskaper i Telenor konsernet), har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann og avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabel.tv, gatelys, master og kabelskap som står på/ligger over eiendommene, i eiendomsgrensen mot offentlig vei og friareal/lekeplass eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig vei eller friområde/lekeplass.
- Sandnes kommune, org nr 964 965 137, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2).
- Sandnes kommune, org nr 964 965 137, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.
- Eiendommer med felles private vann- og avløpsledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.
- Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagt detaljplan med tilhørende bestemmelser, samt har pliktig medlemskap i felles velforening.

Sandnes, den 14.04.11

For Sørby Hove AS

Torgeir Ravndal

Geir Gundersen



Doknr: 303785 Tinglyst: 18.04.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 1958/409/43
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:35

Side 2 av 4

Tillegges bor.199.

Parellen skal brukes til:¹)

0.02

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til

2.03

Hovedbrukets gjenstående skyld utgjør **friskiltenslyst**.
Dagfraskilte del er gitt bruksnavn:²)

Partene ble gjort kjent med, at foretningen kan på-ankes til overskjønn, forskjødt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sornskrivaren (herredsskrivaren) innen 3 måneder fra denne foretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført foretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Høyland bygningråd skal besøpe foretningen levert (sendt til sorns- skrivaren (herredsskrivaren) til tinglysing.

Foretningen sluttet

Magnus Reed.

Oppmålingsjef.

Tobias Austræet

Kartvite.

Torvald Auestad.

Kartvite.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftefes herved.

Hareld E. Fredriksen.

Administratør.

¹) Utfylles med: byggetomt, vel, industrielt anleg, oppdyrking eller annet gnyend.

²) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som saktasnavn og som ikke hører til de mest utbredte (fr. L. av 1/2 1923 nr. 2 § 21).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/409/43
Attesteringsidspunkt 2026-09-07 10:35

Side 1 av 4

Henvising:

Kart over
Plate nr.
Tilset

DD. NR. 409 58
Jørn 1958/409/43

KART OG OPPMÅLINGS- SAMT SKYDELINGS- FORREIING

Fra dag den 5/4 56 ble i henhold til skyddingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skyddingsforretning over 47 gården 2.05 i Høyland herred, br.nr. 79 av skyld mark Tore Lunde og Jon Ejerbo som verge for Forretningen er forlagt av Torger Lunde.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlagt delt og oppmålt Forretningen administreres av Harald B. Fredriksen i overver av vitnene Tobias Aundrud og Torvald Aundrud.

Begge vitnene er oppført i utvalget for skjønnsmenn og har gitt forklaring.
Ved forretningen møtte: Tore Lunde.

Av naboer:

Over den del av gården som er fraskilt og oppmålt meddeles her følgende grensebeskrivelse:
Parsellen A-E-C-D grenser med sidene:

- A-B = 28.- m. mot bnr.79,
- E-C = 34.- m. mot bnr.79,
- C-D = 4.- m. mot bnr.293,
- D-A = 44.80 m. mot bnr.199.

Parsellen skal ha gjerdeplikt i sidene A-B og E-C. x)

(Se bygningloven og skyddingsloven.)

x) seide innkjøpt av bnr 293 i 1998

Side 4 av 4

Attestert kopi av dok.nr. 1958/409/43
Attesteringsdtpunkt 2026-09-07 10:35

Er delingen godkjent av bygningrådet?

Kartverket

Vedtatt.

For Torger T. Lunde+ John Bjørge
Hjemmelidshaver.

Sigrd Lunde Tore T. Lunde

Rett avskrift:
Gud Hallid Mikk.

Den fraskille del har fått gar. 47 bnr. 369

Summeført med 1957-1957

Kart

over parsell av gr.nr. 47 bnr. 79
Lunde.
(glømsmenns navn).

Målestokk = 1 : 500

Areal: 564,3 m² derav m² gategrunn. (Ve). i Høyland

Side 3 av 4

Attestert kopi av dok.nr. 1958/409/43
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 10:35

Kartverket

Nord.

bnr 79

bnr 79

bnr 199

bnr 203

19.54

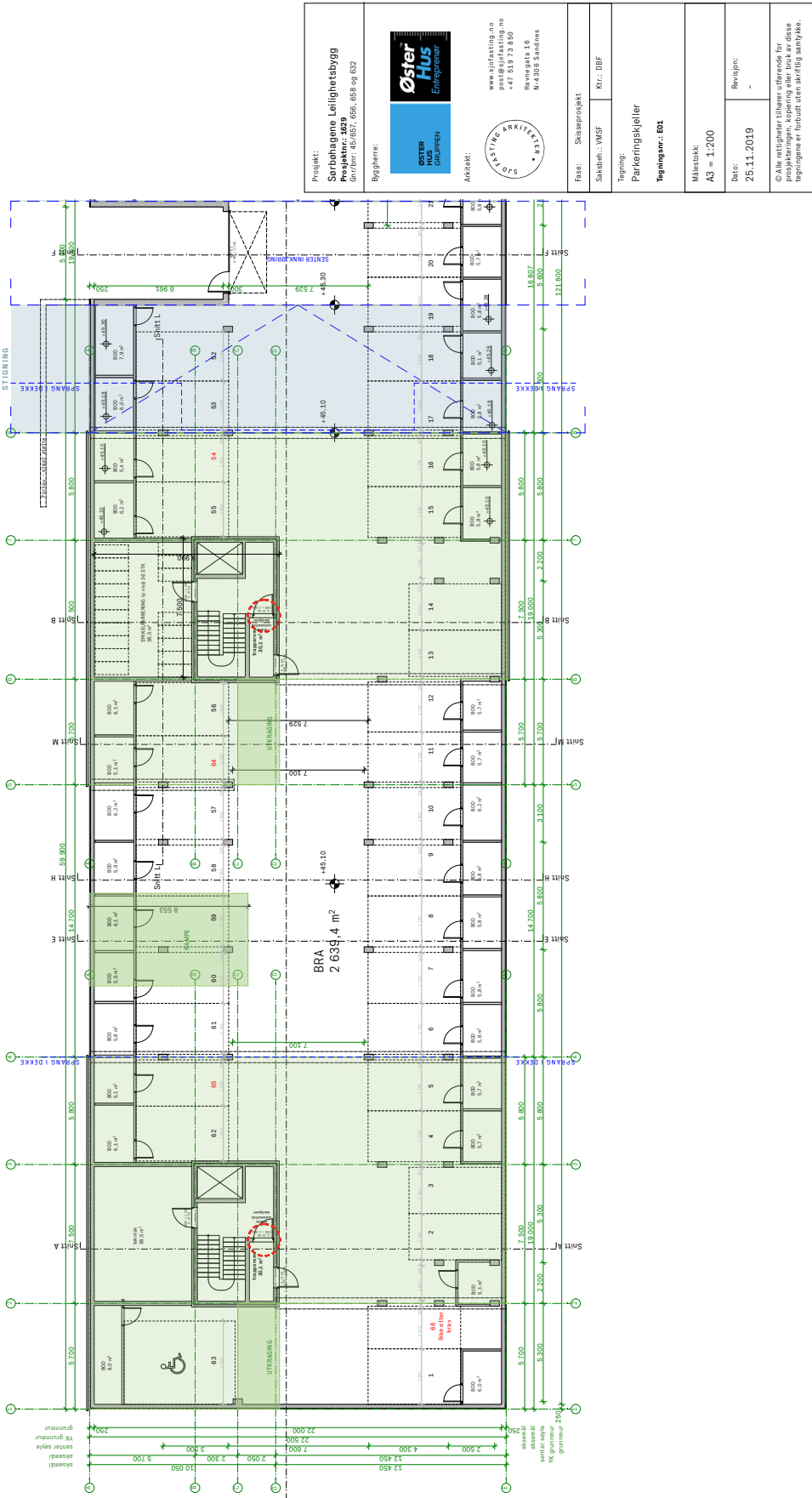
13.1

14

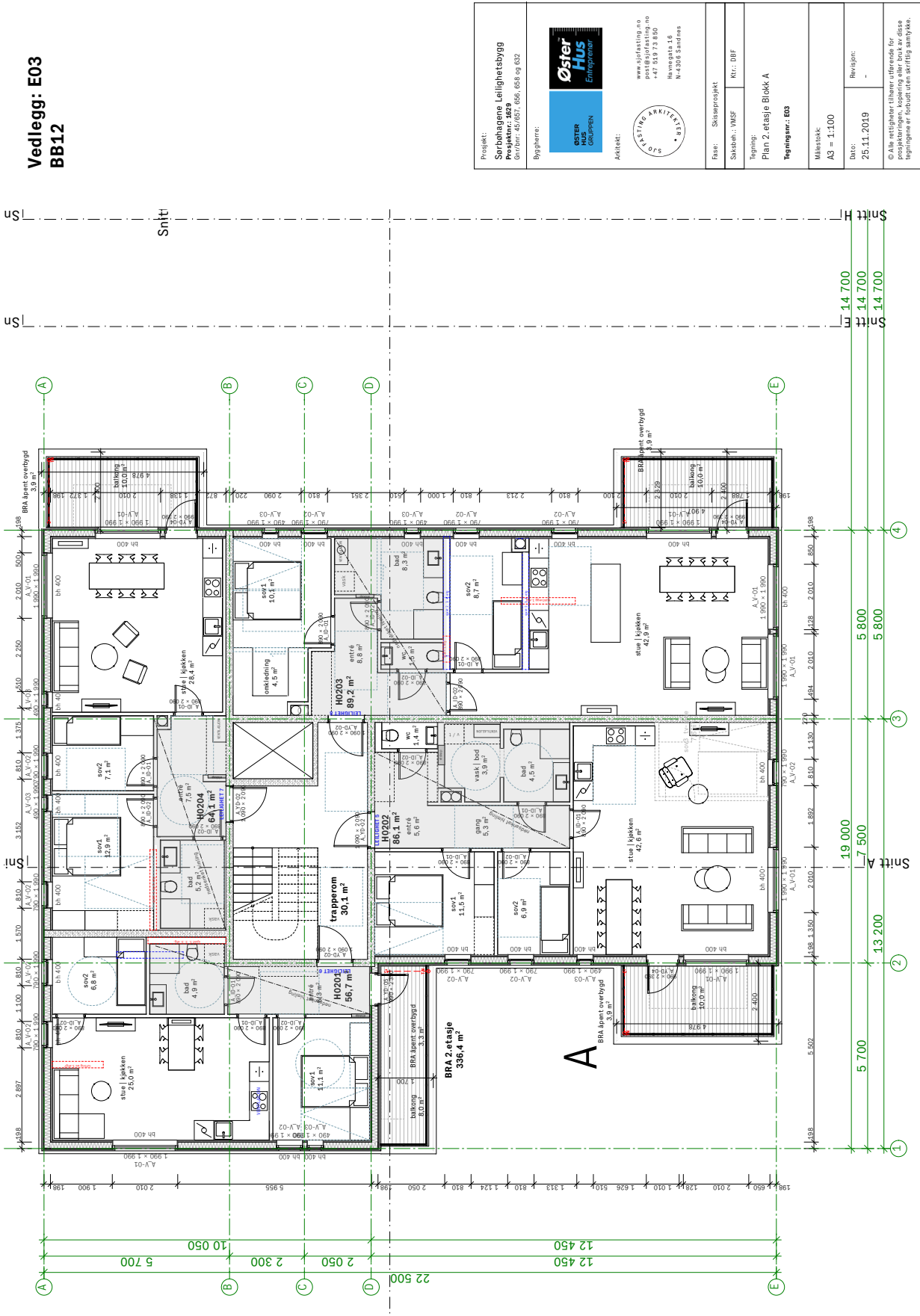
564.3

Mal i meter.
Grensemerker:
Rør i alle hjørner.

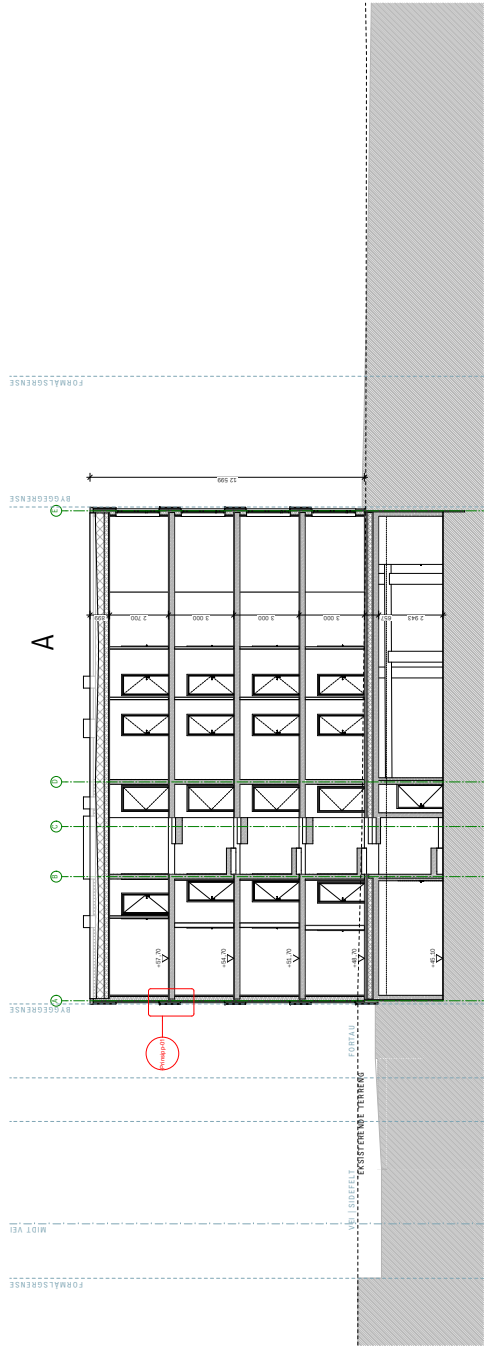
Vedlegg: E01
BB12



Vedlegg: E03
BB12



Vedlegg: E10
BB12



Prosjekt:
Serohagena Leilighetsbygg
Prosjektansvarlig:
Gøril Mørk - 45 65 71 658 og 652

Bygherre:

Østerhus

ØSTERHUS
Entreprenør

Arkitekt:
www.proaktiv.no
post@proaktiv.no
+47 619 73 800
Havnegate 16
N-4306 Sandness

Arkitekt:
STUDIO KRIEGER
AS

Flate: Skisseprosjekt

Saksbehandler: MAF

Rolle: DRF

Tegning:
Snitt A og B Blokk A og B

Tegningsnr.: E10

Målestokk:
A3 = 1:200

Dato:
25.11.2019

Revisjon:
-

© Alle rettigheter tilhører utleverende for
prosjektet. Kopiering eller bruk av disse
tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Vedlegg

Dato:
25.11.2019

Målestokk:
A3 = 1:500

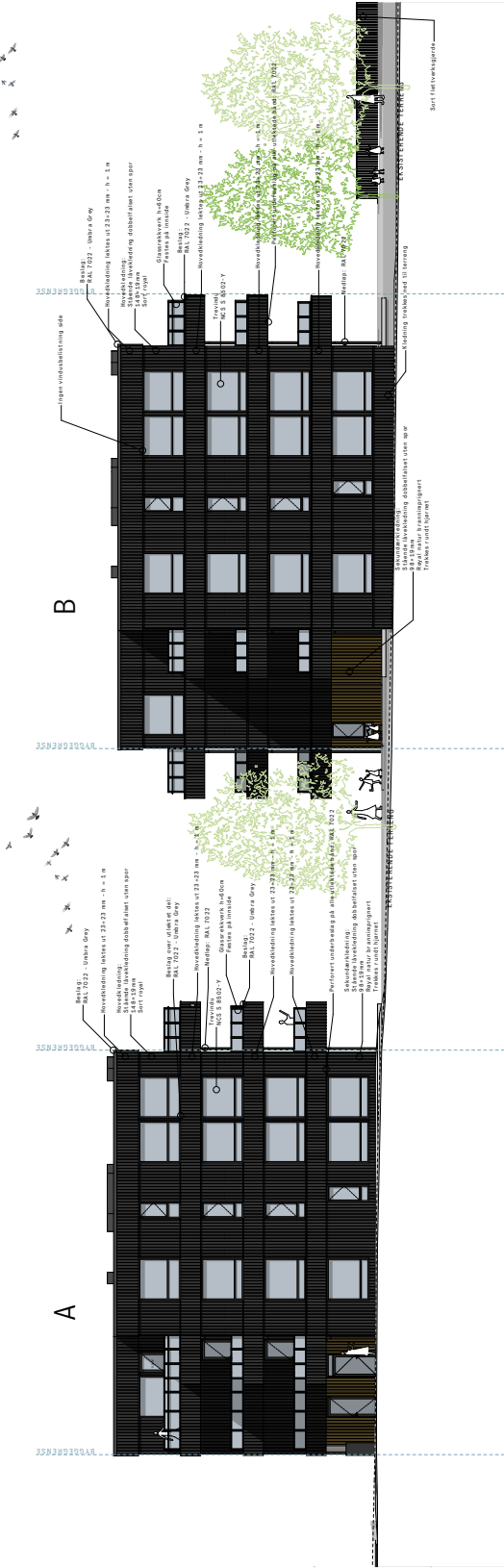
Tegning:
Snitt G - Lengdesnitt
Tegningsnr.: E10

Prosjekt:
Serohagena Leilighetsbygg
Prosjektansvarlig:
Gøril Mørk

PROAKTIV.NO

131

Vedlegg: E12
BB12



1:200 Fasade Sør

Prosjekt: Serchshøgda Leilighetsbygg Prosjekt nr. 589 Gnr/bnr: 45/657, 658, 659 og 632	Byggherre: 	Arkitekt: 	www.kstads.no post@kstads.no +47 619 73 800 Havnegata 16 N-2006 Sandness
Fase: Skisseprosjekt			
Saksbehandler: MRF			
Tegning: Fasade sør og nord blokk A og B			
Tegningsnr.: E12			
Målestokk: A3 = 1:200			
Dato: 25.11.2019			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.			



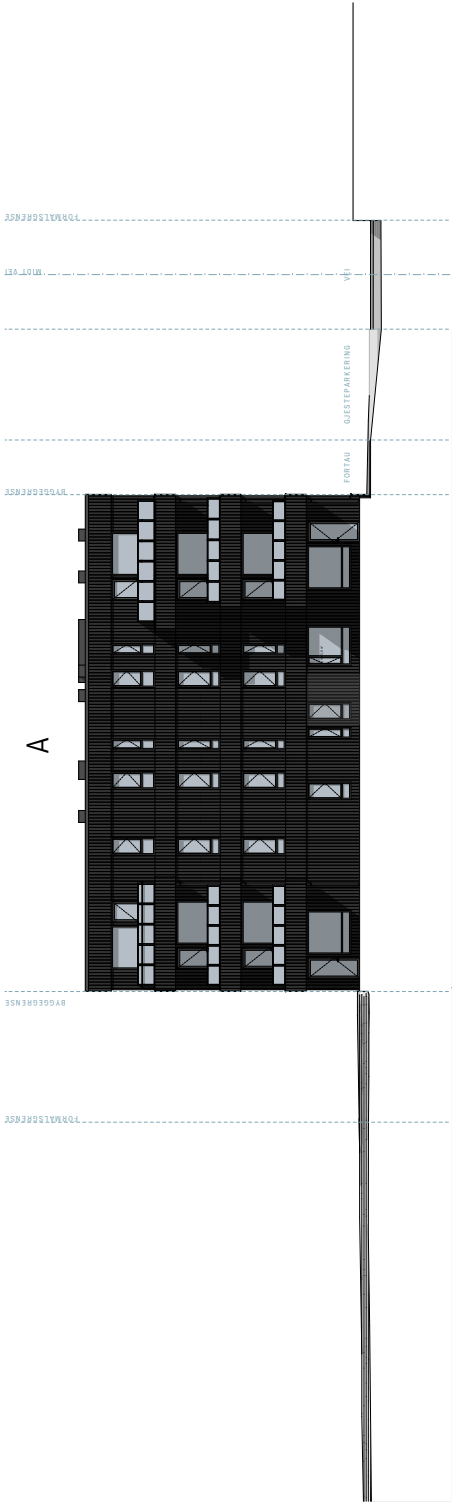
1:200 Fasade Nord

Vedlegg: E13
BB12



1:200 Fasade Vest A

Prosjekt: Serchshøgda Leilighetsbygg Prosjekt nr. 589 Gnr/bnr: 45/657, 658, 659 og 632	Byggherre: 	Arkitekt: 	www.kstads.no post@kstads.no +47 619 73 800 Havnegata 16 N-2006 Sandness
Fase: Skisseprosjekt			
Saksbehandler: MRF			
Tegning: Fasade øst og vest blokk A			
Tegningsnr.: E13			
Målestokk: A3 = 1:200			
Dato: 25.11.2019			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.			



1:200 Fasade Øst A

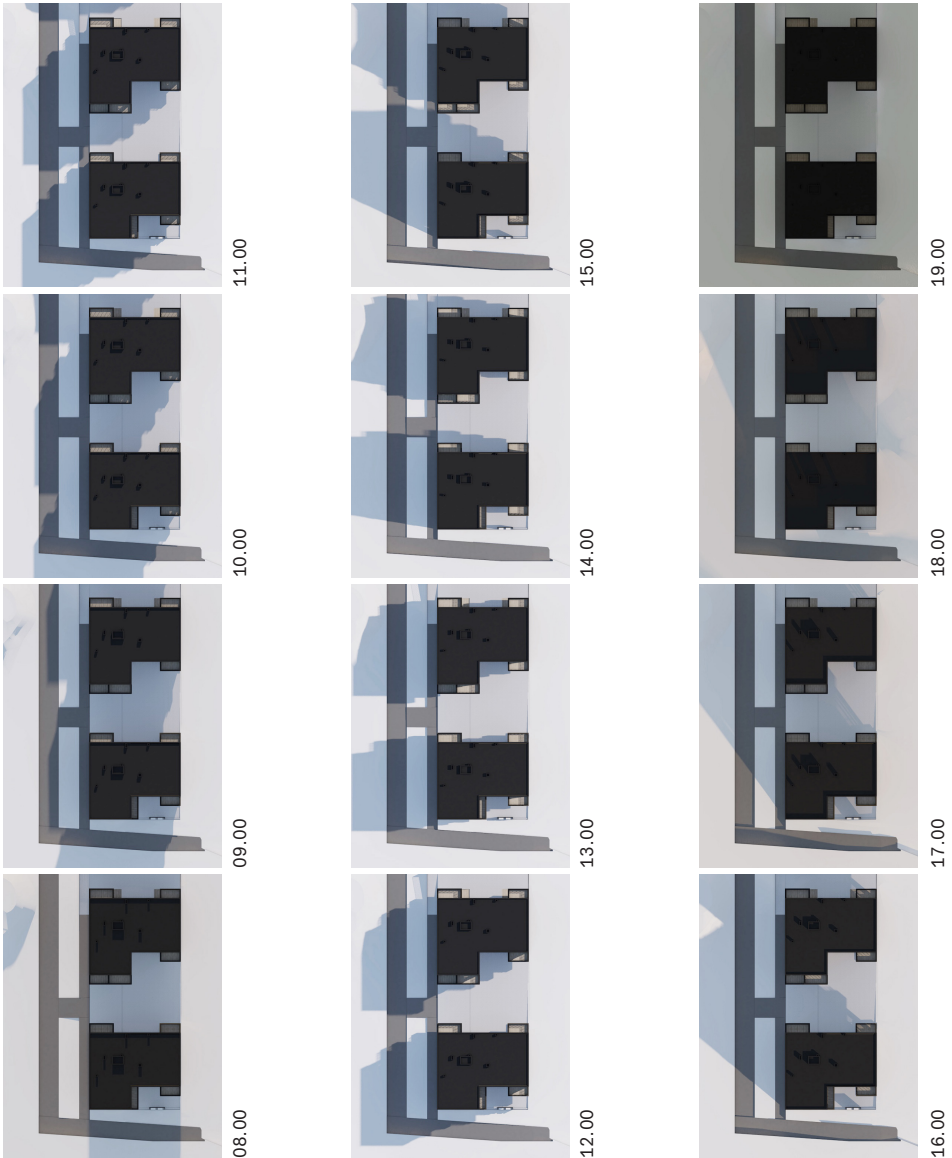
Vedlegg: E14
BB12



Prosjekt: Serchshaga Leilighetsbygg Prosjekt nr. 589 Gnr/bnr: 45/657, 658, 658 og 652		Byggherre: Østerhus Østerhus AS		Arkitekt: Østerhus Østerhus AS		Fase: Skisseprosjekt		Saksbehandler: MAF		Kv.: DIF	
Tegning: Fasade øst og vest blokk B		Tegningsnr.: E14		Målestokk: A3 = 1:200		Dato: 25.11.2019		Revisjon: -		© Alle rettigheter til denne utferdigede forprosjektet, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

Vedlegg: E15
BB12

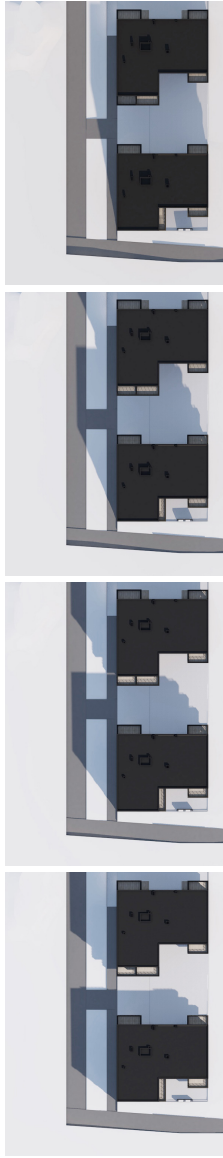
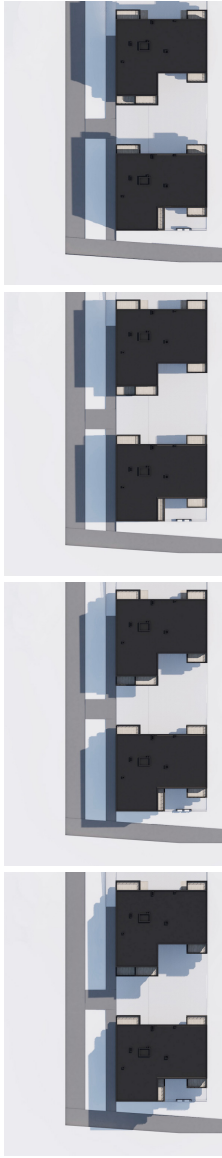
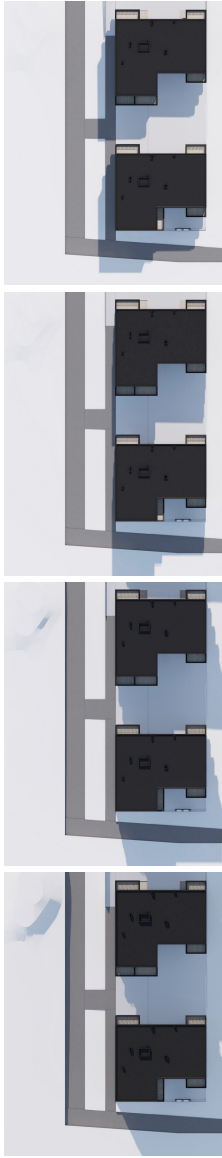
21. MARS



Prosjekt: Serchshaga Leilighetsbygg Prosjekt nr. 589 Gnr/bnr: 45/657, 658, 658 og 652		Byggherre: Østerhus Østerhus AS		Arkitekt: Østerhus Østerhus AS		Fase: Skisseprosjekt		Saksbehandler: MAF		Kv.: DIF	
Tegning: Sol- og skyggeforhold mars		Tegningsnr.: E15		Målestokk: A3 = 1:1		Dato: 25.11.2019		Revisjon: -		© Alle rettigheter til denne utferdigede forprosjektet, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

Vedlegg: E16
BB12

21. JUNI



Prosjekt:
Serchshagena Leilighetsbygg
Prosjektansvarlig: SØG
Grafiker: 45/857, 686, 688 og 832

Byggherre:

ØSTER
HUS
Entreprenør

ØSTER
HUS
Entreprenør

Arkitekt:
www.ostershus.no
post@ostershus.no
+47 519 73 800
Havnegate 16
N-2006 Sandness

Prosjekt:
Serchshagena Leilighetsbygg
Prosjektansvarlig: SØG
Grafiker: 45/857, 686, 688 og 832

Byggherre:

ØSTER
HUS
Entreprenør

ØSTER
HUS
Entreprenør

Arkitekt:
www.ostershus.no
post@ostershus.no
+47 519 73 800
Havnegate 16
N-2006 Sandness

Prosjekt:
Serchshagena Leilighetsbygg
Prosjektansvarlig: SØG
Grafiker: 45/857, 686, 688 og 832

Byggherre:

ØSTER
HUS
Entreprenør

ØSTER
HUS
Entreprenør

Arkitekt:
www.ostershus.no
post@ostershus.no
+47 519 73 800
Havnegate 16
N-2006 Sandness

Prosjekt:
Serchshagena Leilighetsbygg
Prosjektansvarlig: SØG
Grafiker: 45/857, 686, 688 og 832

Byggherre:

ØSTER
HUS
Entreprenør

ØSTER
HUS
Entreprenør

Arkitekt:
www.ostershus.no
post@ostershus.no
+47 519 73 800
Havnegate 16
N-2006 Sandness

Vedlegg

TEGNFORKLARING

Prosjektgrense
Feltverksgrønt/Håndst
Bene av vegpavest
Friskeplante
Kart Storgatestien S m v
Oppkast/forl. l. og
Prosjekterte høyder
Faltreling

Privat utleilingsplass
Grus, 140-150 mm
Begravingsstein
Elevgrus
Friskeplante
Buktett
Singel
Stene buker

TG1/TG2 Topp gult tegl / Topp gult tegl
Heller
Sykkelparkering - Utenlands
Sluk
Brannpostingsplass, 145
Brannpostingsplass, 145
Inngang

Planteliste:

Nr.	Botanisk navn:	Nærsk navn:	Kvalitet:	Plantehøyde:
1	Acer tataricum ssp. Ginnale	Sibirsk	so 12-14 cm	Se plan
2	Ribes alpinum Schindler	Alpin	3 gr. co 35	0,5 m
3	Sorbus japonica 'Gold Flame'	Rosenspinne 'GF'	3 gr. co 35	0,8 m
4	Buddleia Davidi 'Summer Beauty'	Sommerlyngbusk	3 gr. co 35	Se plan
5	Erigeron annuus 'Majus'	Erigeron	so 12-14 cm	Se plan
6	Nepeta x faasseni 'Six Hills Giant'	Pyretrolymne	co	0,3 m
7	Calceolaria x scutellaria 'Overland'	Hagerose	co	0,3 m
8	Alchemilla rupicola 'Sediment Charm'	Krølle	co	0,3 m
9	Stauder gruppe 2 (SG2) Phlox forlandi	Pyretrolymne	co	0,3 m
10	Nepeta x faasseni 'Six Hills Giant'	Pyretrolymne	co	0,3 m
11	Geranium macrorrhizum 'Ingwersen's variety'	Rosenspinne	co	0,3 m
12	Geum Coccineum 'Bicolor'	Pyretrolymne	co	0,3 m

PROAKTIV.NO

137



SJO FASTING AS

Havnegata 16
4306 SANDNES

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Karl Anders Evensen	BYGG-23/01616		18.09.2023
oppgis ved alle henvendelser			

Bronsekarveien 40 og 42, ferdigattest for leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	45 / 657 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	45 / 657 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SJO FASTING AS
Tiltakshaver:	ØSTER HUS AS

Tiltaket gjelder:	Leilighetsbygg -
-------------------	------------------

Vedtak om ferdigattest
Vi gir ferdigattest for hele tiltaket, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 23.06.2023.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.09.2023, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 06.03.2020.

Dine rettigheter
Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål
Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Tom Grøsfjell Fagleder Tilsyn	Karl Anders Evensen Ingeniør
----------------------------------	---------------------------------

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | Sandnes - i sentrum for framtiden.

Dokumentnr.: BYGG-23/01616-15

SANDNES KOMMUNE Samfunn, plan og bygg	Saksnummer BYGG-23/01616	Dato 18.09.2023
--	-----------------------------	--------------------

Side 2

Vedlegg:

Kopimottakere: ØSTER HUS AS

Mottakere: SJO FASTING AS

Dokumentnr.: BYGG-23/01616-15

SANDNES KOMMUNE
Samfunn, plan og bygg

Saksnummer
BYGG-23/01616

Dato
18.09.2023

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan du klage til?

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

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Rett til å kreve begrunnelse Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives. Du kan be om utsettelse av vedtaket. Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettelsen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksettelse, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Innsynsløsningen OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

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

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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

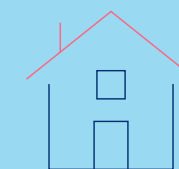
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bronsekarveien 42B, 4320 SANDNES. Gnr. 45, bnr. 657, snr. 5 i Sameiet Bronsekarveien 36-42, oppdragsnr.: 1220260106
Megler: Adrian Marthinsen, mobil: 46474145, e-post: marthinsen@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.

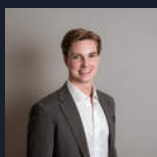
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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



Marcus Langeland

Eiendomsmeglerfullmektig

MNEF

45 25 12 15

Langeland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no