

**aktiv.**



Bronsekarveien 40B, H0103, 4320 SANDNES

**Moderne og tidsriktig leilighet  
med god standard - 2 soverom  
Parkering i lukket anlegg!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Trond Kristoffersen

**Mobil** 450 07 761

**E-post** trond.kristoffersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren avdeling Sandnes

Flintergata 4, 4340 BRYNE. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 111 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 501 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 132,-  
**Selger:** Camilla Hetland  
Skjæveland  
Odd Livar Salte

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 79/85 kvm  
**Tomtstr.:** 2518.4 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 45, bnr. 657  
**Snr.** 18  
**Oppdragsnr.:** 1417260006

# Enkel hverdag – tett på alt, skjermet fra byen. Er dette ditt nye hjem?

Her vil du trives. En lettstelt 3-roms med flere gode kvaliteter:

- Nydelig beliggenhet på bakkenivå med et solrikt uteområde
- Balansert ventilasjon
- Fjernvarme
- Lyse og innbydende fargevalg
- Praktisk planløsning
- Moderne kjøkken
- Lekkert bad med gulvvarme
- Vaskerom
- Gjestetoalett
- 2 gode soverom
- P-plass under bygget med tilknyttet bod
- Rolige og barnevennlige omgivelser
- Nærhet til skole - og barnehagetilbud
- Velfungerende og velholdt sameie

Dette er boligen for deg som ønsker en enkel hverdag hvor du har nærhet til alt du trenger, men er tilbaketrukket fra bylivet. Vel møtt til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	36
Tilstandsrapport .....	40
Energiattest .....	56
Nabolagsprofil .....	221
Budskjema .....	231

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 16 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod (kjeller)

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod ved parkeringsanlegg i kjeller inngår BRA-e.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2518.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

### Beliggenhet

Bronsekarveien 40b har en meget attraktiv beliggenhet i et nyere etablert boligområde på Sørbø/Hove.

Fint gatemiljø for trille- og kveldsturen. Spennende område for barn å utforske på

sykkel med mange kvartalslekeplasser og fotballøkker. Like i nærheten ligger Stokkelandsvatnet, en 4 km rundtur som er favoritten for mange tur- og treningsglade. Turen langs Ånå ned til sentrum gjennom Sandvedparken er nydelig, fylt av lekeplasser og grønne lunger, her kan en lett tilbringe hele søndagen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bla. Kiwi og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Langgata og sentrum med et rikt og variert utvalg. I sentrum finner du blant annet kino, kulturhus, samt et godt utvalg av kafeer og restauranter med mer. Maxi og Amfi Vågen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Sørbøhagen, ca. 5 minutter fra boligen. Ganddal stasjon ligger ca. en kilometer unna. Ved å benytte bil tar det kun et par minutter til sentrum, ca. 15 min til Forus, 20 min til Stavanger og Sola.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Sørbø barneskole og Lundehaugen ungdomsskole. Det er også gangavstand til Gand og Vågen videregående skole, samt til både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehager er Kreativ barnehage, Lundegård barnehage og Sørbø barnehage, som alle ligger under 1 km fra boligen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets- og småhusbebyggelse i området.

#### **Skolekrets**

Konf. Sandnes Kommune.

## Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Leiligheten er en del av en boligblokk oppført i betong.

Byggegrunnen er ukjent, og bygningen er oppført med en grunnmur av betong.

Ytterveggene består av betongelementer, stedstøpt betong og bindingsverk, med utvendig kledning av trepanel.

Taket er en flat konstruksjon som er tekket med papp.

Etasjeskillene er utført som betongdekke. Gulvet mot grunnen er av betong, og er delvis konstruert som flytegulv eller tilfarergulv.

Boligen har vinduer og dører med isolerglass.

Det medfølger en terrasse på bakkeplan som er bygget i impregnert trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv  
Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

## Innhold

BRA-i 79 kvm: Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e 6 kvm: Utvendig bod (kjeller)

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

## Standard

Vi har gleden av å presentere en svært tiltalende selveierleilighet på 85 kvm.

Leiligheten, som ble bygget i 2023, holder en god standard.

Leiligheten presenterer seg pent og fremstår med lyse, moderne og tidsriktige fargevalg. Det er parkett på gulv og lysmalte vegger på alle rom som ikke er våtrom.

Planløsningen er arealeffektiv og du har to soverom, en sosial stue – og kjøkkenløsning, et innbydende baderom, gjestetoalett, samt et separat vaskerom i tilknytning til badet. Det medfølger også en bod i kjelleren. I tillegg fungerer den romslige terrassen på ca. 16 kvm som en forlengelse av stuen på de varme sommerdagene.

Oppsummert:

- Nydelig beliggenhet på bakkenivå med et solrikt uteområde
- Balansert ventilasjon
- Fjernvarme
- Lyse og innbydende fargevalg
- Praktisk planløsning

- Moderne kjøkken
- Lekkert bad med gulvvarme
- Vaskerom
- Gjestetoalett
- 2 gode soverom
- P-plass under bygget med tilknyttet bod
- Rolige og barnevennlige omgivelser
- Nærhet til skole - og barnehagetilbud
- Velfungerende og velholdt sameie

Dette er boligen for deg som ønsker en enkel hverdag hvor du har nærhet til alt du trenger, men er tilbaketrukket fra bylivet. Vel møtt til en hyggelig visning!

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber fra Lyse/Altibox.

#### **Parkering**

1 stk. p-plass i felles garasjeanlegg. Sameiets parkeringsplasser og boder er lokalisert i en egen anleggseiendom (gnr. 45 bnr 632 i Sandnes) under bakken, men eies og disponeres fullt ut av Sameiet. Flere gjesteparkeringer.

#### **Solforhold**

Meget gode solforhold på terrassen.

#### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 390 000

### Omkostninger kjøper

4 390 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

111 140 (Omkostninger totalt)

123 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 501 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 513 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 515 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 004 335 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 017 341 for år 2024

### Informasjon om 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

79/4695

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene dekker bygningsforsikring, kommunale avgifter, garasjer, strøm i fellesareal, vaktmestertjeneste, fiber-og tv-pakke fra Lyse, honorar til regnskapsfører/ revisor/styret, samt drift & vedlikehold.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 132

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Bronsekarveien 36-42

## Organisasjonsnummer

931921355

## 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

## Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 657, seksjonsnummer 18 i Sandnes kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/45/657/18:

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

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

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

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

11.11.1942 - Dokumentnr: 3353 - Skjønn

Ekspropriasjoner til Jæderbanen.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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 velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2026 - Dokumentnr: 442256 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS  
Org.nr: 834 001 942  
Elektronisk innsendt

14.06.2023 - Dokumentnr: 618697 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 18  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 79/2348

05.12.2024 - Dokumentnr: 2334298 - Sammenslåing av eierseksjonssameier  
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:  
Knr:1108 Gnr:45 Bnr:657 Snr:18  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 79/4695

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest, datert 18.09.2023.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

18.09.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Privat avløpsledning er separert.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf følgende reguleringsplaner:

- Detaljregulering for gnr 45 bnr 285, felt B01 og B03, Sørbø med PlanID 2015121.  
Vedtatt dato: 18.09.2017. Dato for siste endring: 28.03.2023.
- Reguleringsplaner under bakken med PlanID 2015121.

Kommuneplan:

Id 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023

Bestemmelser Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf

Delarealer  
Areal 2518.9 kvm  
Bestemmelseomravn Parkeringszone 2  
Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg  
Areal 192.89 kvm  
Hensynsonenavn H220  
Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

### **Adgang til utleie**

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 7.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Trond Kristoffersen

Partner / Eiendomsmegler MNEF

[trond.kristoffersen@aktiv.no](mailto:trond.kristoffersen@aktiv.no)

Tlf: 450 07 761

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes ,  
organisasjonsnummer 834001942, Flintergata 4, 4307 SANDNES

### **Salgsoppgavedato**

06.05.2026

# **Velkommen til Bronsekarveien 40B H0103**

presentert av Trond Kristoffersen, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS.

Foto: Hanne Karlsen



Velkommen inn!



Praktisk planløsning med gang som gir adgang til alle rom.



Stuen er lys og tiltalende, med mange vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.



Rommet har god plass til både sofa- og spisegruppe, og gir en praktisk og fleksibel møblering.



Utgang til solrik terrasse.



Her kan du nyte rolige dager utendørs med plass til både sittegruppe og grill.



Leiligheten presenterer seg pent og fremstår med lyse, moderne og tidsriktige fargevalg. Det er parkett på gulv og lysmalte vegger.

Romslig spiseplass  
i direkte tilknytning til kjøkkenet.









Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet.



L-formatet kjøkkenet med integrerte hvitevarer som gir en stilren og praktisk løsning.





Hovedsoverom



Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, småmøbler og garderoberkap.

Soverom 2  
egner seg godt som barnerom, gjesterom  
eller hjemmekontor.





Badet er helfliset og har nedfelt servant i skuffeseksjon. Det er dusjhjørne, vegghengt toalett og adkomst til vaskerom.



En praktisk løsning med enkel adkomst til vaskerom, som gir god funksjonalitet i hverdagen.



Romslig entré/gang med god plass til garderobeskap, som gir praktisk oppbevaringsløsning for yttertøy og sko.



Vaskerom med plass til både vaskemaskin og tørketrommel, samt en praktisk arbeidsbenk.



Praktisk gjestetoalett plassert ved entréen.



Gjestetoalett



Velfungerende og velholdt sameie.



Romslig p-plass.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Camilla Hetland Skjæveland

Odd Livar Salte

---

## Boligen

Bronsekarveien 40B  
4320 Sandnes

1108-45/657/0/18

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Tilstandsrapport



Leilighet



Bronsekarveien 40B , 4320 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 45, bnr. 657, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 11795-1071

Eiendomsverdi ref nr: NT6829

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



**BORG TAKST AS**

**NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag: leilighet på bakkeplan fra 2023, er i god stand, enkelte tilstands anmerkninger som gitt gjelder i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

## Leilighet - Byggeår: 2023

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Leilighet (H103) i 1. etasje boligblokk som er oppført i betong. Yttervegger i betongelement, stedstøpt betong og bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Etasje skiller i betongdekke. Flatt tak tekket med papp. Vinduer og dører med isolerglass. Terrasse på bakkeplan medfølger.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett. Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater. Listefri himling.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom. Baderom, veggene har fliser, samt taket er malt. Gulvet er flislagt. Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegg montert toalett, dusj vegger/hjørne og fordeler skap. Det er mekanisk balansert avtrekk.

Vaskerom med flis på gulvet og sokkel, malte overflater på vegg og i himling. Utstyr: opplegg for vaskemaskin, EL sikrings skap, motor ventilasjon.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, samt benkeplate av laminert spon. Det er avtrekk via mekanisk avtrekks anlegg i boenhet

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalett rom, vegg hengt toalett med vask i normal stand.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av plast. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand. Varme anlegg: varme i gulvet på bad/vaskerom og konvektor i stue.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

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

Ukjent status på radon. Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et område med Radon aktsomhet som viser til moderat til lav aktsomhet og mulighet for marin leire. Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 9 stk. kartlag tilknyttet eiendommen som kan anbefales gjennomgått.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

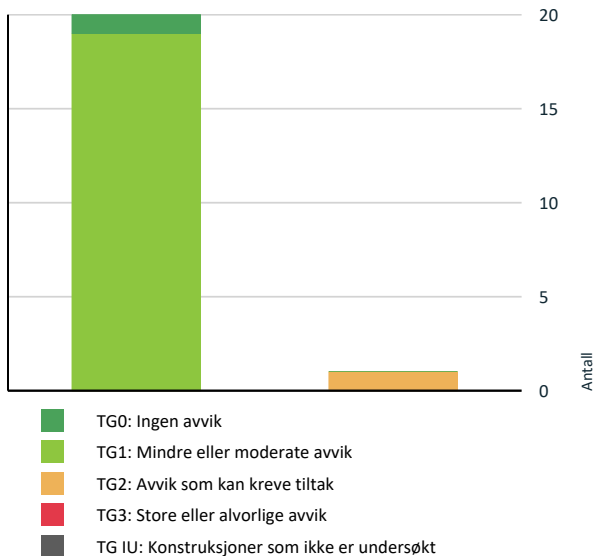
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningsakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2023

### Kommentar

Eiendomsverdi på nett

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra byggeåret, normale bruks-alderingsslitasjer i overflater, pakninger og beslag.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør, normal slitasje. Terrasse dør påregnelig med noe nedbrytning i utvendig beslag terrassedør anbefales jevnlig vedlikehold med smøring av hengsler. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år

Påregnelig med noe justering og ettersyn av beslag.

Vedlikehold, beslag og hengsler anbefales smøres årlig.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse i impregnert trevirke.

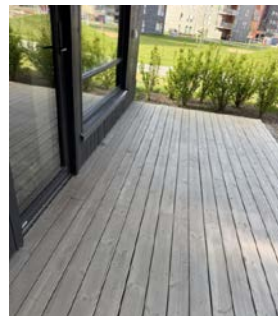
Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Merknad, utett rundt takk nedløp/rørgjennomføring fra overliggende balkong dekke, kan føre til at fukt ledes videre nedover i hulrom langs ned løp.

Anbefales tettet rundt fra rørgjennomføring øvre dekke, slik at fukt ikke skal trenge inn.



Utett rundt takk nedløp/rørgjennomføring fra overliggende balkong dekke.



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, flislagt gulv i våtrom.  
Ferdig malte overflater i himling og på vegg.

FDV er fremvist.

## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.  
Målt høydeforskjell målt på ca 5 -10 mm mellom kjøkken og yttervegg over en lengde på ca. 690 cm.

## TO 1 Innvendige dører

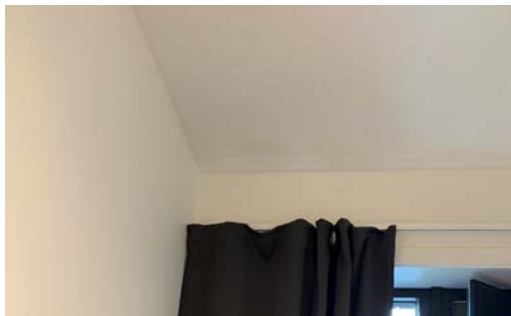
### Beskrivelse

Boligen har slette innerdører, ingen spesielle merknader.

## TO 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Stedvis mindre riss/sprekk i overgang yttervegg og himling på soverom.  
Mindre riss/sprekk innvendig hjørne (fuge) i vegg på rom til toalett bak vask.



Soverom



Toalett rom



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TO 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser, samt taket er malt.  
Veggene i vaskerom er malt med sokkel fliser på vegg i bunn.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TO 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

### Merknad:

Mindre hakk/merke/kanting i flis på gulvet rundt sluk.  
Mindre riss/sprekk i fuge mellom flis på gulvet nær sluk i dusj anbefales utbedret.

Riss/sprekk kan forverre seg med at den blir utsatt for fukt i dusj ved daglig bruk, kan føre til ytterlig nedbrytning av materialer.  
Anbefales utbedret mulig garantisak.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Påpekte forhold med riss i fuge må vurderes oppgradert, fukt kan trenge inn i riss/sprekk føre til nedbrytning/bom i flis.



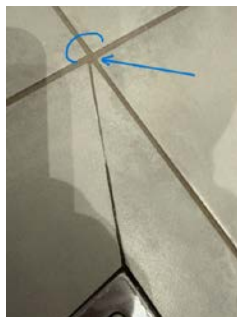
## VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran er synlig ført under klemring i sluk.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasjer.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsug i anlegg.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling med fra tilstøtende rom, underskap kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminert benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruk. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk fungerer ved enkel test.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalett rom med vegghengt toalett og vask er i normal stand.



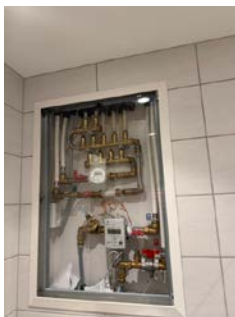
## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert på bad/vaskerom med overløp for drenering av eventuelt lekkasjevann som ledes til gulvet med tettesjikt og sluk. Vanninntak med stoppekran og måler i fordelerskap.

Skjema til fordeling av vannrør mangler, er ettersendt på mail av selger. Skjema med rør fordeling kan med fordel monteres på innsiden av deksel til fordeler skap.



Kaldtvann		Varmtvann	
Rom	Sluttpunkt	Rom	Sluttpunkt
1	WC ØST	1	KVITTELV
2	WC ØST	2	WC ØST
3	BAD	3	BAD
4	BAD	4	BAD
5	KVITTELV	5	
6	BAD	6	
7	BAD	7	
8	BAD	8	

Merking fordeling av vannrør

#### 1 TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Utsifting av filter er jevnlig foretatt ifølge eier Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskifting av filter anbefales.

#### 1 TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Varme fra konvektor i stue. Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.



#### 1 TG 1 Andre installasjoner

##### Beskrivelse

Leilighet har ikke bereder men et felles anlegg for varmt vann (fordelerskap)

# Tilstandsrapport

## 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 bygnings sakkyndig 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

Anlegg fra byggeåret med automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

### Generell kommentar

Det er gjennomført en el kontroll datert 11.06.2023 av One Co uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette er ikke vurdert av bygnings sakkyndig. Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og sprinkleranlegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

Radonmåling; det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>.

# 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	79	6		85	16
<b>SUM</b>	<b>79</b>	<b>6</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Utvendig bod (kjeller)	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod ved parkeringsanlegg i kjeller inngår BRA-e.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger fremvist.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Leilighet fra 2023, garanti (5 år)

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Odd Livar Salte	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	45	657		18	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Bronsekarveien 40B

### Hjemmelshaver

Skjæveland Camilla Hetland, Salte Odd Livar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Sørbo i Sandnes kommune, kort vei til samferdsel og servicetilbud. Felles tomt er opparbeidet og beplantet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles tomt, ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

### Tinglyste/andre forhold

Utvendig bod på ca. 6 m<sup>2</sup> og biloppstillingsplass til 1 bil i felles lukket parkeringsanlegg i underetasje medfølger.

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, anses at kostnadene med utvendig vedlikeholdet i stor grad vill tilfalle borettslaget.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

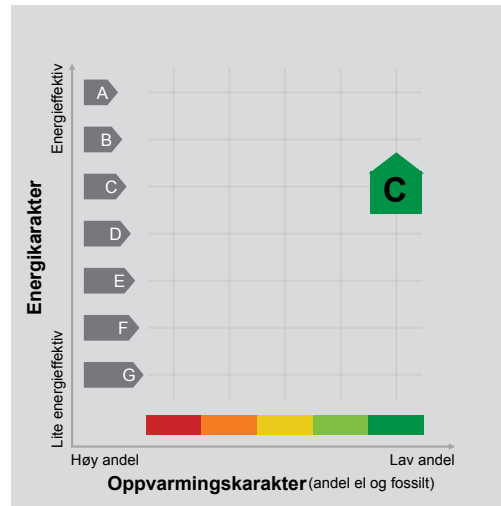
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Adresse	Bronsekarveien 40B
Postnummer	4320
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	657
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301002968
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-124878
Dato	22.05.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

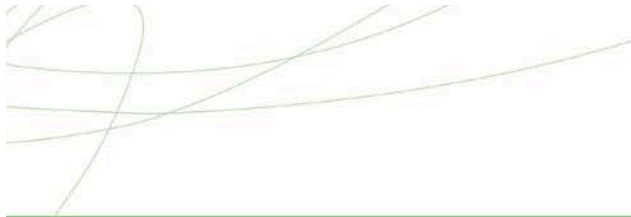
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

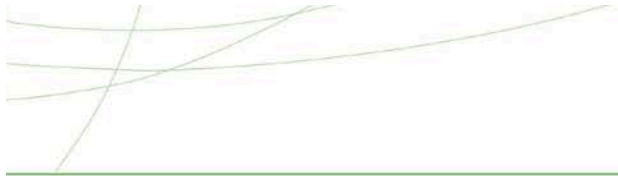
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2023
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	78
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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. Kjøøl - 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

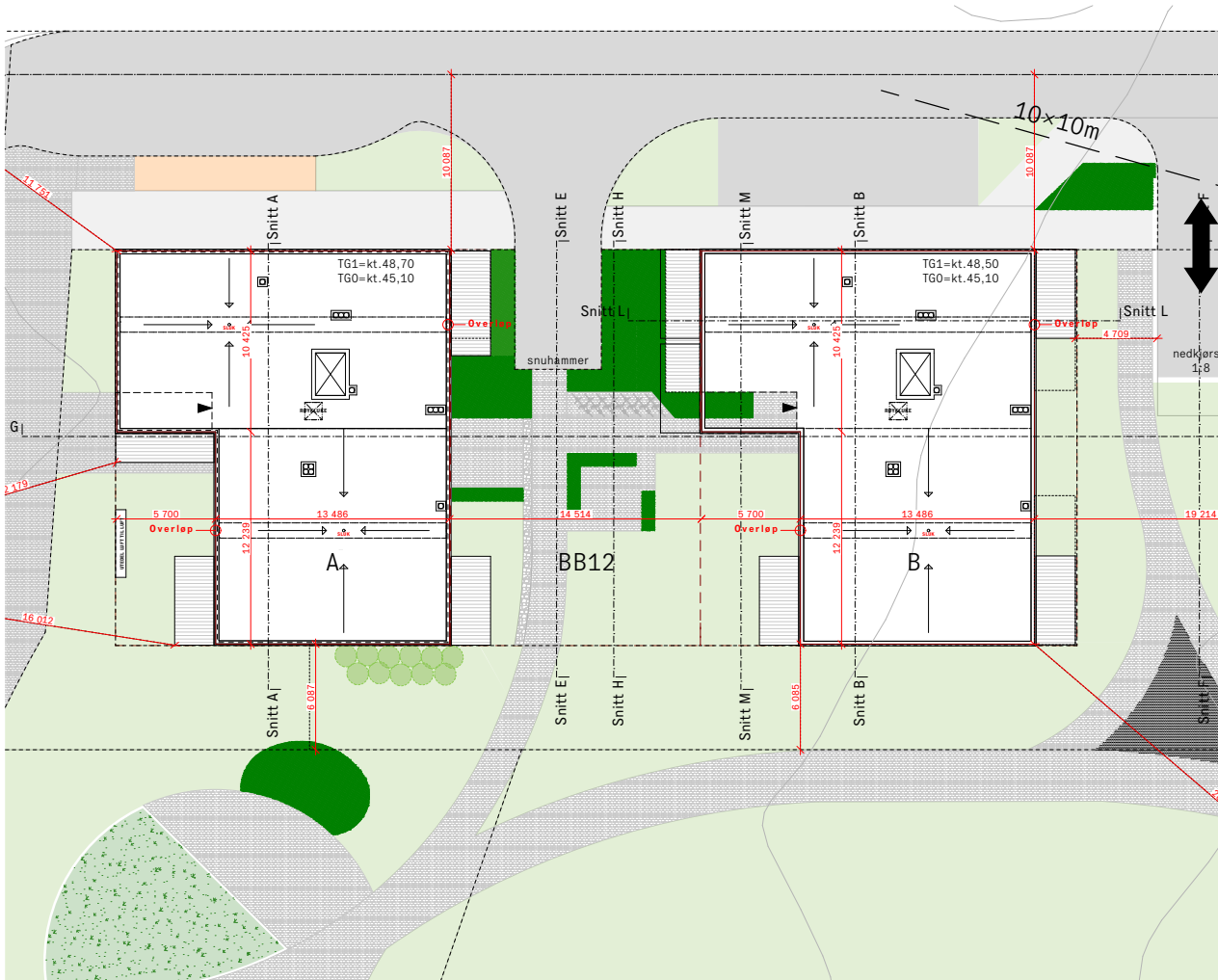
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

**Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 16: 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.



**Vedlegg: D01  
BB12**

Prosjekt:	
Serbåhagene Leilighetsbygg	
Prosjekt nr.: 1629	
Gnr/bnr.: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre:	
	
Arkitekt:	
	
www.sjofasting.no	
post@sjofasting.no	
+47 519 73 850	
Ravvegata 56	
N-4306 Sandness	
Fase:	Skisseprosjekt
Saksbeh.:	VMSF
Ktr.:	DBF
Tegning:	
Situasjonsplan	
Tegningsnr.: D01	
Målestokk:	
A3 = 1:200	
Dato:	Revisjon:
25.11.2019	-
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

Situasjonskart



Sandnes

Eiendom:  
45/632

Dato:  
16.10.2019

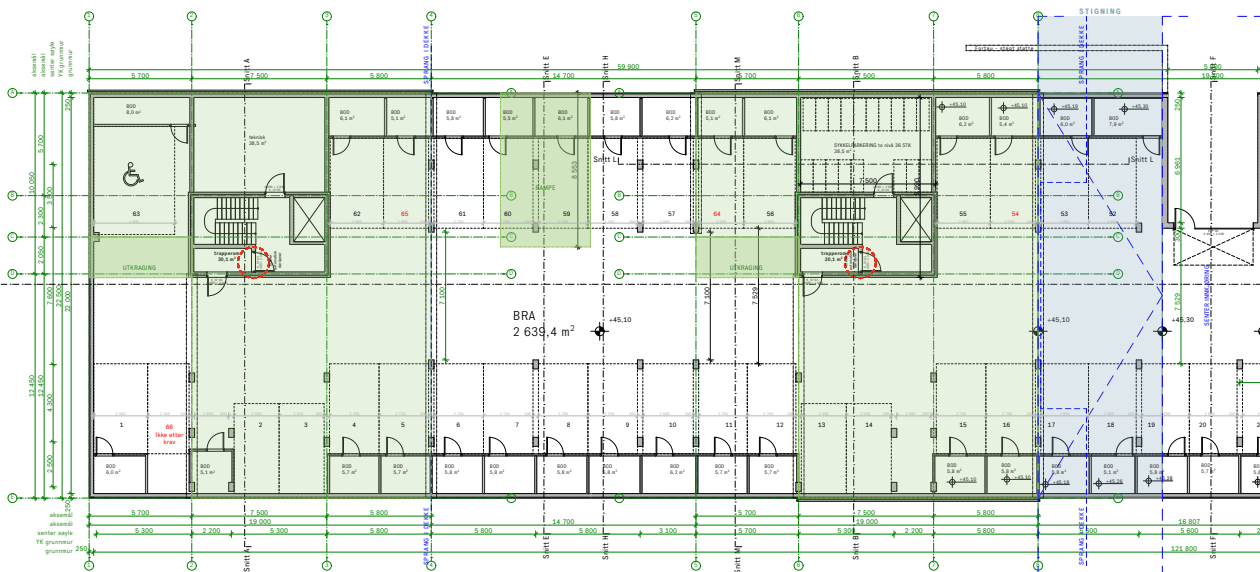
Målestokk:  
1:500

Areal (teig):  
3 025m<sup>2</sup>



N  
UTM-32

**Vedlegg: E01  
BB12**



Prosjekt:  
Serbøhagene Leilighetsbygg  
Prosjekt nr.: 1429  
Gnr/bnr.: 45/657, 656, 658 og 632

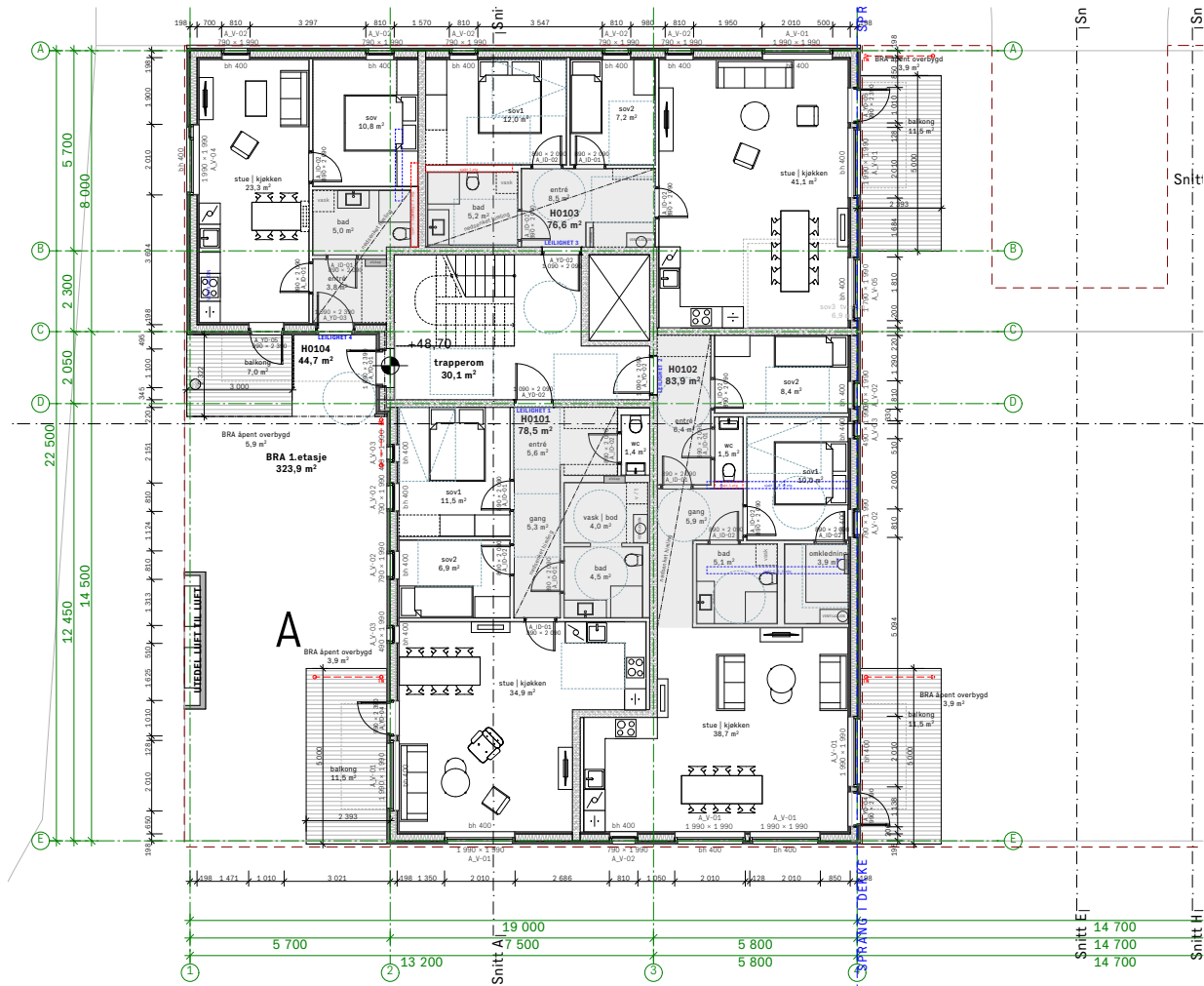
Byggherre:  


Arkitekt:  



[www.sjofasting.no](http://www.sjofasting.no)  
 post@sjofasting.no  
 +47 519 73 850  
 Havregata 56  
 N-4306 Sandnes

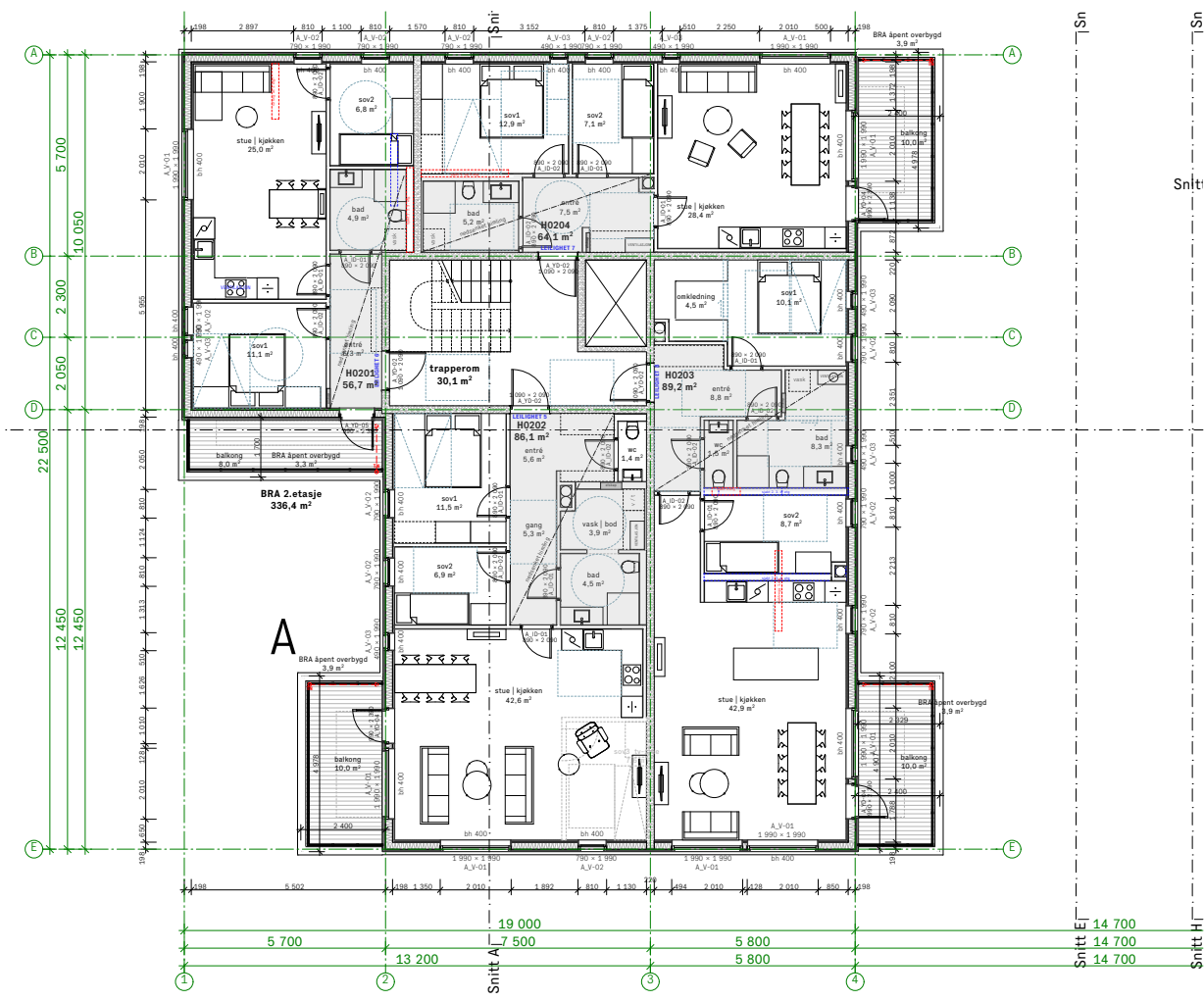
Fase:	Skisseprosjekt
Saksbeh.:	VMSF
Ktr.:	DBF
Tegning:	Parkeringskjeller
Tegningsnr.:	E01
Målestokk:	A3 = 1:200
Dato:	25.11.2019
Revisjon:	-

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





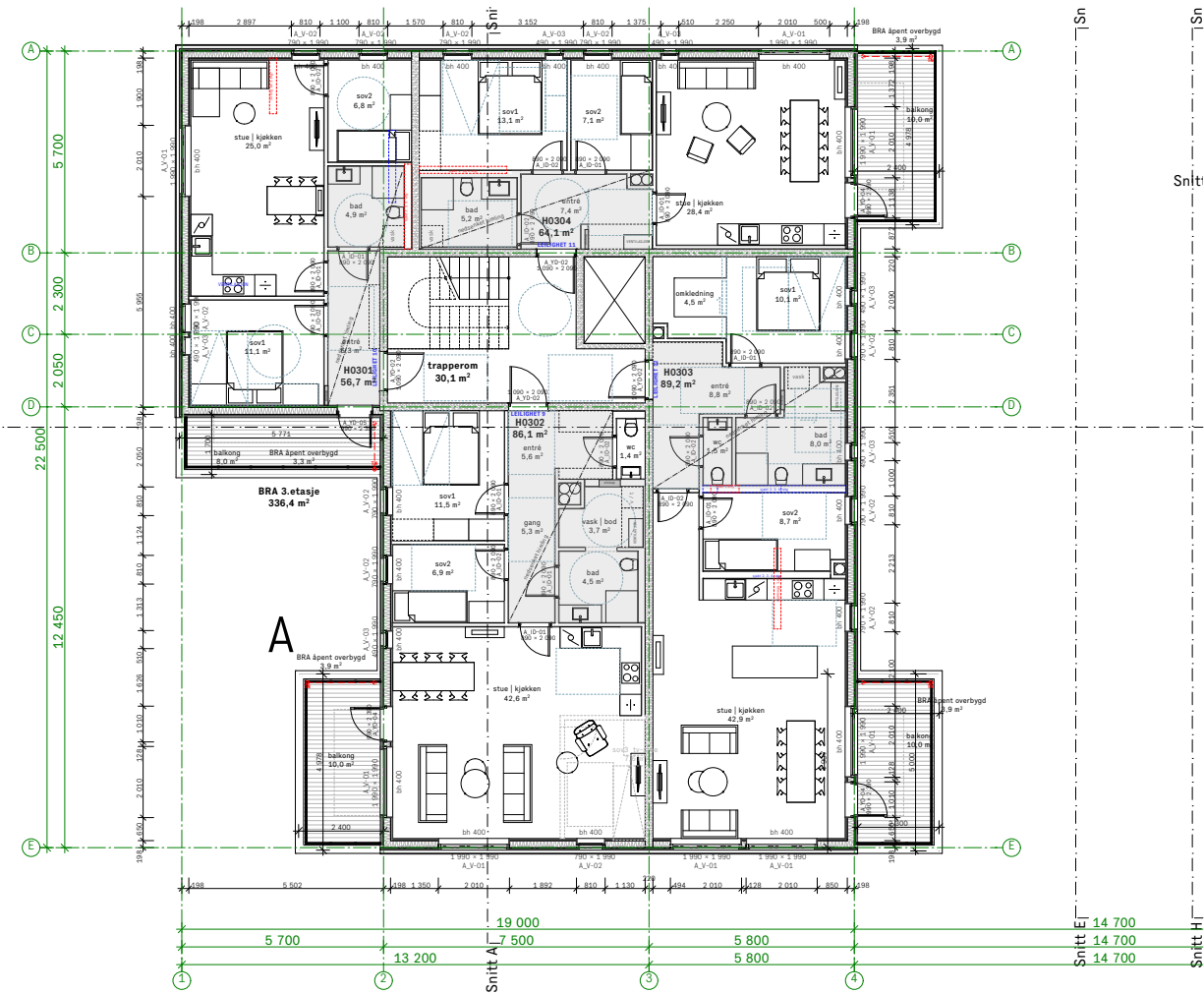
**Vedlegg: E02  
BB12**

Prosjekt: <b>Sørhøghene Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Grenser: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt:  www.sjofastfang.no post@sjofastfang.no +47 519 73 850 Havvegata 56 N-4106 Sandnes	
Fase: Skisseprosjekt	
Saksbeh.: VMSP	Ktr.: DBF
Tegning: <b>Plan 1. etasje Blokk A</b>	
Tegningsnr.: E02	
Målestokk: A3 = 1:100	
Dato: 25.11.2019	Revisjon: -
<small>© Alle rettigheter tilhører utførenden for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>	





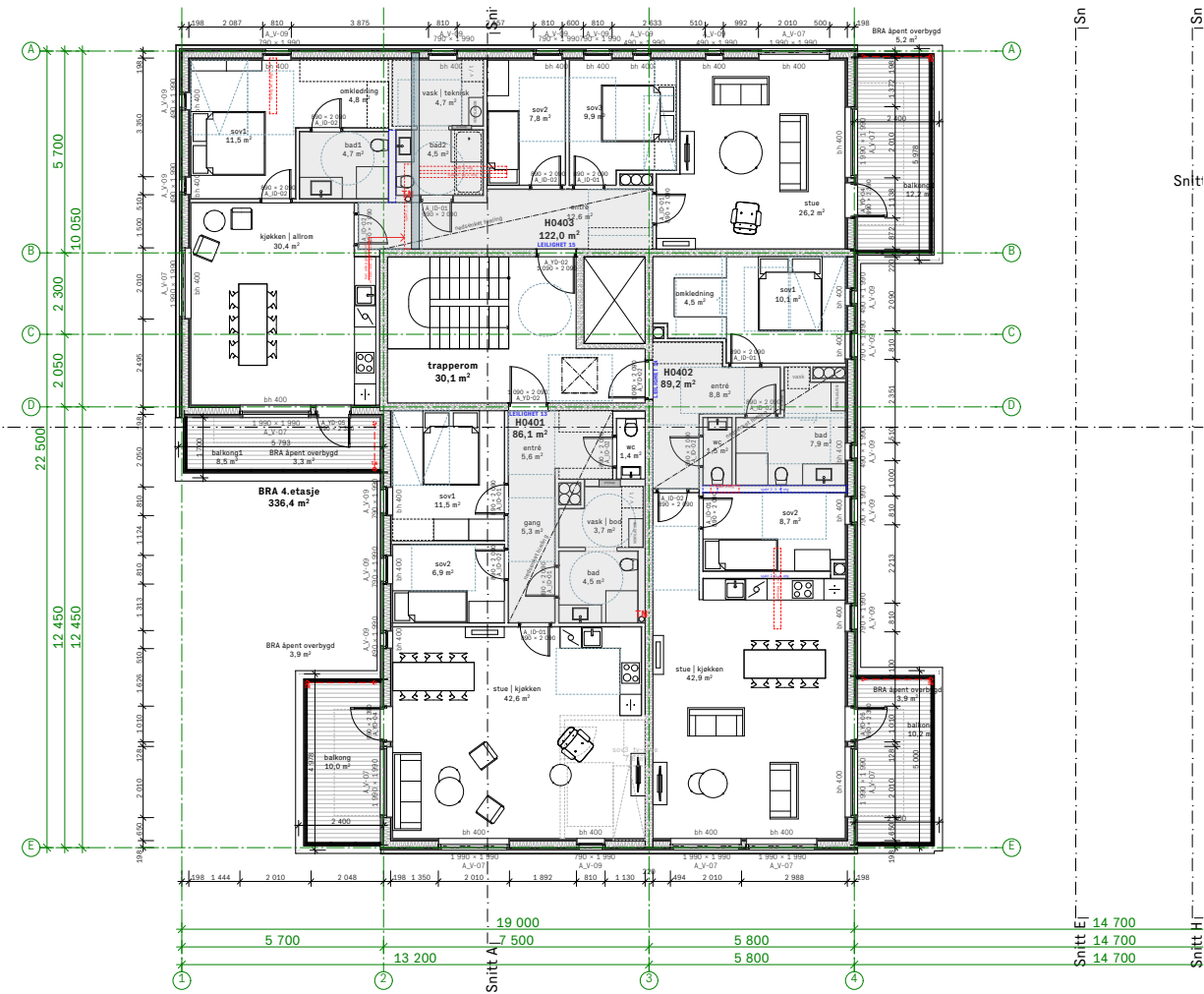
**Vedlegg: E03  
BB12**

Prosjekt: <b>Sørhøghene Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Grenser: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt: 	
www.sjåfasting.no post@sjåfasting.no +47 519 73 850 Ravvegata 56 N-4106 Sandnes	
Fase: Skisseprosjekt	
Saksbeh.: VMFSF	Ktr.: DBF
Tegning: <b>Plan 2. etasje Blokk A</b>	
Tegningsnr.: E03	
Målestokk: A3 = 1:100	
Dato: 25.11.2019	Revisjon: -
<small>© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>	





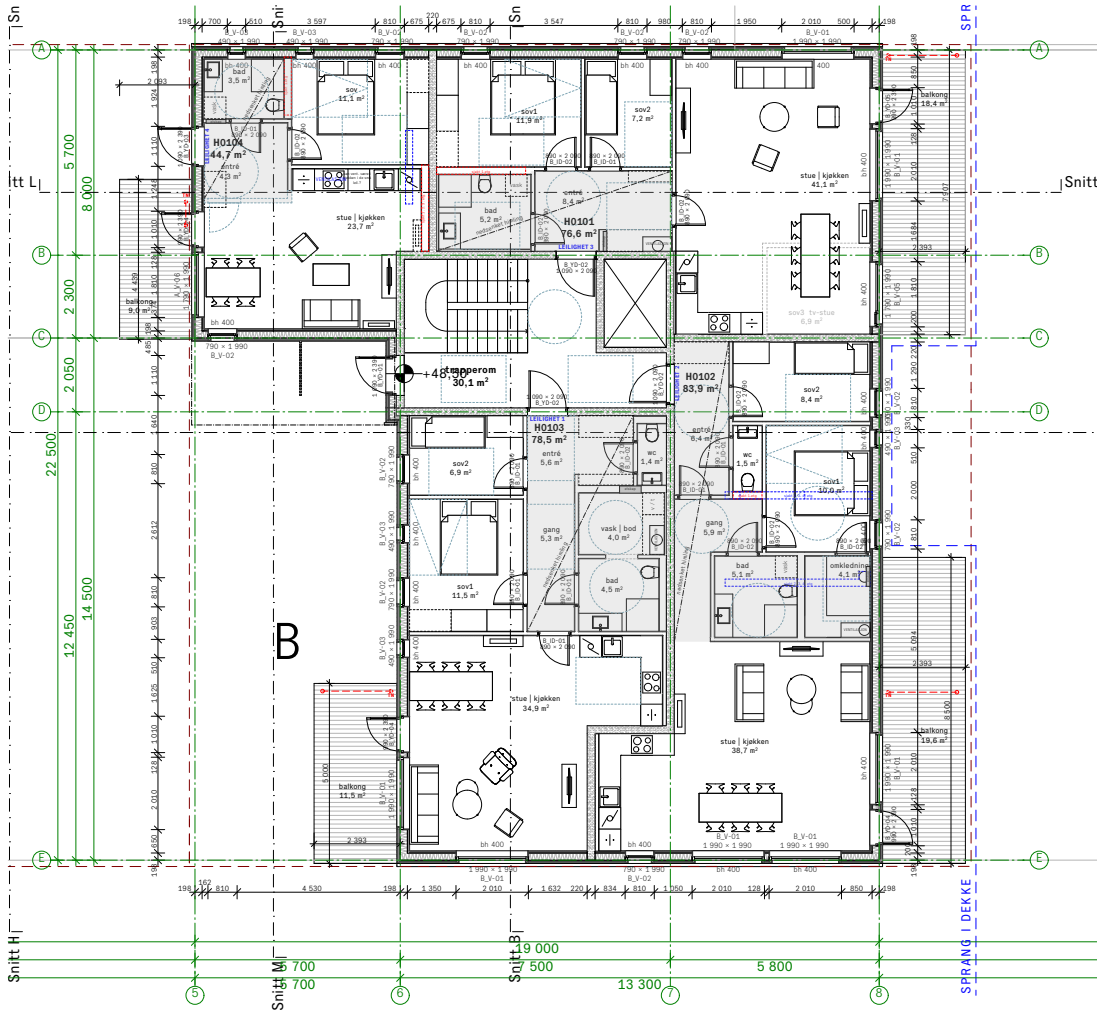
**Vedlegg: E04  
BB12**

Prosjekt: <b>Sørhøegene Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Grenser: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt: 	
Fase: Skisseprosjekt Saksbeh.: VMFS      Ktr.: DBF	
Tegning: <b>Plan 3. etasje Blokk A</b> Tegningsnr.: E04	
Målestokk: A3 = 1:100	
Dato: 25.11.2019	Revisjon: -
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>	





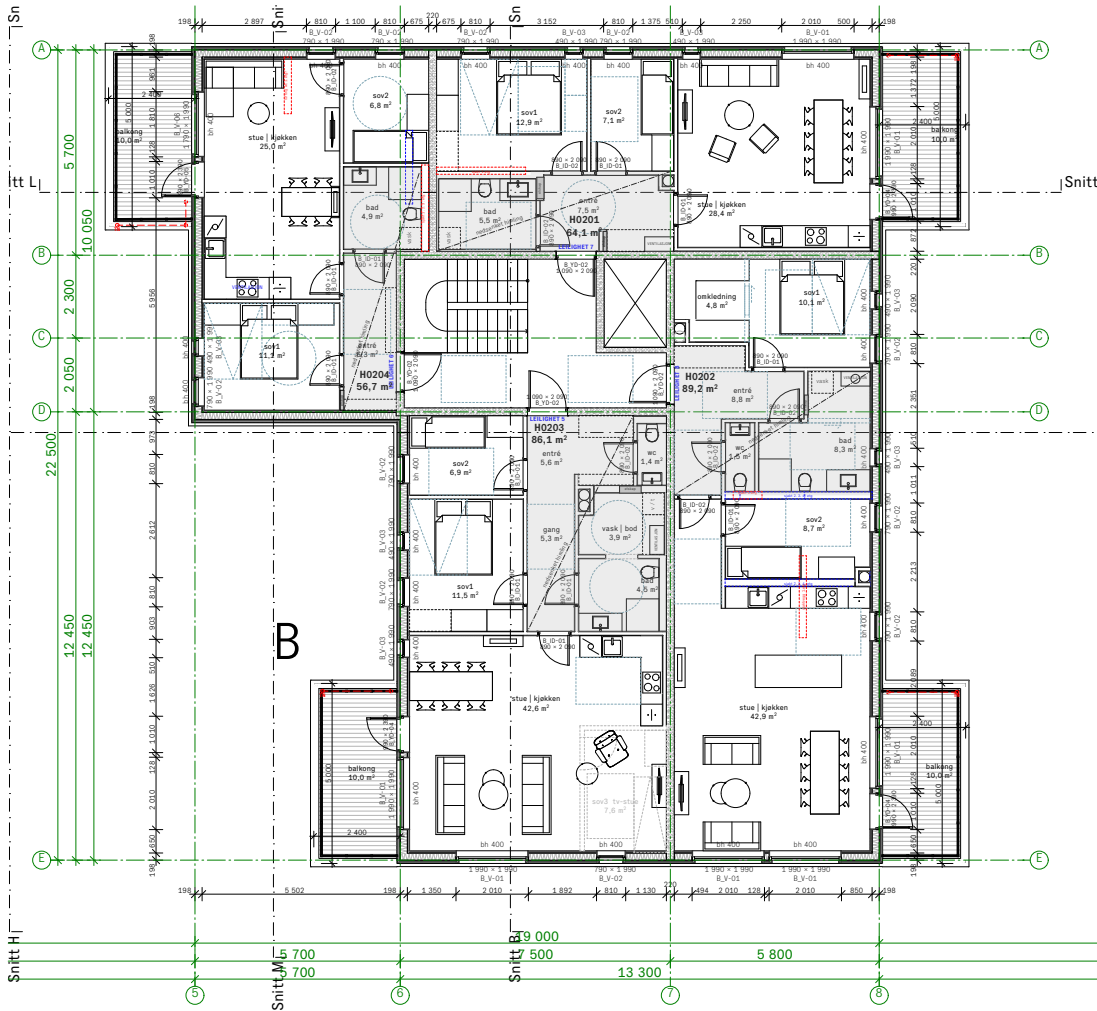
**Vedlegg: E05  
BB12**

Prosjekt: <b>Serbahagene Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Grenfor: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt:  www.sjofastfang.no post@sjofastfang.no +47 519 73 850 Havvegata 56 N-4106 Sandness	
Fase: Skisseprosjekt	
Saksebh.: VM/SF	Ktr.: DBF
Tegning: <b>Plan 4. etasje Blokk A</b>	
Tegningsnr.: E05	
Målestokk: A3 = 1:100	
Dato: 25.11.2019	Revisjon: -
<small>© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>	





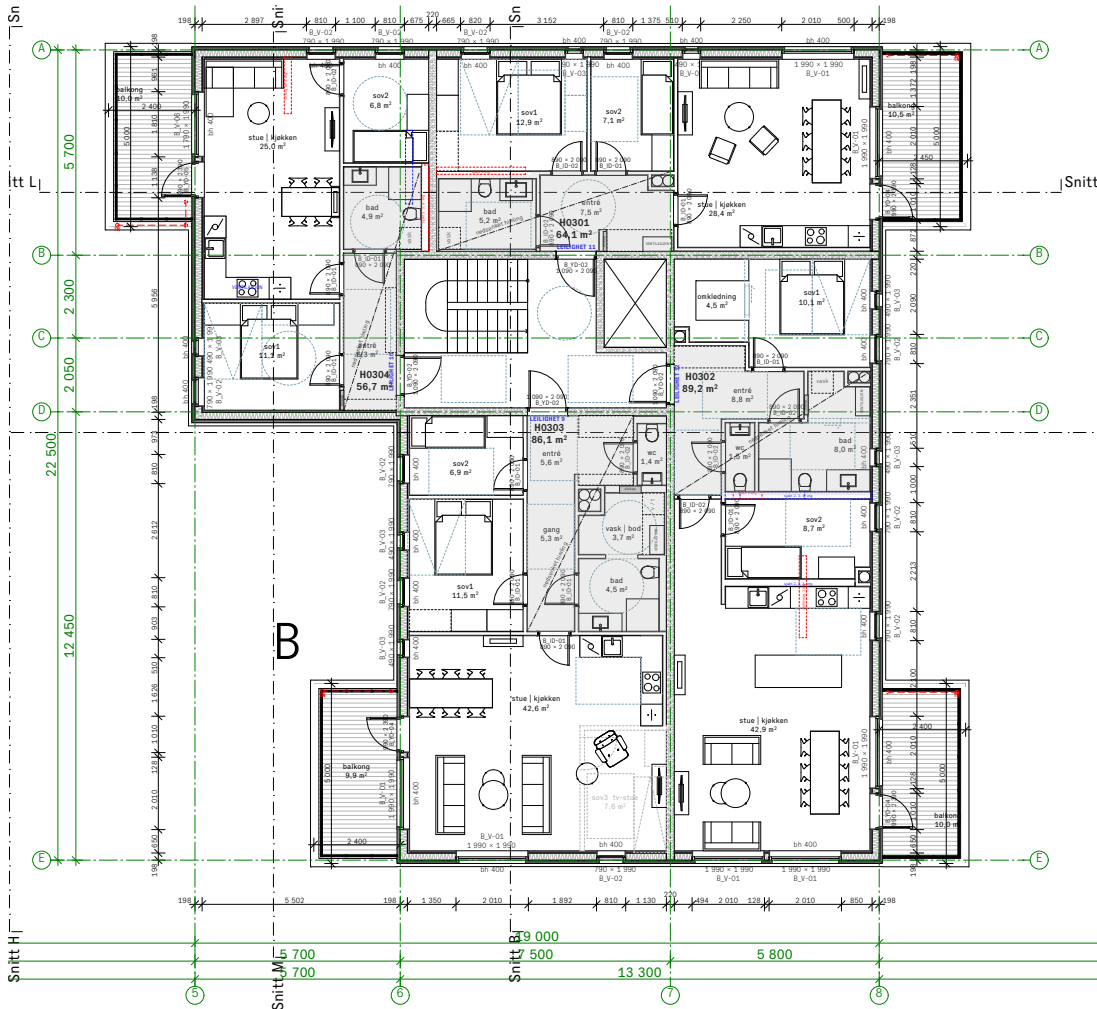
**Vedlegg: E06  
BB12**

Prosjekt: <b>Sørbohagene Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Grenser: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt:  <a href="http://www.sjofastfang.no">www.sjofastfang.no</a> post@sjofastfang.no +47 519 73 850 Havvegata 56 N-4106 Sandnes	
Fase: Skisseprosjekt	
Saksbet.: VM5F	Ktr.: DBF
Tegning: <b>Plan 1. etasje Blokk B</b>	
Tegningsnr.: E06	
Målestokk: <b>A3 = 1:100</b>	
Dato: 25.11.2019	Revisjon: -
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>	





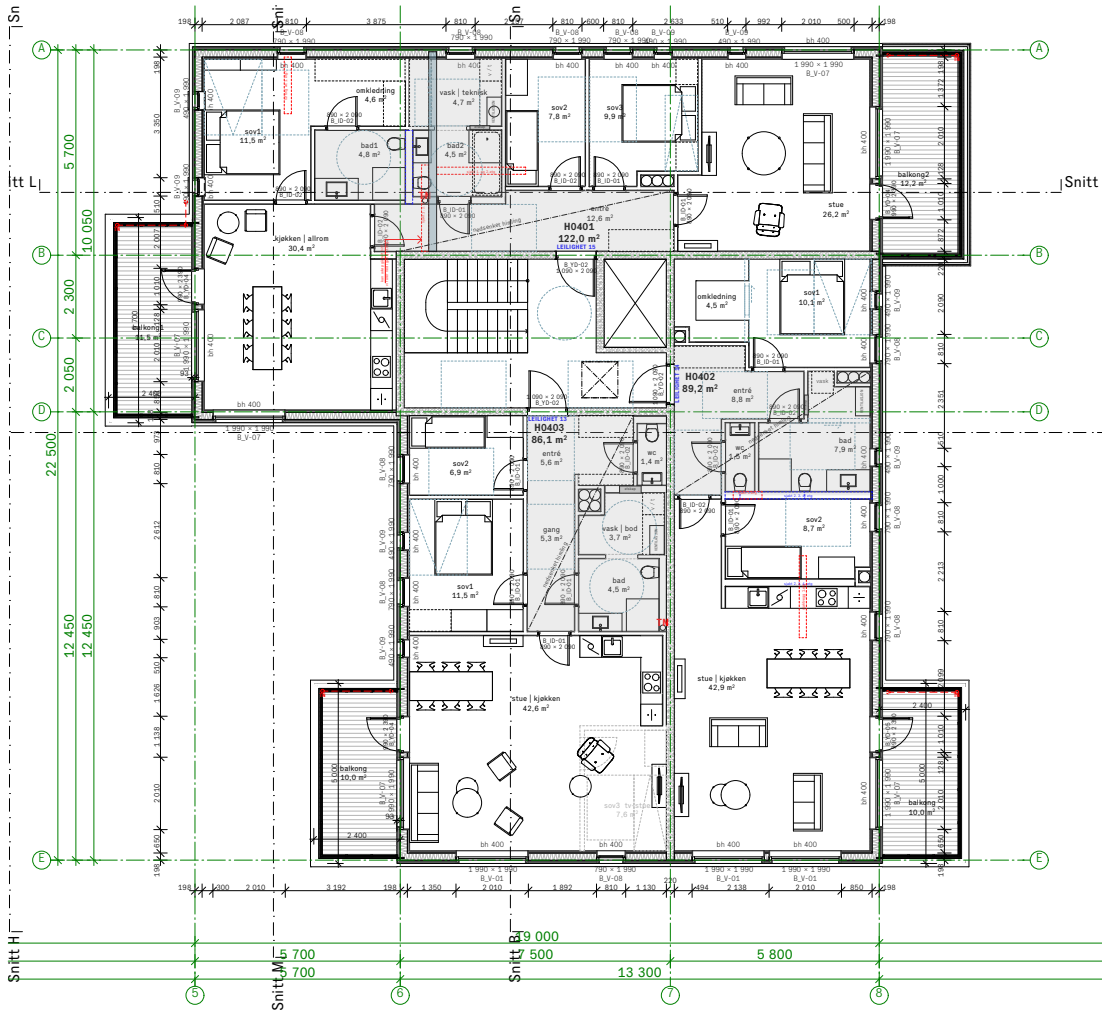
**Vedlegg: E07  
BB12**

Prosjekt: <b>Sørhagene Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Oppfør.: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havregata 56 N-4106 Sandness	
Fase: Skisseprosjekt	
Saksbeh.: VM/SF	Ktr.: DBF
Tegning: <b>Plan 2. etasje Blokk B</b>	
Tegningsnr.: E07	
Målestokk: A3 = 1:100	
Dato: 25.11.2019	Revisjon: -
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>	





**Vedlegg: E08  
BB12**

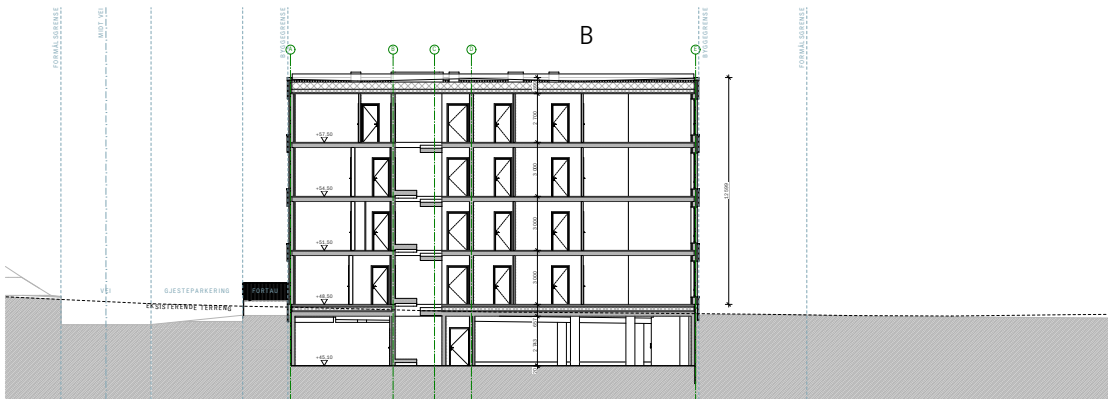
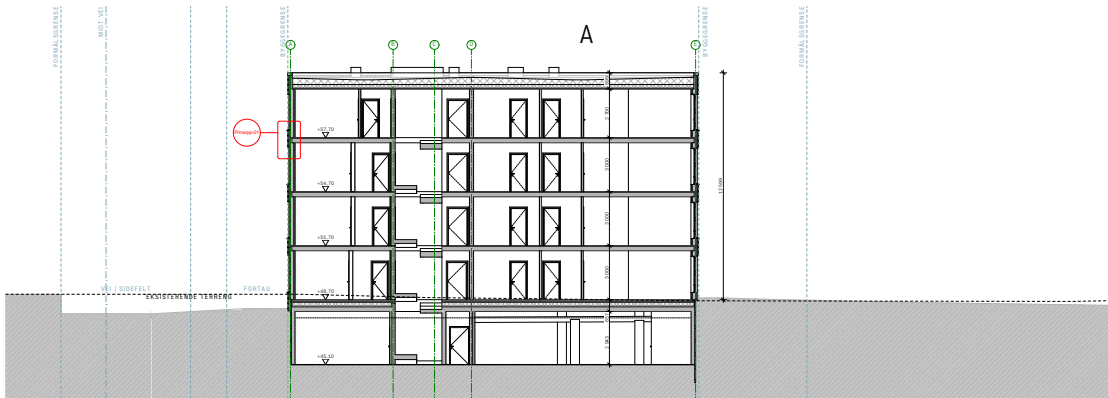
Prosjekt: <b>Sørhagene Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Gnr/bnr.: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt:  <a href="http://www.sjofasting.no">www.sjofasting.no</a> post@sjofasting.no +47 519 73 850 Ravvegata 56 N-4106 Sandnes	
Fase: Skisseprosjekt	
Saksbeh.: VM/SF	Ktr.: DBF
Tegning: <b>Plan 3. etasje Blokk B</b>	
Tegningsnr.: E08	
Målestokk: <b>A3 = 1:100</b>	
Dato: 25.11.2019	Revisjon: -
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>	



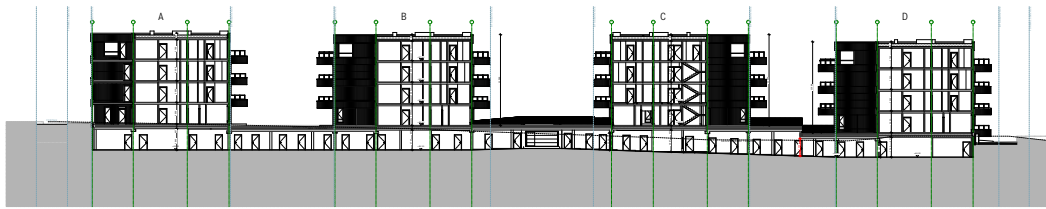
**Vedlegg: E09  
BB12**

Prosjekt: <b>Sørbohagene Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Grenser: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt: 	
Fase: Skisseprosjekt Saksbeh.: VMSEf      Ktr.: DBF	
Tegning: <b>Plan 4. etasje Blokk B</b> Tegningsnr.: E09	
Målestokk: <b>A3 = 1:100</b>	
Dato: <b>25.11.2019</b>	Revisjon: -
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>	

**Vedlegg: E10  
BB12**



Prosjekt: <b>Sørøbhagene Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Gnr/bnr.: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 56 N-4106 Sandness	
Fase:	Skisseprosjekt
Saksbeh.:	VMSF Ktr.: DBF
Tegning: Snitt A og B Blokk A og B	
Tegningsnr.: E10	
Målestokk: A3 = 1:200	
Dato:	Revisjon:
25.11.2019	-
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>	



1:500 Snitt G - lengdesnitt



1:500 Fasade Sør

Prosjekt:  
Sarbhagene Leilighetsbygg  
Prosjektnr.: 1629

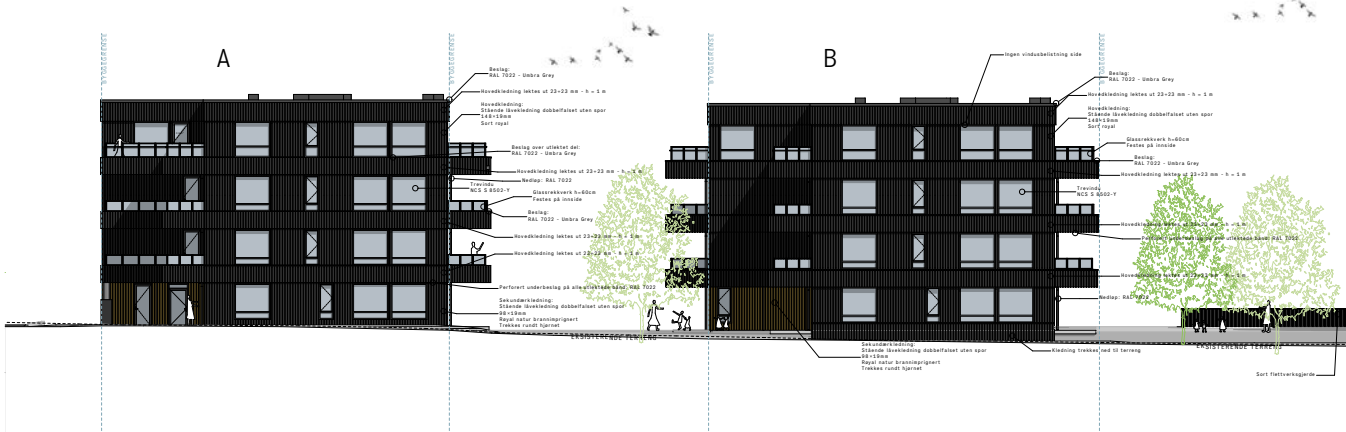
Tegning:  
Snitt G - Lengdesnitt  
Tegningsnr.: E11

Målestokk:  
A3 - 1:500

Dato:  
25.11.2019



**Vedlegg: E12  
BB12**



1:200 Fasade Sør



1:200 Fasade Nord

Prosjekt: <b>Sørøstveg Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Oppfør.: 45/627, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havvegata 56 N-4306 Sandnes	
Fase:	Skisseprosjekt
Saksbeh.:	VMSF Ktr.: DBF
Tegning: Fasade sør og nord blokk A og B	
Tegningsnr.: E12	
Målestokk: A3 = 1:200	
Dato:	Revisjon:
25.11.2019	-
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektet, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

**Vedlegg: E13  
BB12**



1:200 Fasade Vest A



1:200 Fasade Øst A

Prosjekt: <b>Sørøstbåen Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Gnr/bnr.: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 56 N-4306 Sandnes	
Fase: Skisseprosjekt	
Saksebh.: VMSP	Ktr.: DBF
Tegning: Fasade øst og vest blokk A	
Tegningsnr.: E13	
Målestokk: A3 = 1:200	
Dato: 25.11.2019	Revisjon: -
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>	

**Vedlegg: E14  
BB12**



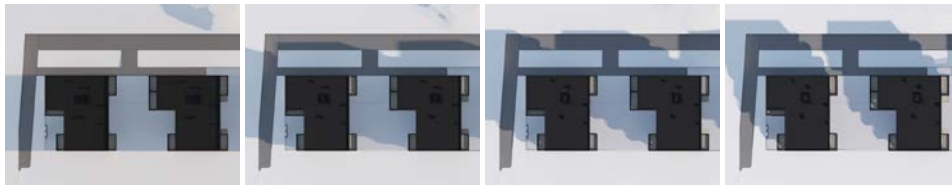
1:200 Fasade Vest B



1:200 Fasade Øst B - rampe

Prosjekt: <b>Sørøstbåen Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Gnr/bnr.: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 56 N-4106 Sandnes	
Fase:	Skisseprosjekt
Saksbeh.:	VMSF
Ktr.:	DBF
Tegning: Fasade øst og vest blokk B	
Tegningsnr.: E14	
Målestokk: A3 = 1:200	
Dato:	Revisjon:
25.11.2019	-
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>	

21. MARS

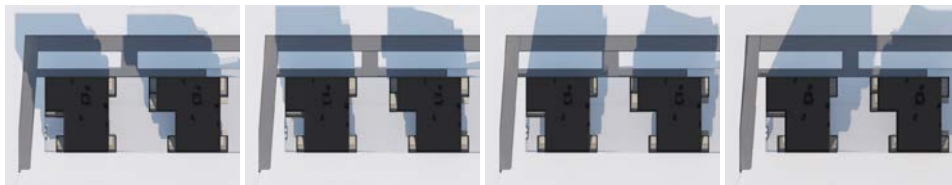


08.00

09.00

10.00

11.00



12.00

13.00

14.00

15.00



16.00

17.00

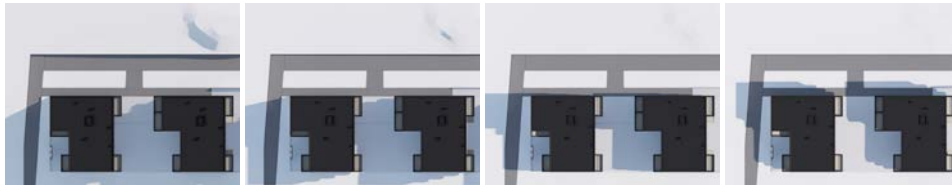
18.00

19.00

**Vedlegg: E15  
BB12**

Prosjekt: <b>Sørhagene Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Gnr/bnr.: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 56 N-4106 Sandness	
Fase: Skisseprosjekt	
Sakbeh.: VMSP	Ktr.: DBF
Tegning: Sol- og skyggefornhold mars	
Tegningsnr.: E15	
Målestokk: A3 = 1:1	
Dato: 25.11.2019	Revisjon: -
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektet, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

21. JUNI

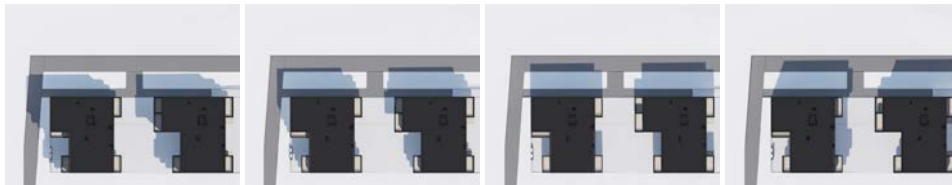


08.00

09.00

10.00

11.00

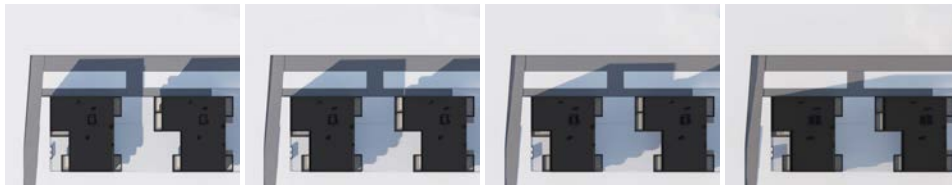


12.00

13.00

14.00

15.00



16.00

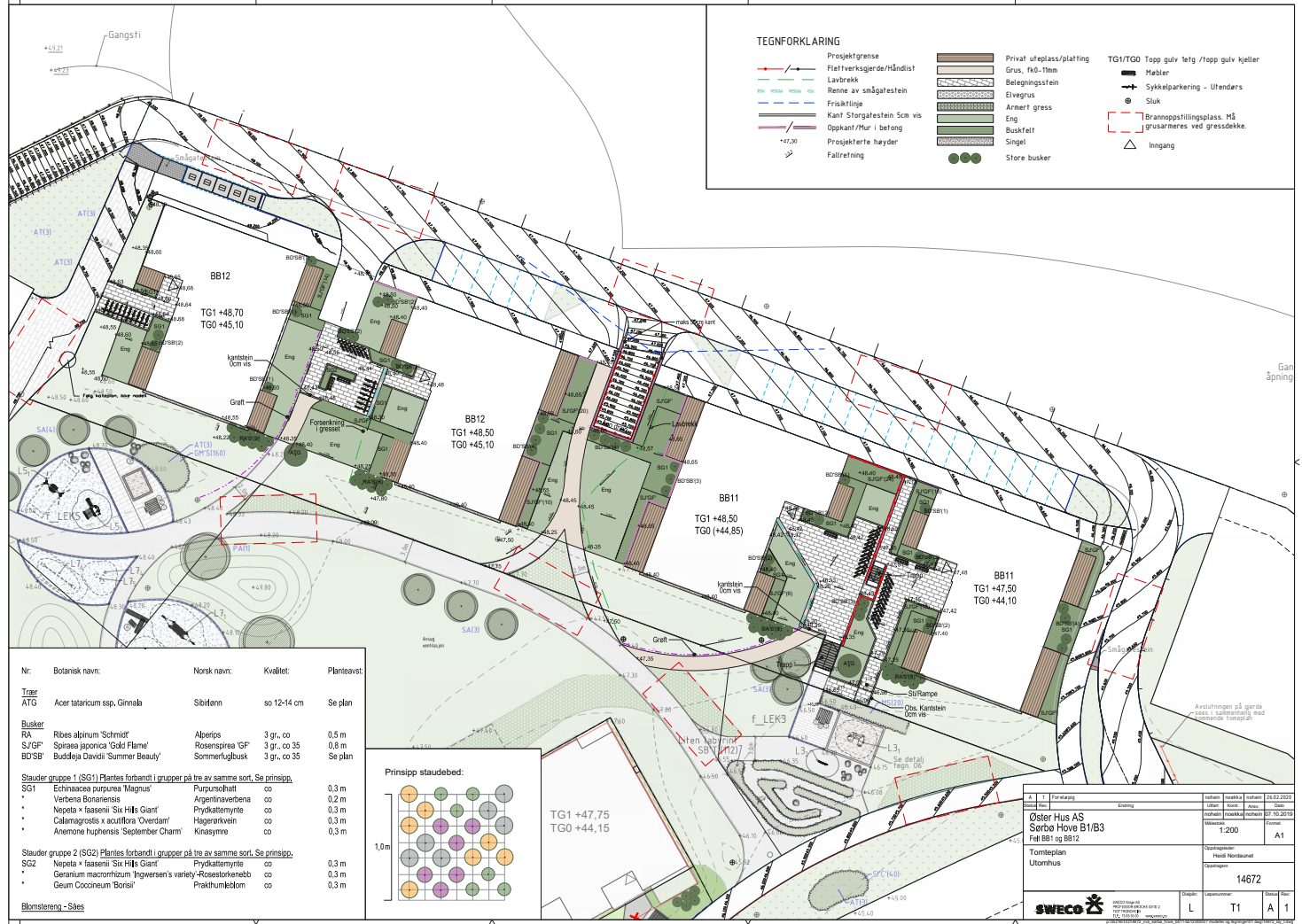
17.00

18.00

19.00

**Vedlegg: E16  
BB12**

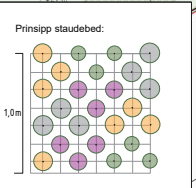
Prosjekt: <b>Sørhøhagene Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr.: 1429 Gnr/bnr.: 45/657, 656, 658 og 632	
Byggherre: 	
Arkitekt:  www.sjofasting.no post@sjofasting.no +47 519 73 850 Havnegata 56 N-4106 Sandness	
Fase: Skisseprosjekt	
Saksbet.: VMSP	Ktr.: DBF
Tegning: Sol- og skyggeforld juni	
<b>Tegningsnr.: E16</b>	
Målestokk: A3 = 1:1	
Dato: 25.11.2019	Revisjon: -
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>	



**TEGNFORKLARING**

	Prosjektgrense		Privat uteplass/plattform		TG1/TG2 Topp gulv /topp gulv kjeller
	Flettverksgjerde/Håndlist		Grus, f&O-15mm		Møbler
	Lavbrekk		Belegningsstein		Sykkelparkering - Utendørs
	Renne av smågalestein		Elvegrus		Sluk
	Friskåpning		Armeret gress		Brannoppstillingsplass M3
	Kant Storgalestein 5cm vis		Eng		grusarmes ved gressdekke
	Oppkant/kur i betong		Buskfelt		Inngang
	Prosjektørte høyder		Singel		
	Fallretning		Store busker		

Nr	Botanisk navn:	Norsk navn:	Kvalitet:	Plantsøvt
<b>Trær</b>				
ATG	<i>Acer tataricum</i> ssp. <i>Ginnala</i>	Sibirtann	so 12-14 cm	Se plan
<b>Busker</b>				
RA	<i>Ribes alpinum</i> 'Schmidt'	Alperis	3 gr., co	0,5 m
SJGF	<i>Spirea japonica</i> 'Gold Flame'	Rosenspirea 'GF'	3 gr., co 35	0,8 m
BDSB	<i>Buddleja Davidii</i> 'Summer Beauty'	Sommerfuglbusk	3 gr., co 35	Se plan
<b>Stauder gruppe 1 (SG1) Planter forbandt i grupper på tre av samme sort. Se prinsipp.</b>				
SG1	<i>Echinacea purpurea</i> 'Magnus'	Purpurstjalt	co	0,3 m
	<i>Verbena Bonariensis</i>	Argentinerverbena	co	0,2 m
	<i>Nepeta x faassenii</i> 'Six Hills Giant'	Prydkattemyrte	co	0,3 m
	<i>Calluna vulgaris</i> x <i>acutiflora</i> 'Overdam'	Hagerikvein	co	0,3 m
	<i>Arenaria hutchinsii</i> 'September Charm'	Kinasyrte	co	0,3 m
<b>Stauder gruppe 2 (SG2) Planter forbandt i grupper på tre av samme sort. Se prinsipp.</b>				
SG2	<i>Nepeta x faassenii</i> 'Six Hills Giant'	Prydkattemyrte	co	0,3 m
	<i>Gaillardia x macrantha</i> 'Ingwersen's variety-Roseoflora'	Roseoflora	co	0,3 m
	<i>Geum Coccineum</i> 'Boris'	Praktikumblom	co	0,3 m



A 1	Forarbeid	Endring	revidert	revisjon	25.02.2023
Oster Hus AS		Sørøye Hove B1/B3		1:200	
Felt BB1 og BB2		Tomteplan		Utomhus	
14672		SWECO		L T1 A 1	



SANDNES KOMMUNE

SJO FASTING AS

Havnegata 16  
4306 SANDNES

Vår saksbehandler  
Karl Anders Evensen

Saksnummer  
BYGG-23/01616  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
18.09.2023

## 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](mailto: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](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no)  
[www.sandnes.kommune.no](http://www.sandnes.kommune.no) | Sandnes - i sentrum for fremtiden.

Dokumentnr.: BYGG-23/01616-15

Vedlegg:

Kopimottakere: ØSTER HUS AS

Mottakere: SJO FASTING AS

## 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](mailto: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 utsetting av vedtaket Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, 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](mailto: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](http://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

## Melding til tinglysing

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

Løpnummer for forretning: 613736532  
 Vedlegg: Nei

### Rekurent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965137  
 Navn SANDNES KOMMUNE

Adresse Postboks 583, 4302 SANDNES

### Rekurent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 991160434  
 Navn SØRØ HOVE AS

Bruksenhe c/o Block Watne AS, Luramyrveien 40, 4313 SANDNES

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1108	45	657

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
1108	45	657	0	1	77 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	2	84 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	3	79 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	4	45 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	5	64 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	6	89 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	7	86 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	8	57 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	9	64 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	10	89 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	11	86 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	12	57 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	13	122 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	14	89 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	15	86 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	16	77 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	17	84 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	18	79 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	19	45 / 2348	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 618697 Tinglyst: 14.06.2023  
 STATENS KARTVERK

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	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 Matrikkelloven § 24

## Søknad om seksjonering

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

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1108	Sandnes kommune	45	657	


3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
991160434	Sørbø Hove AS	1/1

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 formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				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	


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	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

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

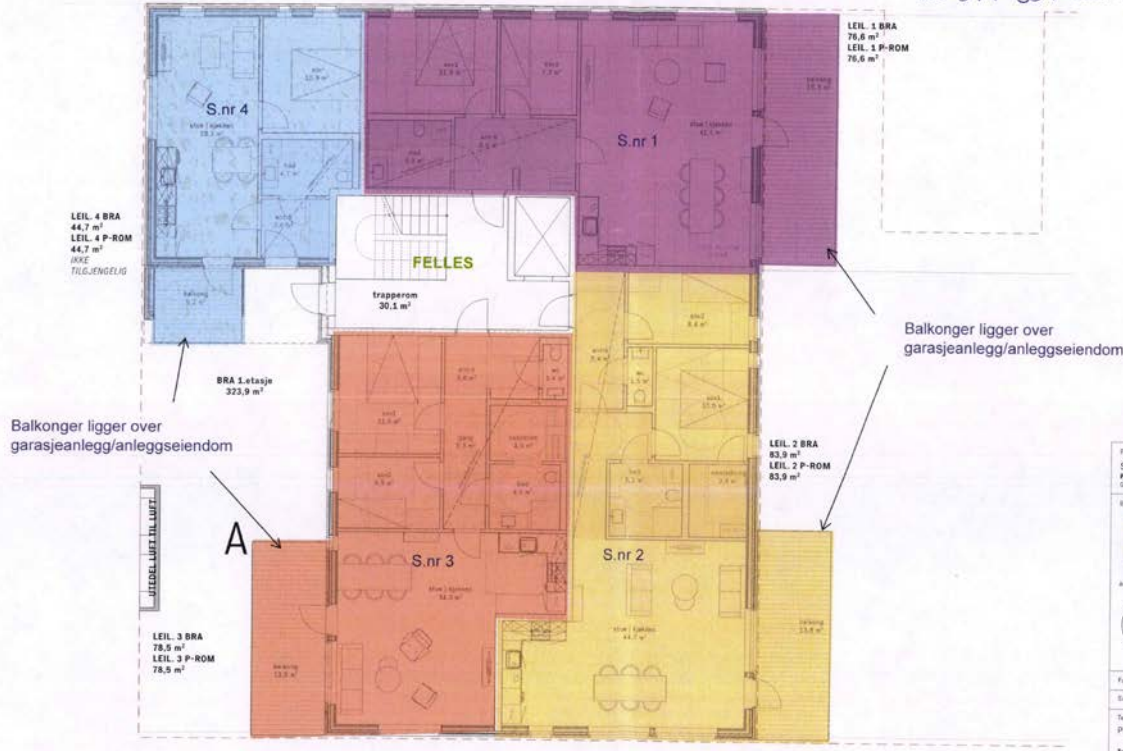
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1108	Kommunens navn SANDNES KOMMUNE	Gårdsnr. 45	Bruksnr. 657	Festenr.
Dato 9/6-23	Underskrift Tollef Eica	Stempel SANDNES KOMMUNE GEODATA		

Dato 10.05.2023	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

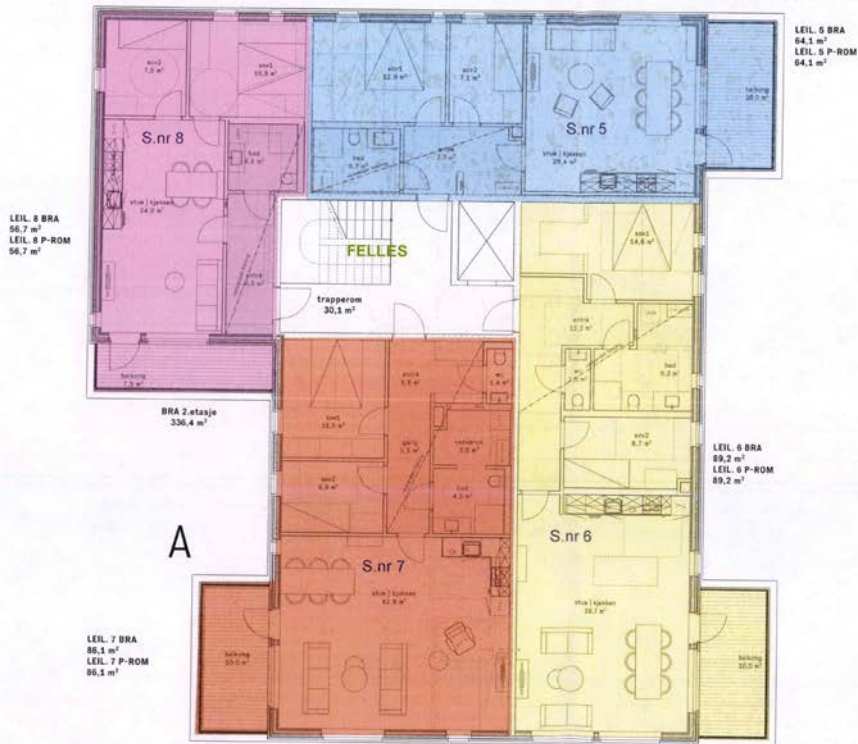


Gnr 45 bnr 657 sak: 23/01511



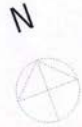
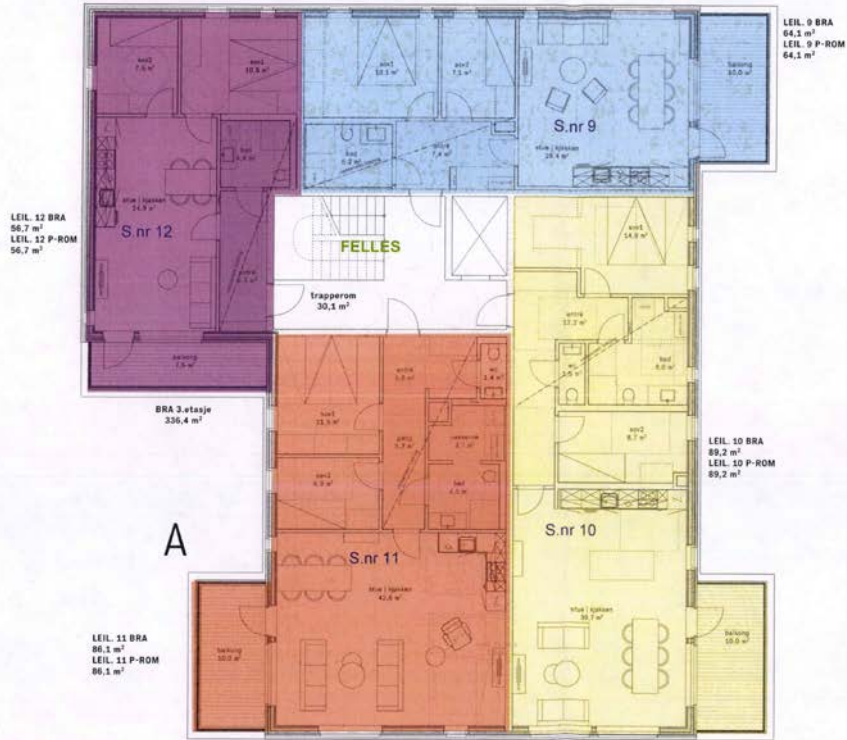
Prosjekt:	
Sør-barnebygg Løilighetsbygg	
Prosjekt nr: 1828	
Gnr/bnr: 45/657, 456, 468 og 652	
Byggherre:	
Arkitekt:	
	www.arkitektfirmaet.no
	www.osterplus.no
	+47 915 18 400
	Havnegate 38
	N-4708 Sandness
Fase:	Skisseprosjekt
Sakshenr.:	VMSF
Kr.:	DAF
Tegning:	
Plan 1. etasje	
Tegningsnr.: 01-A-A205	
Målestokk:	
A3 = 1:100	
Dato:	Revisjon:
23.03.2020	-
© Alle rettigheter tilhører utveksleren for prosjektet. Ingen deling eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

Gnr 4/5 bnr 657 saks 23/01511



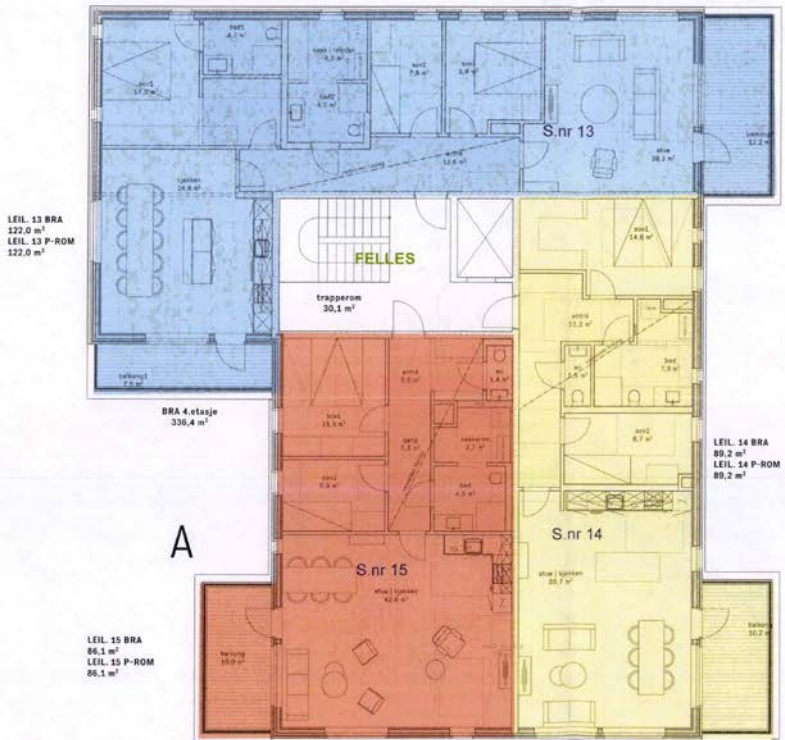
Prosjekt:	
Serberghagen Leilighetsbygg	
Prosjekt nr: 1829	
Gnr/bnr: 4/5/201, 656, 658 og 652	
Byggherre:	
	
Arkitekt:	
	
www.tttarkitektur.no post@tttarkitektur.no +47 019 73 830 Havnegata 18 N-0316 Sandnes	
Fase: Skisseprosjekt	
Saksbehandler: VMSJ	Bl.: 06P
Tegning:	
Plan 2. etasje	
Tegningsnr.: 03-4-4202	
Målestokk:	
A3 = 1:100	
Dato:	Revisjon:
23.03.2020	-
© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektet, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

Gnr 45 bnr 657 sak: 23/01511

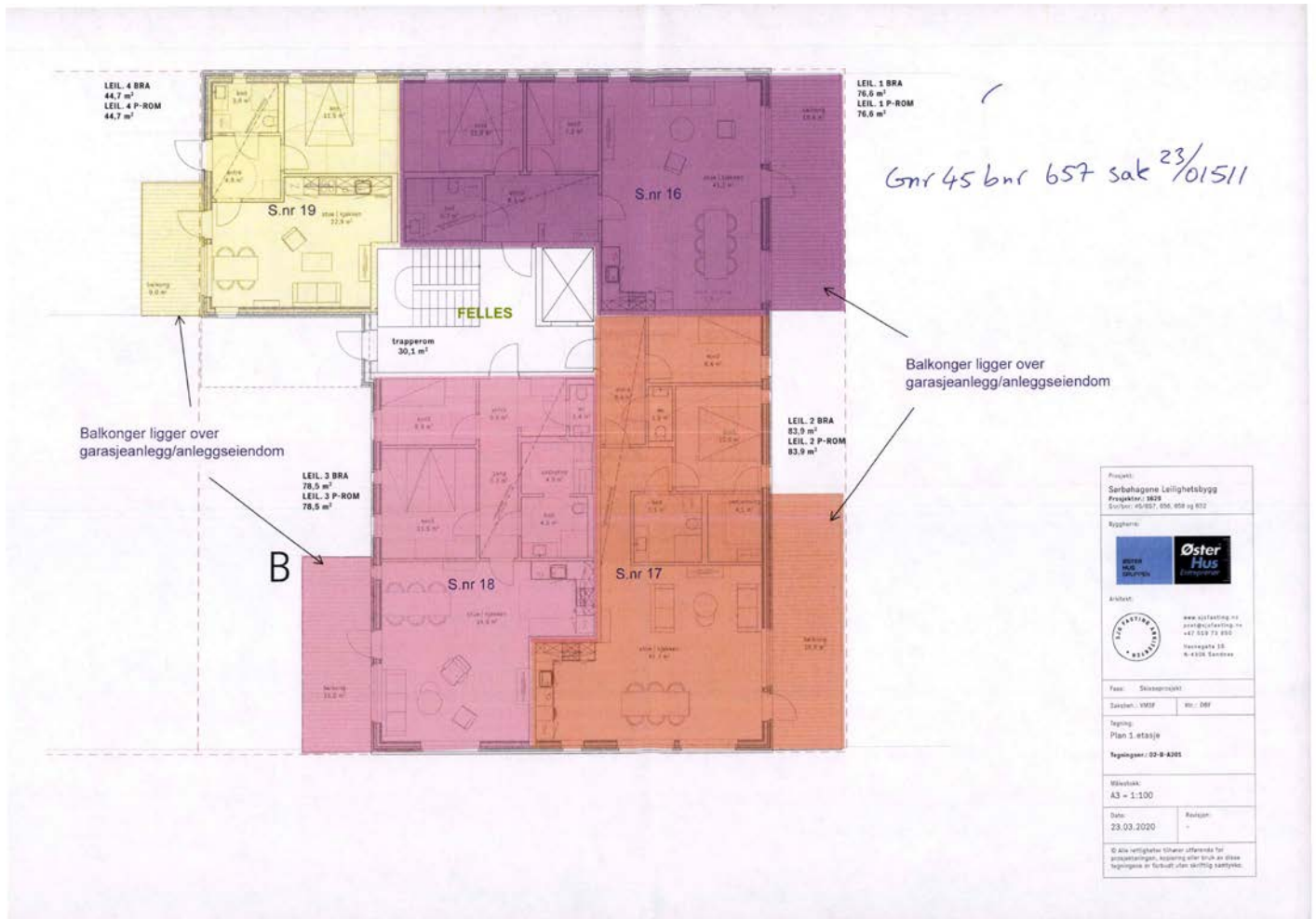


Prosjekt: Serbøhagene Leilighetsbygg	
Prosjekt nr: 1829	
Socionr.: 45/007, 456, 458 og 452	
Byggherre:	
Arkitekt:	
	www.osterplus.no osterplus@osterplus.no +47 918 19 880 Havneveie 11 N-4000 Sandnessjøen
Eier: Ektehusoppsett	
Saksbehandler: VMSP	KW: DNF
Tegning: Plan 3 etasje	
Tegningsnr.: 02-A-4203	
Målestokk: A3 = 1:100	
Dato: 23.03.2020	Skalper: -
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, utarbeiding eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

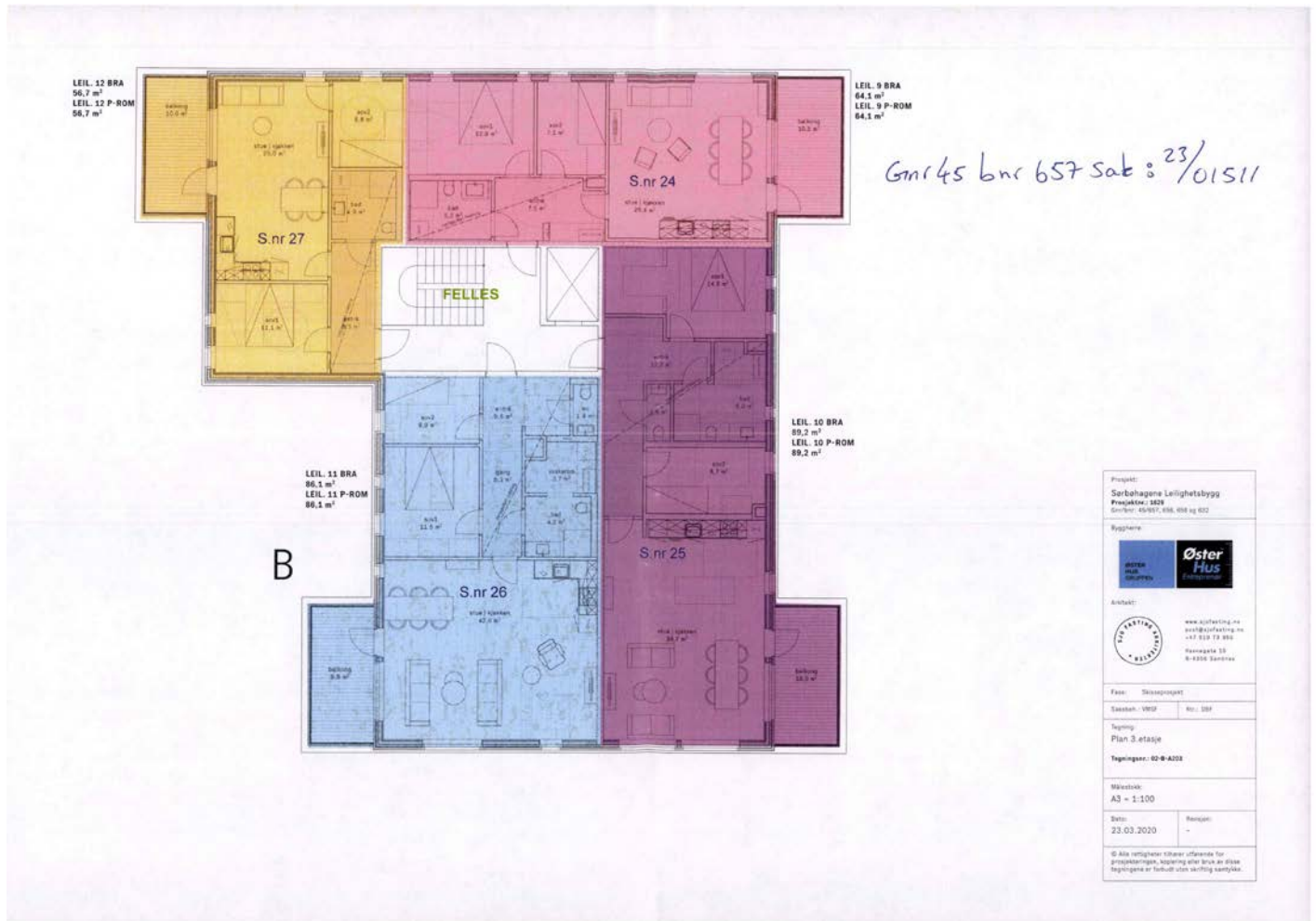
Gnr 45 bnr 657 sak: 23/01511



Prosjekt:	
Serbehagene Leilighetsbygg	
Prosjekt: 2029	
Gnr/bnr: 45/657, 658, 659 og 652	
Byggherre:	
Arkitekt:	
	www.tilbygg.no
	ost@tilbygg.no
	+47 915 73 910
	Arbeidsvei 15
	N-4010 Sandnessjøen
Eier: Diverseinvest	
Standard: VUP	Mod: D&B
Bygning:	
Plan: 4. etasje	
Tegningssak: 01-A-A204	
Målestokk:	
A3 - 1:100	
Dato:	Revisjon:
23.03.2020	-
© Alle rettigheter tilhører utleiers for prosjekteringen, tegning eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

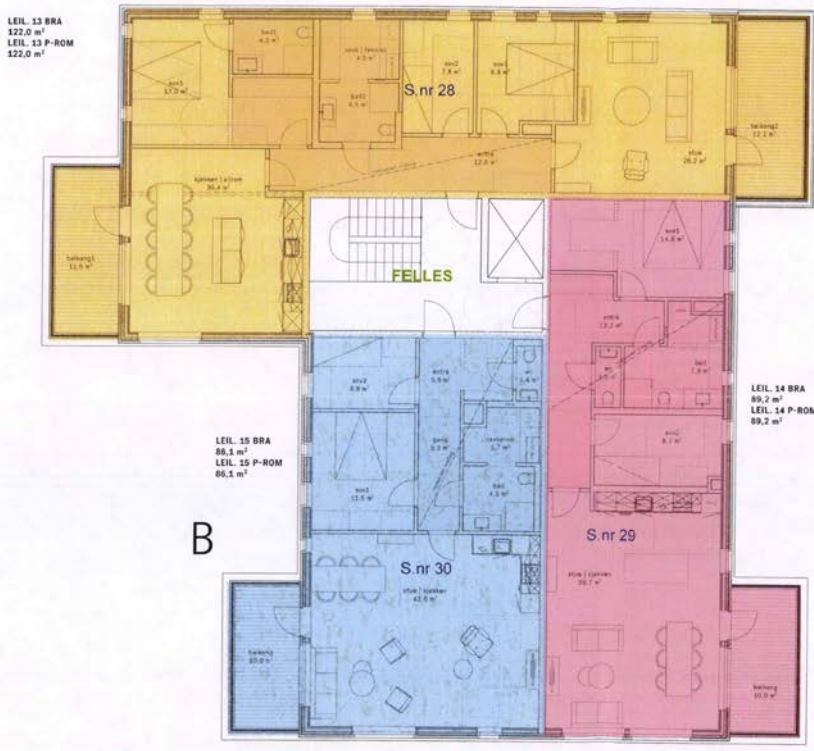






Prosjekt: Serbhagene Leilighetsbygg Prosjektnr: 1829 Saksnr: 49/01, 498, 499 og 502	
Byggherre: 	
Arkitekt:  www.trossing.no post@trossing.no +47 919 19 800 Havnegata 55 N-0206 Sandnes	
Fase: Ståleoppsett	
Tasselen: VMS	Nr.: 001
Tegning: Plan 3. etasje	
Tegningsnr.: 02-B-A201	
Målestokk: A3 ~ 1:100	
Dato: 23.03.2020	Revisjon: -
© Alle rettigheter forbeholdt for utarbeidelse av tegningene, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

Gnr 45 bnr 657 sak=23/015



Prosjekt:	
Sørballagene Leilighetsbygg	
Prosjekt nr. 1829	
Gnr/bnr: 45/657, 656, 658 og 633	
Byggherre:	
Arkitekt:	
	www.planfasit.no
	post@planfasit.no
	+47 518 18 860
	Havnegate 18
	N-4318 Sandnes
Fase: Skisseprosjekt	
Dokument: VVS/P	Rt.: 04P
Tegning:	
Plan 4. etasje	
Tegningsnr.: 03-P-0204	
Skala:	
A3 = 1:100	
Dato:	Revisjon:
23.03.2020	-
© Alle rettigheter tilhører utførerne for innviklingsrett, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	

## Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter  
 Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpenummer for forretning: 614798525  
 Vedlegg: Nei



### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
 964965137

Navn  
 SANDNES KOMMUNE

Adresse  
 Postboks 583, 4302 SANDNES

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
 952090275

Navn  
 BATE BOLIGBYGGELAG

Bruksenhe  
 Adresse

Postboks 88 Sentrum, 4001 STAVANGER

Utlik hjemmelshaver: JA

### Seksjoner som skal omnummereres

Seksjon skal omnummereres fra		Seksjon skal omnummereres til		Sameiebrøk		Snr		Fnr		Sameiebrøk	
Knr	Gnr	Knr	Gnr	Knr	Gnr	Knr	Gnr	Knr	Gnr	Knr	Gnr
1108	45	1108	45	77 / 2347	45	657	45	0	0	46	77 / 4695
1108	45	1108	45	84 / 2347	45	657	45	0	0	47	84 / 4695
1108	45	1108	45	79 / 2347	45	657	45	0	0	48	79 / 4695
1108	45	1108	45	45 / 2347	45	657	45	0	0	49	45 / 4695
1108	45	1108	45	64 / 2347	45	657	45	0	0	50	64 / 4695
1108	45	1108	45	89 / 2347	45	657	45	0	0	51	89 / 4695
1108	45	1108	45	86 / 2347	45	657	45	0	0	52	86 / 4695
1108	45	1108	45	57 / 2347	45	657	45	0	0	53	57 / 4695
1108	45	1108	45	64 / 2347	45	657	45	0	0	54	64 / 4695
1108	45	1108	45	89 / 2347	45	657	45	0	0	55	89 / 4695
1108	45	1108	45	86 / 2347	45	657	45	0	0	56	86 / 4695
1108	45	1108	45	57 / 2347	45	657	45	0	0	57	57 / 4695
1108	45	1108	45	122 / 2347	45	657	45	0	0	58	122 / 4695
1108	45	1108	45	89 / 2347	45	657	45	0	0	59	89 / 4695
1108	45	1108	45	86 / 2347	45	657	45	0	0	60	86 / 4695
1108	45	1108	45	78 / 2347	45	657	45	0	0	31	78 / 4695
1108	45	1108	45	84 / 2347	45	657	45	0	0	32	84 / 4695
1108	45	1108	45	77 / 2347	45	657	45	0	0	33	77 / 4695

## Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra				Seksjon skal omnummereres til				Sameiebrøk		
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
1108	45	656	0	19	1108	45	657	0	34	45 / 4695
1108	45	656	0	20	1108	45	657	0	35	57 / 4695
1108	45	656	0	21	1108	45	657	0	36	86 / 4695
1108	45	656	0	22	1108	45	657	0	37	89 / 4695
1108	45	656	0	23	1108	45	657	0	38	64 / 4695
1108	45	656	0	24	1108	45	657	0	39	57 / 4695
1108	45	656	0	25	1108	45	657	0	40	86 / 4695
1108	45	656	0	26	1108	45	657	0	41	89 / 4695
1108	45	656	0	27	1108	45	657	0	42	64 / 4695
1108	45	656	0	28	1108	45	657	0	43	86 / 4695
1108	45	656	0	29	1108	45	657	0	44	89 / 4695
1108	45	656	0	30	1108	45	657	0	45	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	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	45	657	0	1	77 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	2	84 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	3	79 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	4	45 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	5	64 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	6	89 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	7	86 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	8	57 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	9	64 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	10	89 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	11	86 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	45	657	0	12	57 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	13	122 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	14	89 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	15	86 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	16	77 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	17	84 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	18	79 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	19	45 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	20	64 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	21	89 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	22	86 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	23	57 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	24	64 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	25	89 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	26	86 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	27	57 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	28	122 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	29	89 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	45	657	0	30	86 / 4695	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

Tilbakestill skjemaet

## Søknad om reseksjonering


Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sandnes kommune	Postboks 583, 4302 Sandnes	Vakt geodata tlf: 959 89 568

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret. Faktura sendes til søker, om ikke annet er avtalt.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Bate boligbyggelag v/Adv. Anders Lea	952 090 275		40216979
Adresse	Postnummer	Poststed	
Postboks 88 Sentrum	4001	Stavanger	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1108	Sandnes kommune	45	656/657	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
Se egen liste vedlagt			

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Samelebråk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner = Se egen liste vedlagt	

Dato	Innsenderens underskrift
16/10-2024	

**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, sammenføres 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:

- a)  hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b)  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
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e)  reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  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
- g)  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
- h)  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: 

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> 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

Dato	Innsenderens underskrift
16/10-2024	

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»		
<input type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver <b>Se egen liste vedlagt</b>
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)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 1108	Kommunens navn Sandnes kommune	Gårdsnr. 45	Bruksnr. 656/657	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato 8/11-24	Underskrift Tollef Eira	Stempel <b>SANDNES KOMMUNE GEODATA</b>			

Dato 16/10-2024	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
--------------------	--

12. Styrets erklæring/samtykke

<input checked="" type="checkbox"/>	Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller		
<input type="checkbox"/>	Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Sandnes 25/10-24	Aud Leif	HANETTE MUNKEVED	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Sandnes 25/10-24	Hanne Brit Høglund	HANNE BRIT HØGLUND	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Sandnes 07.10.2024	Guro Lunke	GURO LUNDE	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Sandnes 8/10-24	Per Henrik Liland	PER HENRIK LILAND	

Klientnavn	Hjemmehaver	Post/org.nr	Seksjonsnummer	Nytt seksjonsnummer
Sameiet Serbehagane BB12	Jørgen Lavi	130400	1	1
Sameiet Serbehagane BB12	Thea Langeland Solheim	290200	1	1
Sameiet Serbehagane BB12	Morten Auestad Svendsen	011098	2	2
Sameiet Serbehagane BB12	Karianne Vikse Storesund	140401	2	2
Sameiet Serbehagane BB12	Irene Asheim	180184	3	3
Sameiet Serbehagane BB12	Sandnes Kommune	964965137	4	4
Sameiet Serbehagane BB12	Ådne Auestad Svendsen	250394	5	5
Sameiet Serbehagane BB12	Margaret Berge	040965	6	6
Sameiet Serbehagane BB12	Sigurd Ådmund Haugland	271044	7	7
Sameiet Serbehagane BB12	Randi Margrete Haugland	100149	7	7
Sameiet Serbehagane BB12	Helle Mønster	070177	8	8
Sameiet Serbehagane BB12	Heine Tornes Simes	210402	9	9
Sameiet Serbehagane BB12	Kjell Fossdal	120742	10	10
Sameiet Serbehagane BB12	Anna Fossdal	100149	10	10
Sameiet Serbehagane BB12	Hildur Larsen	200248	11	11
Sameiet Serbehagane BB12	Marthe Berland Handeland	011196	12	12
Sameiet Serbehagane BB12	Ståle Berntsen	300856	13	13
Sameiet Serbehagane BB12	Nina Nødland	190261	13	13
Sameiet Serbehagane BB12	Arild Aarrestad	160659	14	14
Sameiet Serbehagane BB12	Anne-Britt Aarrestad	090258	14	14
Sameiet Serbehagane BB12	Daniel Seldal	040893	15	15
Sameiet Serbehagane BB12	Kjetil Oaland	220895	16	16
Sameiet Serbehagane BB12	Henriette Knutsen	250996	16	16
Sameiet Serbehagane BB12	Hanne Nilssen	101000	17	17
Sameiet Serbehagane BB12	Erik Møland	280300	17	17
Sameiet Serbehagane BB12	Hanne Brit Hettland	060491	18	18
Sameiet Serbehagane BB12	Sandnes Kommune	964965137	19	19
Sameiet Serbehagane BB12	Annette Munkejord	111275	20	20
Sameiet Serbehagane BB12	Odd Bjarne Thorsen	260244	21	21
Sameiet Serbehagane BB12	Solveig Thorsen	160362	21	21
Sameiet Serbehagane BB12	Morten Skår	150994	22	22
Sameiet Serbehagane BB12	Amanda Sivhus	100297	22	22
Sameiet Serbehagane BB12	Mathias Koeningsberg Hansen	020339	23	23
Sameiet Serbehagane BB12	Silje Nilsen	011100	23	23
Sameiet Serbehagane BB12	Bjorn Erling Tollefsen	100461	24	24
Sameiet Serbehagane BB12	Rita Erna Tollefsen	300162	24	24
Sameiet Serbehagane BB12	Per Arvid Moxang	251152	25	25
Sameiet Serbehagane BB12	Marit Mossang	060557	25	25
Sameiet Serbehagane BB12	Jan Kartfjord	030557	26	26
Sameiet Serbehagane BB12	Ann Helen Kartfjord	130656	26	26
Sameiet Serbehagane BB12	Bjarnar Byberg	070889	27	27
Sameiet Serbehagane BB12	Reidun N Johansen	290853	28	28
Sameiet Serbehagane BB12	Knut Johansen	200352	28	28
Sameiet Serbehagane BB12	Anne Katrine Folkman	050563	29	29
Sameiet Serbehagane BB12	Stig Harald Nese	170672	30	30
Sameiet Serbehagane BB11	Adrian Gradem Steinset	131192	1	46
Sameiet Serbehagane BB11	Toe Andre Skjaveland	190407	2	47
Sameiet Serbehagane BB11	Guro Elise Lunde	230190	3	48
Sameiet Serbehagane BB11	Dag Hilding Fjellanger	040452	4	49
Sameiet Serbehagane BB11	Annie Irene Gaustad	230153	4	49
Sameiet Serbehagane BB11	Andreas Vattland	110346	5	50
Sameiet Serbehagane BB11	Geir Ove Bjordal	110458	6	51
Sameiet Serbehagane BB11	Irene Gunstviert Bjordal	260962	6	51
Sameiet Serbehagane BB11	Måfrid Bjerke Enoksen	131242	7	52
Sameiet Serbehagane BB11	Hugo Tornes Simes	210402	8	53
Sameiet Serbehagane BB11	Torstein Bergsægel	141094	9	54
Sameiet Serbehagane BB11	Inger Karine Sederlund	190942	10	55
Sameiet Serbehagane BB11	Kjell Johan Urdal	160542	11	56
Sameiet Serbehagane BB11	Borghild Margrete Urdal	210752	11	56
Sameiet Serbehagane BB11	Lene Holm	240499	12	57
Sameiet Serbehagane BB11	Kjell Ove Hattem	061258	13	58
Sameiet Serbehagane BB11	Anne Brit Hattem	220563	13	58
Sameiet Serbehagane BB11	Jonas Hegre	190699	14	59
Sameiet Serbehagane BB11	Terje Johan Flåte	120666	15	60
Sameiet Serbehagane BB11	Henrik Valla Espeland	100692	16	31
Sameiet Serbehagane BB11	Siri Kristine Løvhaug Omdahl	250699	16	31
Sameiet Serbehagane BB11	Thomas Fladmark Heyvik	230798	17	32
Sameiet Serbehagane BB11	Hege Dysjaland	280598	17	32
Sameiet Serbehagane BB11	Sandnes Kommune	964965137	18	33
Sameiet Serbehagane BB11	Sandnes Kommune	964965137	19	34
Sameiet Serbehagane BB11	Tavri Kemal Bamern	250891	20	35
Sameiet Serbehagane BB11	Lukas Korsakovas	040991	21	36
Sameiet Serbehagane BB11	Sina Kristin Tjelta	281097	21	36
Sameiet Serbehagane BB11	Per Henrik Liland	120687	22	37
Sameiet Serbehagane BB11	René Riska	150500	23	38
Sameiet Serbehagane BB11	Cilia Kristiane Sørensen Gramstad	160801	24	39
Sameiet Serbehagane BB11	Andre Ottesdal	230898	24	39
Sameiet Serbehagane BB11	Karsten Idland	290442	25	40
Sameiet Serbehagane BB11	Marit Idland	180452	25	40
Sameiet Serbehagane BB11	Johannes Eide Osberg	020452	26	41
Sameiet Serbehagane BB11	Jan Erik Bjelland	250972	27	42
Sameiet Serbehagane BB11	Irene Hettland	250942	28	43
Sameiet Serbehagane BB11	Kjartan Håkuli	200571	29	44
Sameiet Serbehagane BB11	Anna Gausel	010742	30	45
Sameiet Serbehagane BB11	Lars Gausel	280247	30	45

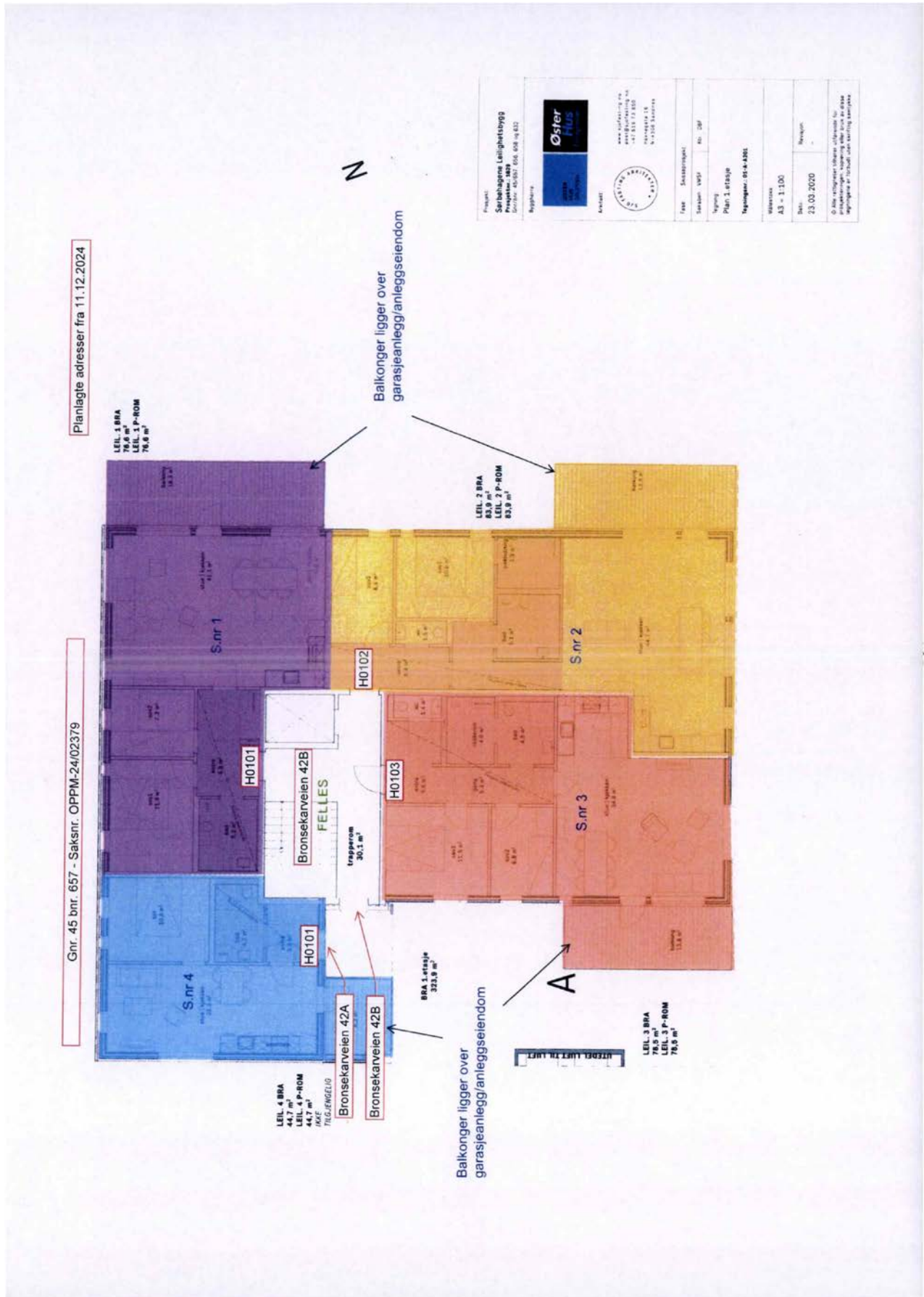
**4. Sagnad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)**

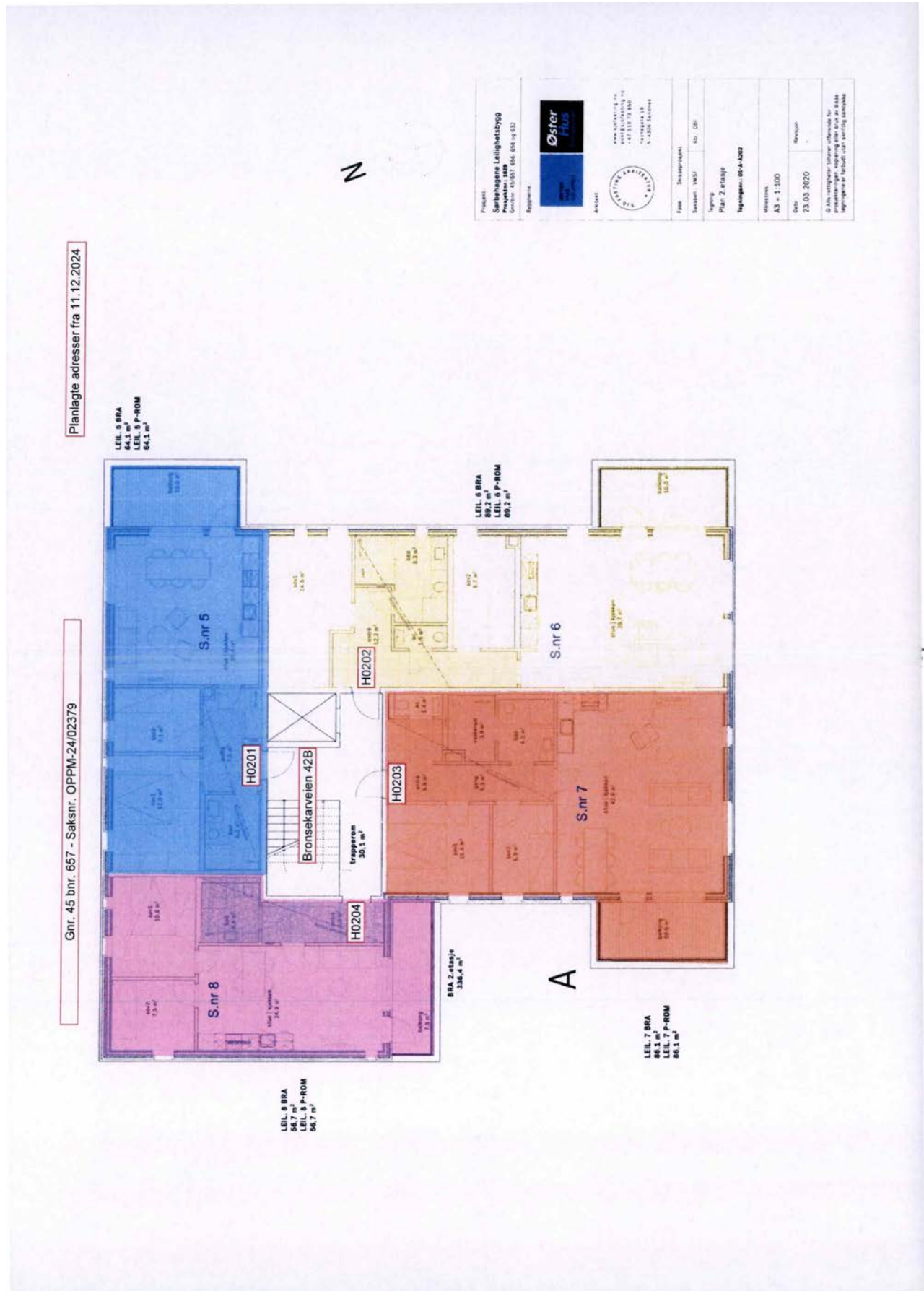
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på sagnadens siste side.

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	

Nevner=4695







Planlagte adresser fra 11.12.2024

Gnr. 45 bnr. 657 - Saksnr. OPPM-24/02379

LEIL. 5 BRA  
64,1 m<sup>2</sup>  
LEIL. 5 P-ROM  
64,1 m<sup>2</sup>

LEIL. 6 BRA  
88,2 m<sup>2</sup>  
LEIL. 6 P-ROM  
88,2 m<sup>2</sup>

LEIL. 7 BRA  
86,7 m<sup>2</sup>  
LEIL. 7 P-ROM  
86,7 m<sup>2</sup>

LEIL. 8 BRA  
56,7 m<sup>2</sup>  
LEIL. 8 P-ROM  
56,7 m<sup>2</sup>

BRA 2-etasje  
336,4 m<sup>2</sup>

trappene  
30,1 m<sup>2</sup>

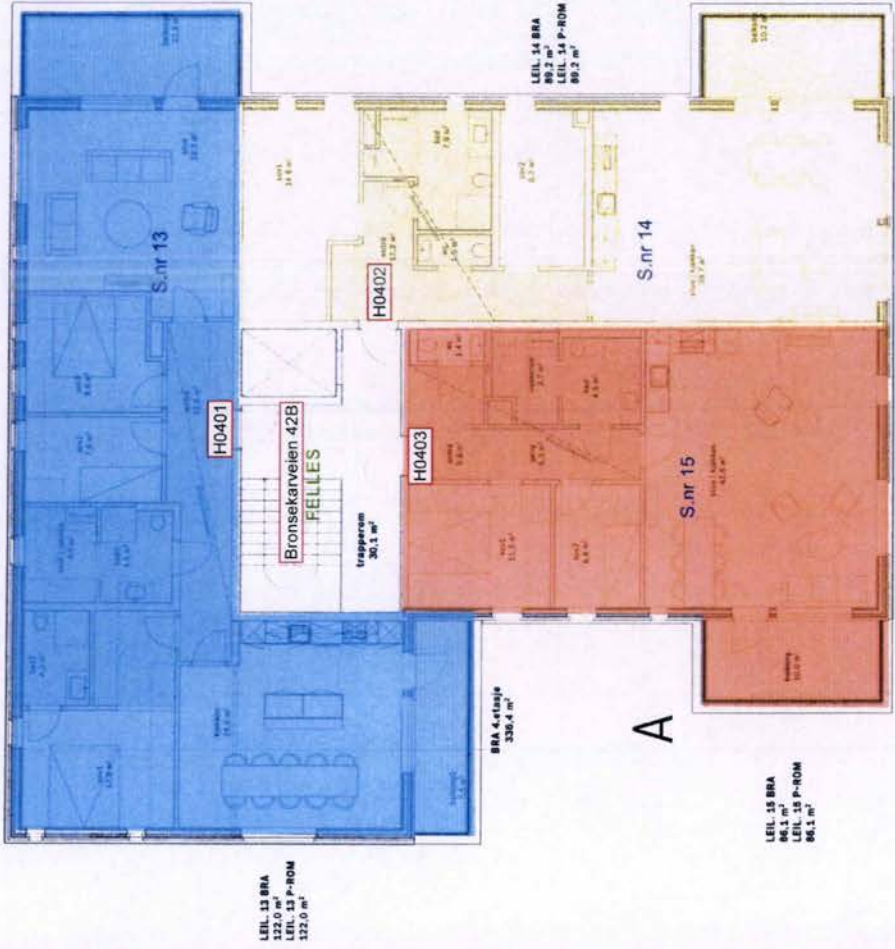
Bronsekarveien 42B

Prosjekt: <b>Sarphagens Leilighetsbygg</b> Prosjekt: 228 Gjennom: 10.01.2024, 08.10.2024	
Byggherre: 	
Arkitekt: 	
Føle: Sivilingeniør AS Saksnr. 1903 / 02 / 208	www.sivilingeniør.no Postboks 114 -47 113 OSLO Tlf: 022 01 10 00 s. 120 10 10 00
Tegnning: Plan 2-etasje Tegningsnr.: 01-0-0202	Skala: AS - 1:100 Dato: 23.03.2020
2. Alle rettigheter i denne utgave er forbeholdt for Sivilingeniør AS. Ingen deling eller kopiering er tillatt uten skriftlig samtykke.	



Planlagte adresser fra 11.12.2024

Gnr. 45 bnr. 657 - Saksnr. OPPM-24/02379



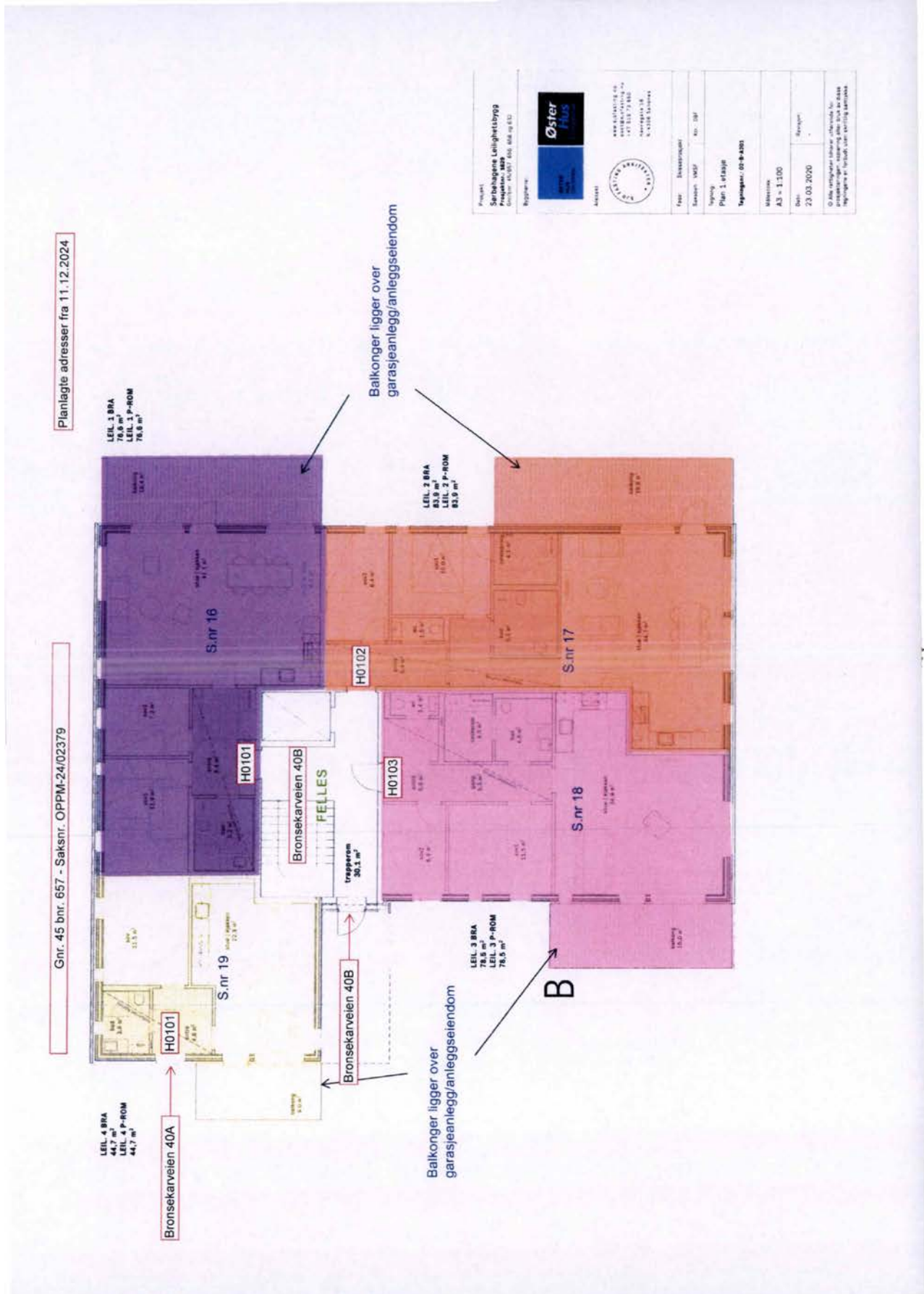
LEIL. 13 BRA  
 122.0 m<sup>2</sup>  
 LEIL. 13 P-ROM  
 122.0 m<sup>2</sup>

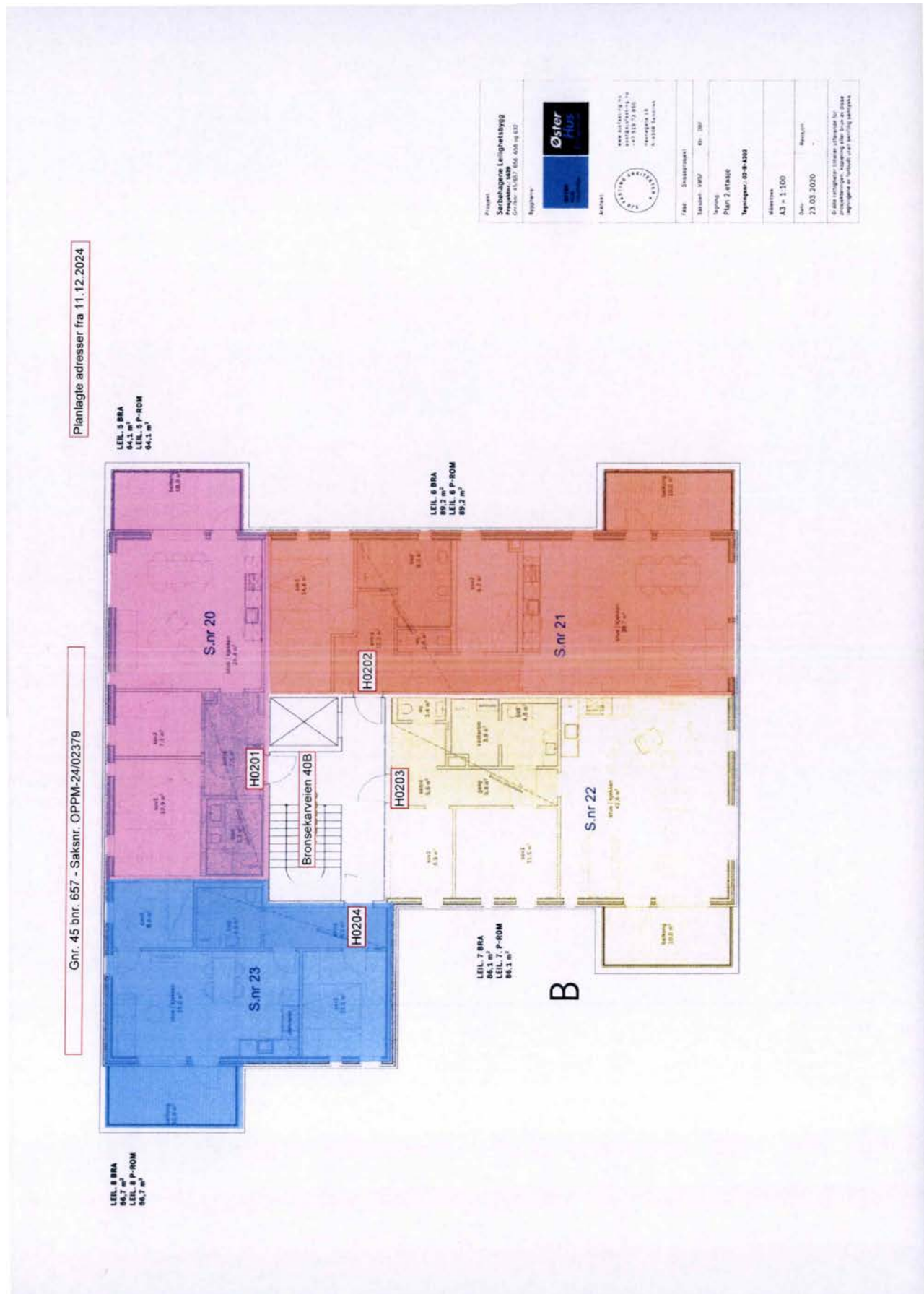
LEIL. 15 BRA  
 86.1 m<sup>2</sup>  
 LEIL. 15 P-ROM  
 86.1 m<sup>2</sup>

BRA Aetasje  
 336.4 m<sup>2</sup>

BRONSEKARVEIEN 42B  
 FELLES  
 30.1 m<sup>2</sup>

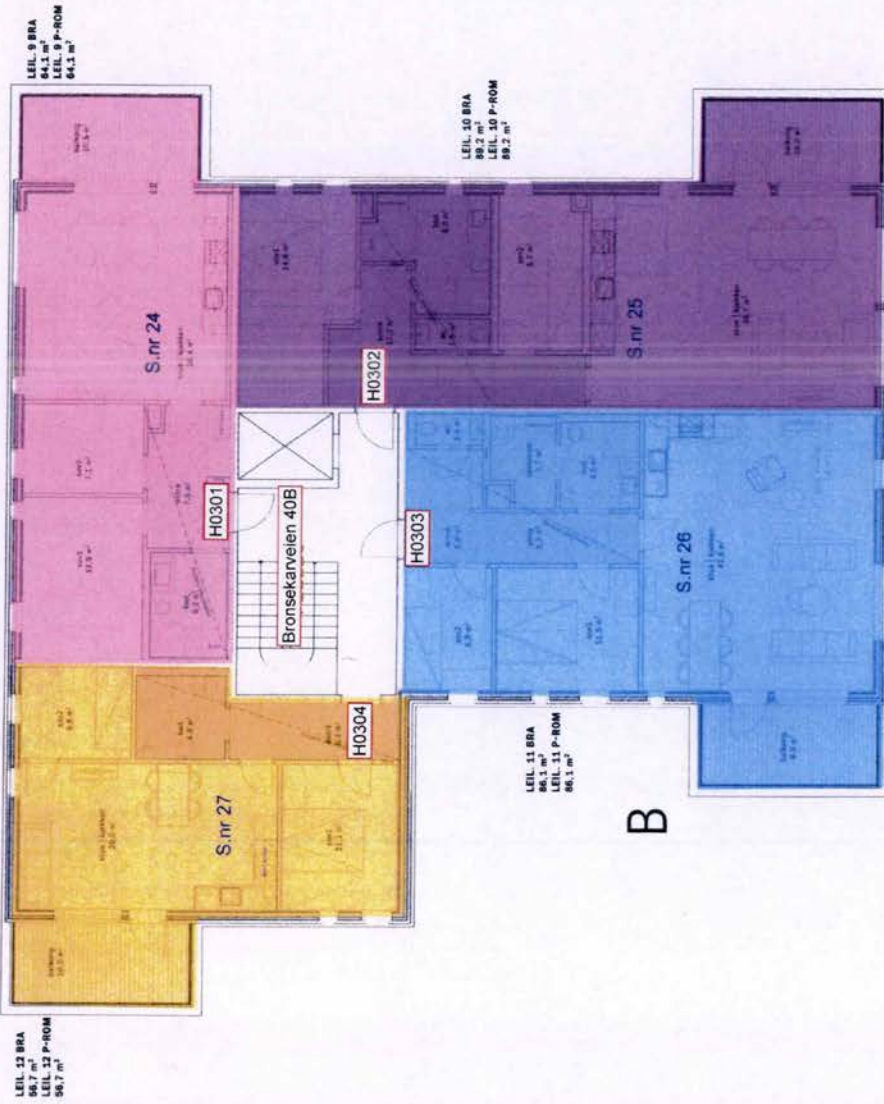
Prosjekt: <b>Serhøingsveien Leilighetsbygg</b> Prosjekt nr. 2024/2334298/200 Gnr. 45 bnr. 657 saksnr. OPPM-24/02379	
Byggher: Øster Flus	
Arkitekt: www.arkitektur.no arkitektur@oerflus.no +47 33 73 831 www.oerflus.no N-1333, LINDSEIEN	
Frite:	Saksprosjekt: Nr.: 138
Saksmappe: 1953	Tegning: Plan 4. etasje
Tegningsnr.: 01 4-4204	
Målestokk: A3 - 1:100	Dato: 23.03.2020
© Alle rettigheter forbeholdt. Attesterte for publisering og bruk av plan og data i forbindelse med bygging og bruk av data i forbindelse med bygging og bruk av data	





Planlagte adresser fra 11.12.2024

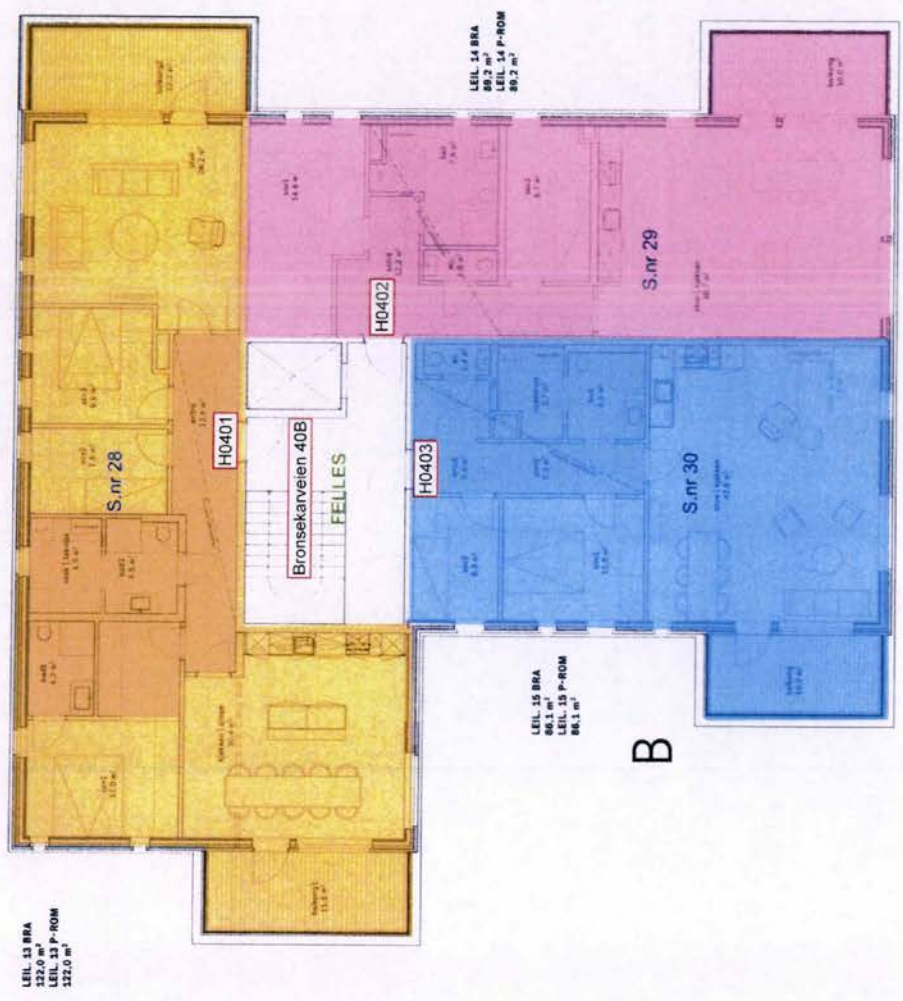
Gnr. 45 bnr. 657 - Saksnr. OPPM-24/02379



Prosjekt: Sørkragene Leilighetsbygg Prosjekt: OPPM-24/02379 Gnr. 45 bnr. 657	Arkitekt: <b>Østerhus</b> Østerhus AS Postboks 115 0403 Oslo Tlf: +47 22 47 73 80 www.osterhus.no	Plan: Plan 3 etasje Tegningsnr.: 05-B-4000
Skrevet: 23.03.2020	Blattnr.: A3 = 1:100	Blad: 1
© Alle rettigheter til denne tegningen er forbeholdt for Østerhus AS. Ingen deling eller annen bruk er tillatt uten skriftlig tillatelse.		

Planlagte adresser fra 11.12.2024

Gnr. 45 bnr. 657 - Saksnr. OPPM-24/02379



Prosjekt: **Sørkappelen Leilighetsbygg**  
 Prosjekt nr. 657  
 Saksnr. OPPM-24/02379

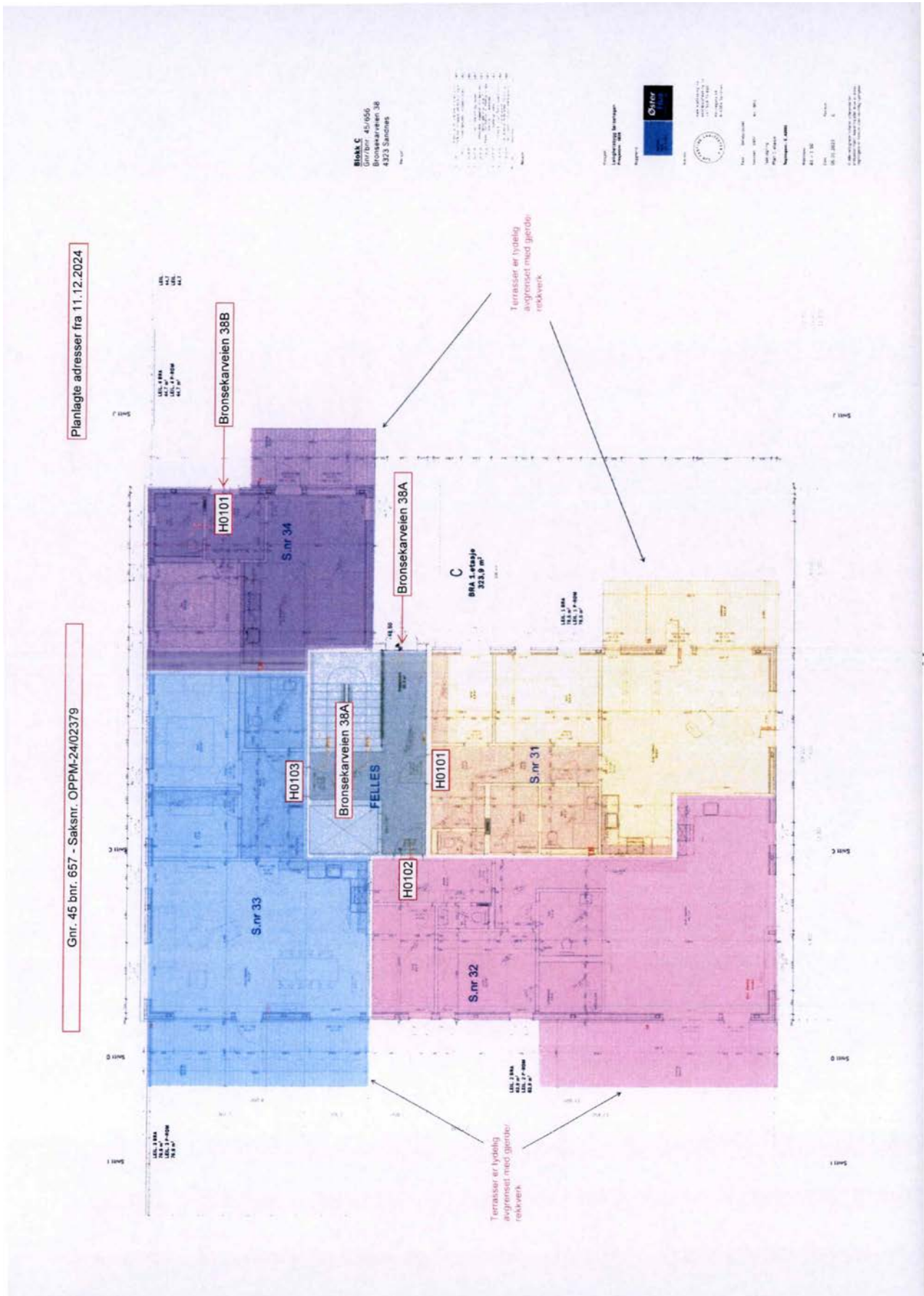
Byggherre: **Østerhus**

www.osterhus.no  
 Tlf. 022 22 22 22  
 Postboks 18  
 N-2007 Helesund

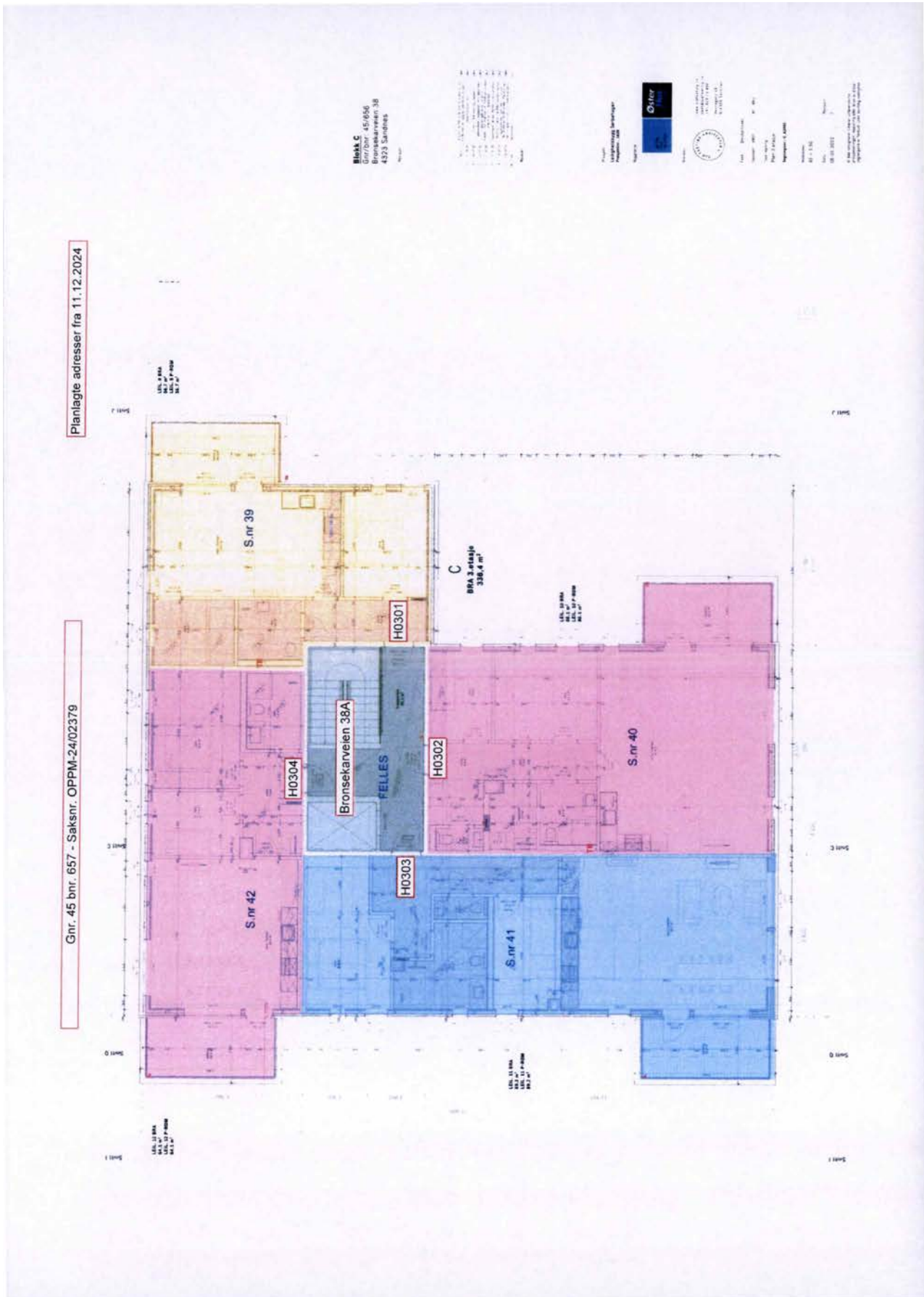
Plan: **Plan 4 etasje**  
 Tegningsnr.: 02-0-004

Skala: A3 - 1:100  
 Dato: 23.03.2020

© Alle rettigheter forbeholdt. Offisielt for arkitekttegning, utarbeidet etter Gnr. 45 bnr. 657. Tegningene er trykklare uten fargekorrigering.







Planlagte adresser fra 11.12.2024

Gnr. 45 bnr. 657 - Saksnr. OPPM-24/02379

**Blakk C**  
Gnr/bnr. 45/656  
Bronsekanveien 38  
4323 Sandness

Prosjekt: Utgravningsarbeid  
Fase: 02  
Oppgave: 02

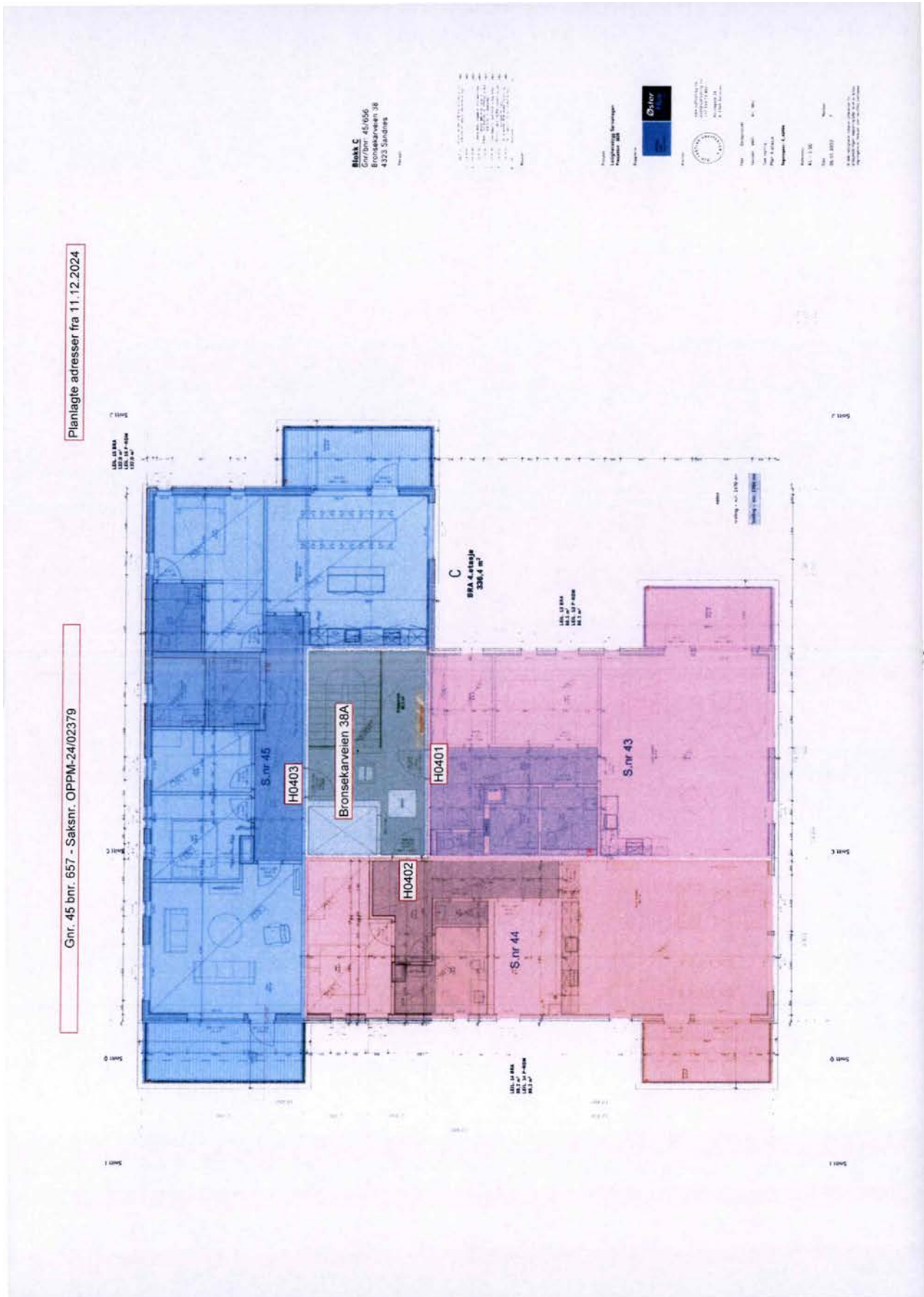
**Osterv**

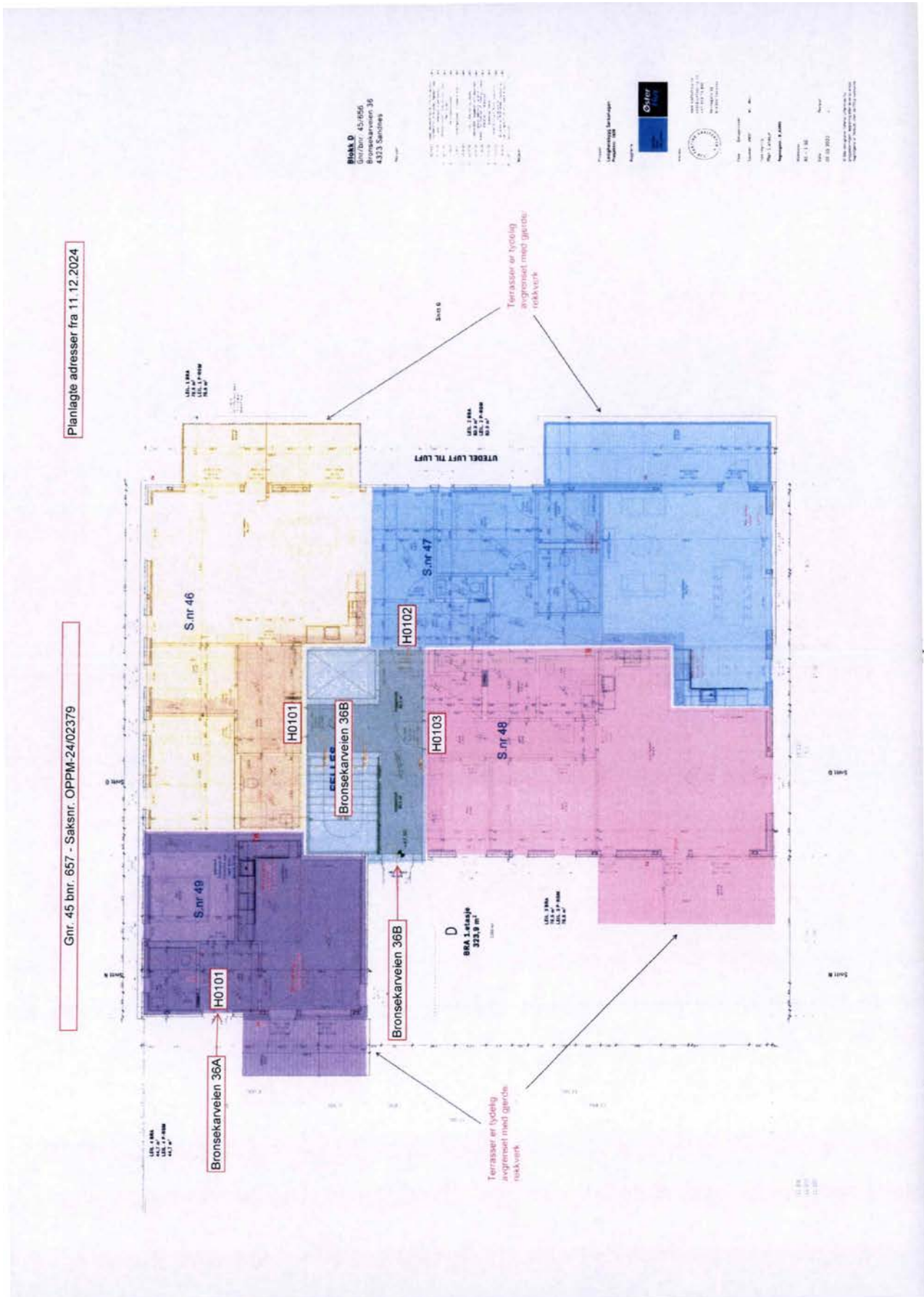
Prosjektleder: [Name]  
Tegningsleder: [Name]  
Tegningens tittel: [Title]  
Tegningsnummer: [Number]  
Tegningsdato: [Date]

Rev. 1: [Date]  
Rev. 2: [Date]  
Rev. 3: [Date]

Oppgave: 02

Blakk C  
Gnr/bnr. 45/656  
Bronsekanveien 38  
4323 Sandness











# Grunnkart

Adresse: Bronsekarveien 40B, 4320 SANDNES

Gnr/Bnr: 45/657/0/18

Dato: 2026-04-21

Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

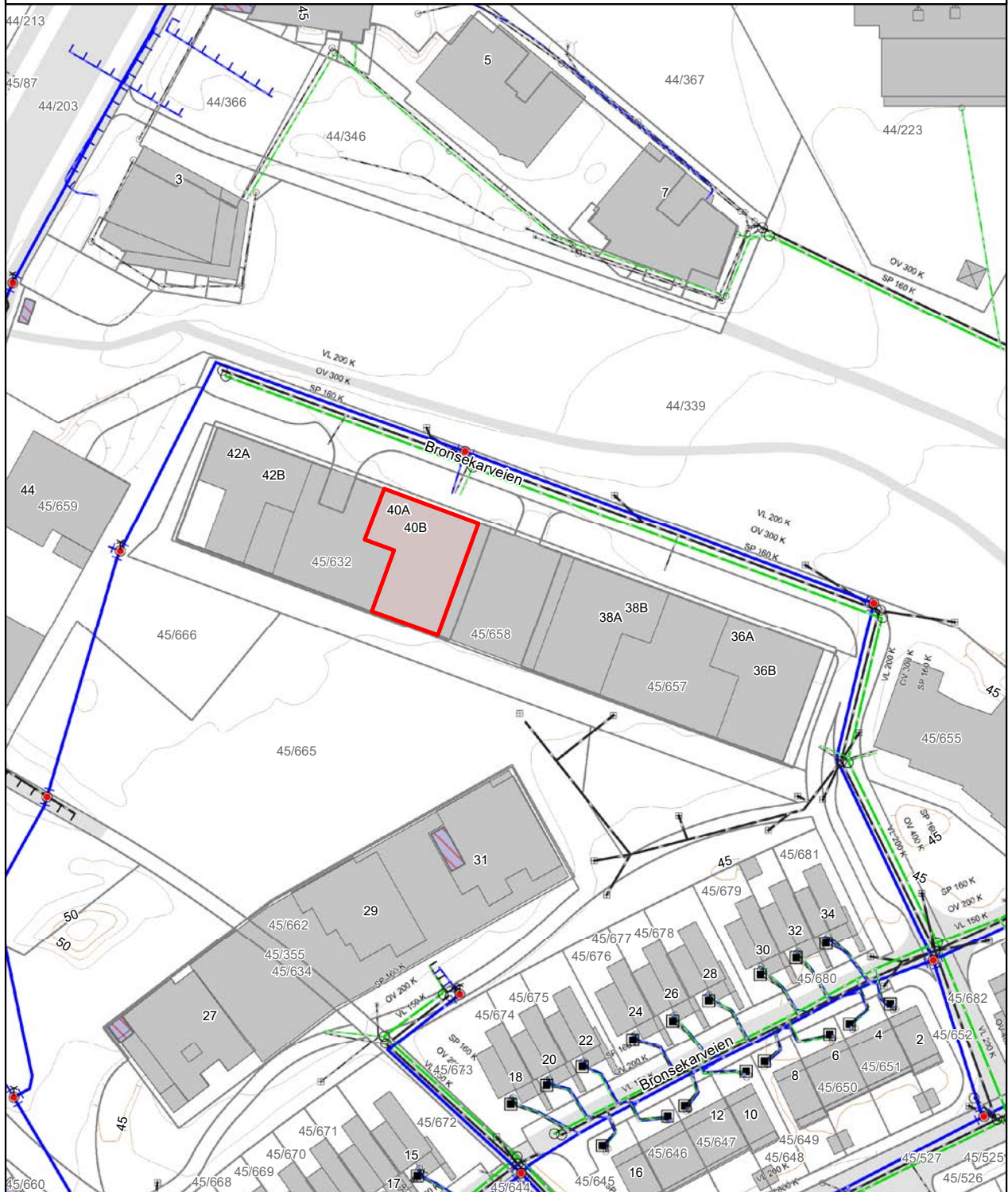


# Vann- og avløpskart



Adresse: Bronsekarveien 40B, 4320 SANDNES  
Gnr/Bnr: 45/657/0/18  
Dato: 2026-04-21  
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

## Detaljregulering for gnr 45 bnr 285, felt B01 og B03, Sørbo

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 2015121

Saksnummer 15/12933

#### § 1 FORMÅL

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

#### § 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet i området.
- 2.2 Før brukstillatelse til boliger kan gis skal offentlig og felles lekeareal og felles uteoppholdsareal tilsvarende minimum 30 m<sup>2</sup> per boenhet være opparbeidet.
- 2.3 Adkomstveier, interne veger, gang- og sykkelveier skal være ferdig opparbeidet frem til den enkelte bolig før det kan gis brukstillatelse.
- 2.4 Før o\_KV2 tas i bruk skal det etableres minst to fotgjengerkrysninger over vei o\_KV2 med gangforbindelser mot grøntdrag i nord og snarvei til nærmeste bussholdeplass iht. § 12.3.
- 2.5 Det skal ikke gis brukstillatelse for boligene før de er skjermet i henhold til gjeldende retningslinjer for støy og § 3.3 i bestemmelsene. Det kan oppføres midlertidig støyskjerming i form av voller frem til hele området er utbygd.  
  
Innen det første året etter innflytting, skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10% av boenhetene langs hovedveiene, samt friområdene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.
- 2.6 Matjord som ikke skal benyttes innenfor planområdet, skal tas vare på og gjenbrukes i nærliggende landbruksområder. Før matjord fjernes fra området skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av potetecystenematoder.

#### §3 FELLESBESTEMMELSER

##### 3.1 Krav til dokumentasjon ved byggesøknad

For hvert delfelt/sammenhengende boligrekke skal det foreligge samlet plan ved rammesøknad som viser fasader og materialbruk iht. § 4.4. Det skal også foreligge godkjent utomhusplan (som del av tekniske planer) for hvert delfelt som viser opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta med tomtegrenser, tilhørende leke- og/eller oppholdsarealer, sykkelparkering, gangveger etc. Krav til uteoppholdsareal jfr. § 5.1, 4. ledd og § 6.1, siste ledd, må dokumenteres oppfylt. Byggesøknaden skal vedlegges gjeldende formingsveileder. Ved søknad om igangsetting skal det leveres felles situasjonsplan i 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygninger, garasje/carport, parkering, avkjørsel, uteplasser, sykkeloppstillingsplasser, levegger, boder og eventuelle forstøtningsmurer. I tillegg skal det sendes inn plan, snitt og fasader i målestokk 1:100 av bebyggelsen, med beskrivelse av

materialbruk og farger, samt redegjøres for fasadetiltak som er nødvendig for å overholde støykrav.

Det skal redegjøres og dokumenteres for støyforhold ved byggemelding, se også bestemmelsenes rekkefølgekrav og § 3.3.

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

Eventuell innglassing av balkonger skal byggemeldes samtidig med boliger.

### 3.2 Eiendomsforhold

Tomtegrenser innenfor de enkelte delfeltene 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<sub>den</sub>). 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 støyvegg mot/ i grense mot veg.

Fasadetiltak og lokale skjermer:

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene 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 1,8meter og lengde 3meter målt fra husvegg. Utover det tillates det ikke vegger på eiendommen.

Eiendomsgrense kan markeres med gjerde eller beplantning

Innglassing av balkonger/ terrasser tillates for de delfelt 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 overvannsdisponering for feltet:

- Offentlig og privat veg med åpne parkeringsplasser skal ha tverrfall ut mot grøntarealer og over åpne infiltrasjonsgrøfter. Eventuell oppsamling av overvann fra infiltrasjonsgrøfter og vegareal skal håndteres med infiltrasjonskummer. Kravet om tverrfall ut mot grøntarealer og åpne infiltrasjonsgrøfter kan fravikes der det oppstår fall direkte inn i private gårdsrom, og/eller kryssområder der lengdefall på tilstøtende veier tilsier at tverrfallet bør være annerledes.
- Gjesteparkering ( f\_P1, f\_P2, f\_P3) skal anlegges med permeabelt dekke, fortrinnsvis i form av gressarmering.
- Felles stier og gangveier innenfor grøntarealer, samt offentlige og felles stier på lekeplasser, skal anlegges med grusdekke og ha tverrfall mot åpne infiltrasjonsgrøfter eller til åpent grøntareal. Eventuell oppsamling av overvann fra infiltrasjonsgrøfter skal håndteres med infiltrasjonskummer. Grøntområder må prosjekteres slik at avrenningsfaktor holdes uendret eller lavere enn opprinnelig situasjon.

- 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 puk, kulestein eller lignende. Ved eventuell beplantning må det sikres at bunnen holdes åpen og fri for vegetasjon.
- Overvann inne på private tomter skal håndteres på hver eiendom. Det skal i utgangspunktet infiltreres gjennom infiltrasjonssandfang e.l.. Infiltrasjonskummene skal ha strupet utløp til kommunal overvannsledning med Qmaks tilsvarende opprinnelig avrenning fra tomten,  $k=0,3$ . Dersom grunnforholdene ikke er egnet for infiltrasjon må det opparbeides regnbed eller annen åpen løsning på minimum 15 m<sup>2</sup> for fordrøyning.
- 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 plassert på bakken tillates plassert utenfor byggegrenser. Det tillates 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 4 meter avstand mellom tiltak og offentlige ledninger i grunnen må ivaretas.

### 3.6 Forstøtningsmurer

Støttemurer 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 BOLIGBEBYGGELSE – FELLESBESTEMMELSER

### 4.1 Plassering

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

Overdekket sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrenser.

### 4.2 Krav om samlet planlegging

For delfelt med rekkehus skal hver enkelt sammenhengende rekke byggemeldes samlet. For delfelt med blokk skal hvert enkelt delfelt byggemeldes samlet.

### 4.3 Tilgjengelighet

50% av småhusbebyggelsen skal bygges som tilgjengelige boliger iht. gjeldende TEK. Dette utgjør 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 utgjør 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.

#### 4.4 Estetikk

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 Sørby-Hove.

#### 4.5 Parkering

Det skal avsettes maks en bilparkeringsplass per boenhet, som skal være overdekket. 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 BOLIGBEBYGGELSE, BLOKKBEBYGGELSE

#### 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 m<sup>2</sup>. 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 oppfylt solkravet.

Det skal opparbeides minimum 30 m<sup>2</sup> 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 forblendes 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 Sørby-Hove.

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

Minimum størrelse på boenhet er 45 m<sup>2</sup>. Det skal i hver blokk være minimum 20% leiligheter under 65 m<sup>2</sup> og minimum 20% leiligheter over 85 m<sup>2</sup>.

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

## § 6 BOLIGBEBYGGELSE, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

### 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 overdekket biloppstillingsplass per bolig som er integrert i eller sammenbygget med boligen.

Maksimalt tillatt antall boliger og BRA per delfelt fremgår av tabellen under. Minste tillatte boligstørrelse er 70 m<sup>2</sup> 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 delfelt. Takoverbygg over inngangsparti kan bryte byggegrenser med inntil 1 meter. Takterasser kan tillates, og skal utformes likt innenfor hvert delfelt.

Det tillates utbygg på inntil 50% av fasade på hageside med inntil 1,5 m, som kan bryte byggegrense. Dette må fremgå av samlet plan før igangsettingstillatelse gis til hvert delfelt.

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 bakkenivå og kan i så fall oppføres i nabogrense. Maks høyde 1,80meter, maks lengde 3meter.

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

Utover dette tillates det ikke levegger på eiendommen. Tomtegrense kan markeres med beplantning eller lett flettverksgjerde.

Sportsbod på inntil 5 m<sup>2</sup> BRA og med gesimshøyde inntil 2,5 m kan plasseres utenfor byggegrense. Boder skal ha flatt tak eller pulttak, samme takform innenfor hele delfeltet. 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 60m<sup>2</sup> sammenhengende hageareal på eiendommen.

	Antall boliger	BRA, m <sup>2</sup>
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
<b>Totalt:</b>	<b>Inntil 44</b>	<b>10250</b>

## 6.2 Svalgangsblokk/rekkehus, felt BKS8

Innenfor felt BKS8 kan det etableres en svalgangsblokk i inntil 4 etasjer med inntil 20 boenheter, og maks tillatt BRA 2800 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 nedgravde containere for innsamling av avfall. Det skal være trinnfri 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. Formålsgrenser mellom felles og offentlig lek kan justeres i forbindelse med utomhusplan. Det

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 m<sup>2</sup> per hus og mønehøyde inntil 5 m. Disse skal ha utforming som spiller på tradisjonelle langhus fra førreformatorisk tid. 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 – I 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. Veghøyder kan justeres med +/- 0,5 meter i forhold til regulerte 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.

- 12.3 Det skal etableres minst to fotgjengerkryssinger over vei o\_KV2 med gangforbindelser mot grønnndrag 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 grønnndrag i nord, og åpninger i steingard.

Det skal sikres snarvei til nærmeste bussholdeplass i Hoveveien via grønnndrag 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 BB9, BB14, BB15.

- 13.2 f\_PHU1-5 er underjordisk parkeringsanlegg for leilighetsblokker. Det kan også etableres bodere, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålet.

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, m <sup>2</sup>
f_PHU1	2100
f_PHU2	1000
f_PHU3	3000
f_PHU4	1200
f_PHU5	2700
<b>Totalt:</b>	<b>10.000</b>

### § 14 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, f\_VG 1-13

- 14.1 Områdene skal opparbeides med beplantning. Det tillates ikke vegetasjon som er til hinder for frisikt ved kryss/utkjørsler.
- 14.2 Felt f\_VG1 – f\_VG7 skal opparbeides med en kombinasjon av lav vegetasjon og høystammede trær, som en allè langs adkomstveger. Det tillates at avkjørsler til boligene krysser gjennom feltene, med inntil 4 m bredde per bolig. Frisikt 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. Arealet 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.

**§ 16 HENSYNSSONER****16.1 Frisikt, H\_140**

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av mellom 0,5 og 3 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

**Endringer etter vedtak:**

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
25.03.2019		Plan og Byggesak har vurdert bestemmelsene for beregning av utnyttelse for blokkbebyggelse. §6.2. er endret slik at det blir lik bestemmelse for feltene BB9-BB15 og BKS8 om parkering for i planen. §6.2. har fått følgende tillegg, likt som §5.1.: Areal til p-kjellere er ikke medregnet i BRA.
28.03.2023	23/00437	Endring i §10 Uteoppholdsareal for felt f_UT3 og §15 Annen veggrunn – teknisk anlegg – o_VT1-2



# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1108	<b>Gårdsnr</b>	45	<b>Bruksnr</b>	657	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	18
<b>Adresse</b>									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Reguleringsplaner  
Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten  
Reguleringsplaner i vannsøylen  
Kommuneplaner under arbeid  
Kommunedelplaner  
Midlertidige forbud  
Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner  
Reguleringsplaner bunn  
Reguleringsplaner over bakken  
Bebyggelsesplaner over bakken  
Reguleringsplaner under arbeid

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/15/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	2518.9 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Parkeringssone 2
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	192.89 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H220
<b>Kpstoy</b>	220 - Gul sone T-1442

<b>Areal</b>	2518.9 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2015121
<b>Navn</b>	Detaljregulering for gnr.45 bnr.285, felt B01 og B03, Sørbø
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09/18/2017 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende_Bestemmelser_2015121.pdf</a>

### Delarealer

<b>Areal</b>	2487.29 kvm
<b>Feltnavn</b>	f_PHU3
<b>Rparealformal</b>	2083 - Parkeringshus eller -anlegg
<b>Areal</b>	1229.92 kvm
<b>Feltnavn</b>	BB12
<b>Rparealformal</b>	1113 - Boligbeb. - blokker
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	f_GG5
<b>Rparealformal</b>	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
<b>Areal</b>	1288.96 kvm
<b>Feltnavn</b>	BB11
<b>Rparealformal</b>	1113 - Boligbeb. - blokker
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	o_KV2
<b>Rparealformal</b>	2011 - Kjøreveg
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	f_UT1
<b>Rparealformal</b>	1600 - Uteoppholdsareal
<b>Areal</b>	0.01 kvm
<b>Feltnavn</b>	o_F
<b>Rparealformal</b>	2012 - Fortau

## Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2015121
<b>Navn</b>	Detaljregulering for gnr.45 bnr.285, felt B01 og B03, Sørbø
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09/18/2017 00:00:00

**Bestemmelser** [Gjeldende Bestemmelser\\_2015121.pdf](#)**Delarealer**

<b>Areal</b>	2487.29 kvm
<b>Feltnavn</b>	f_PHU3
<b>Rparealformal</b>	2083 - Parkeringshus eller -anlegg
<b>Areal</b>	1229.92 kvm
<b>Feltnavn</b>	BB12
<b>Rparealformal</b>	1113 - Boligbeb. - blokker
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	f_GG5
<b>Rparealformal</b>	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
<b>Areal</b>	1288.96 kvm
<b>Feltnavn</b>	BB11
<b>Rparealformal</b>	1113 - Boligbeb. - blokker
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	o_KV2
<b>Rparealformal</b>	2011 - Kjøreveg
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	f_UT1
<b>Rparealformal</b>	1600 - Uteoppholdsareal
<b>Areal</b>	0.01 kvm
<b>Feltnavn</b>	o_F
<b>Rparealformal</b>	2012 - Fortau






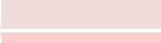





















































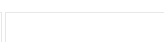
Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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

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

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







## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

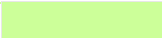

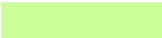
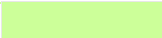
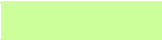








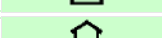
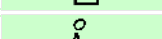
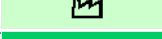



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase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









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






















## 3. Grønnstruktur

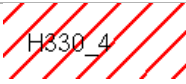
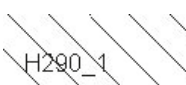
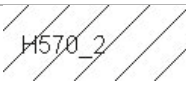
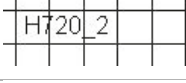
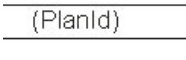
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

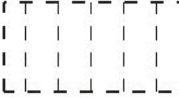
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





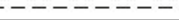








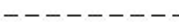



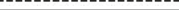



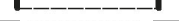





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål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











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

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

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

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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
<b>RpJuridiskLinje</b>	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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



## BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Områder for forretning
Områder for kontor
Områder for industri / lager
Områder for fritidsbebyggelse
Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmennyttig formål
Allmennyttig barnehage
Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmennyttig kirke
Allmennyttig samlingslokale (grendehus mv.)
Allmennyttig administrasjon
Områder for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Beverting
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

## LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde

## OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drose)
Bussterminal
Busholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsted
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

## FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

## FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

## SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avloppsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisiktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimaverområde
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrengingrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

## FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårds plass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

## FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



## KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennyttig
Veserovianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Uyansert formål

## Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

## Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Frisiktsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområde
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylsesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

# Kommuneplan

Adresse: Bronsekarveien 40B, 4320 SANDNES

Gnr/Bnr: 45/657/0/18

Dato: 2026-04-21

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

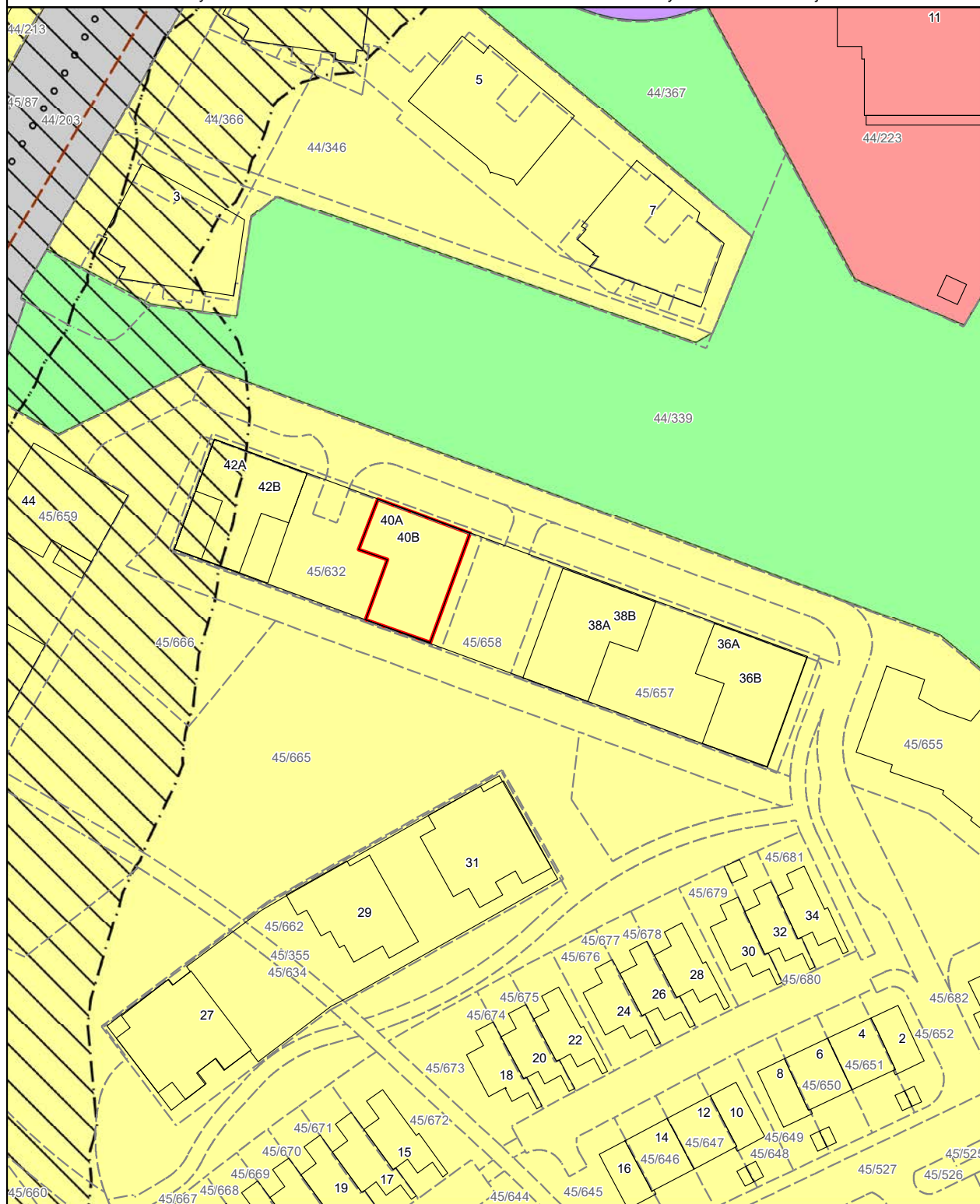
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES  
KOMMUNE



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.



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

<b>4. Forsvaret</b>		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

<b>5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)</b>		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
<b>KpSamferdselLinje</b>						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk <sup>1)</sup>						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
<b>KpJuridiskLinje</b>						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
<b>KpInfrastrukturLinje</b>						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
<b>Punktsymbol</b>						
<b>KpSamferdselPunkt</b>						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 21.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Bronsekarveien 36-42	<b>Vår ref.:</b> 1950/18
Bronsekarveien 40	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie
4320 SANDNES	<b>Eiere:</b> Camilla Hetland Skjæveland, Odd Livar Salte
<b>Organisasjonsnr:</b> 931 921 355	<b>Seksjonsnr:</b> 18

**1: Felleskostnader****Tot. innv. måned:** 3 132

Felleskostnader:	Felleskostnader garasje	200
	Felleskostnader	2 523
Tilleggsytelser:	Tv/Internett	409

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Ådne Auestad Svendsen  
Adresse: Bronsekarveien 42  
Postnr/-sted: 4320 SANDNES  
Telefon: Mob.: 92426449  
E-post: bronsekarveien36-42@styretmitt.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 21.04.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	527
Annen formue:	15 918	Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2022  
Gårds/bruksnr: 45/657 - seksjon:18  
Bygningstype: Blokk

**9: Forsikring**

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005177561
--------------	--------------------	-----------	--------------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

SSBnr: H0103

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei	BRA	79
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 79
Fasiliteter:			

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 21.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Bronsekarveien 36-42

**Vår ref.:** 1950/18

Bronsekarveien 40

**Type:** Eierseksjonssameie

4320 SANDNES

**Eiere:** Camilla Hetland Skjæveland, Odd Livar Salte**Organisasjonsnr:** 931 921 355**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

- 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.

# **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 eierseksjoner av 16. juni 2017.

## 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, pantesikkerhet 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 - eierseksjonsloven § 38 .....	6
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 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

10 Elektronisk kommunikasjon .....	9
11 Ugildhet og mindretallsvern .....	9
11-1 Ugildhet .....	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 Sørbøhagane BB11 og Sameiet Sørbøhagane 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.

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

## 2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

## 3 Rettslig råderett

### 3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår 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 eierskifte betales et eierskiftegebyr 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 anleggseiendom (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 oppsetting/montering av parabolantenne, 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, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, 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) 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 vindusruter.

(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 skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, 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 hæverk.

(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 oppfylder 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 utvendig 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, bjelkelag, 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 unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

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

(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 fasade/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 nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader fellessameiet for drift av garasjeanlegg 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 fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### 6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens 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. Styreledere 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 vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte 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 utgjøre 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.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### 9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(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 seksjonseierne 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 rådigheten 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 framtreende 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.

## 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.

## Ordensregler for Sameiet Sørbøhagane BB12

Vedtatt 2024

### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften tøy utover balkongkanten.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eierne skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp gjerder, markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, eller lignende.
- På balkong tillates kun elektrisk eller gassdreven grill. Glassflasken må følge brannfaglige anbefalinger, og skal alltid oppbevares utendørs. Kulegrill og engangsgrill er ikke tillatt!

#### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapets eiendom, inklusive fellesarealene.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom

Husholdningsavfall og papir kastes i innkastluker på søppelområdet. Området rundt søppel-lukene holdes ryddig og fritt for søppel. Avfall skal ikke settes utenfor søppel-lukene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Sykkelbodene skal holdes ryddige og fritt for avfall.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

#### 5. Kjøring og parkering

All kjøring i garasjelegget må være forsiktig og hensynsfull. Farten skal være lav.

Det er ikke tillatt å røyke i garasjelegget.

Det er ikke tillatt å bruke skjøteledninger til lading av el-bil eller andre elektroniske apparater.

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn garasjeboden rommer. Gjenstander, løsøre, søppel på parkeringsplasser vil bli fjernet *uten forvarsel* for seksjonseiers regning.

Gjeste plassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

Ta hensyn til dine naboer. Unngå å la kjøretøy gående på tomgang.

#### 6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det påbudt hele året.

Husdyreiere må passe på at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

## 7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

## 8. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

Mataavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt. 2/3

Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

## 9. Utleie av leilighet

Utleie av seksjoner skal følge *vedtektene pkt. 2-3 om godkjenning av leier*. Det er seksjonseier som er kontaktperson for styret, ikke leietakere. Seksjonseiere som leier ut sin leilighet har et særlig ansvar for å følge opp at både vedtekter og husordensregler forstås og følges av leietakere.

## 10. Brudd på ordensreglene

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, tar klager kontakt med styret.

Styret vurderer alle klager og henvendelser og gir vanligvis først en orientering til seksjonseier som blir klaget på. Styret kan også gi en skriftlig advarsel til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret kreve tvangssalg av eierseksjonen i samsvar med Lov om eierseksjoner.

# **Sameiet**

## **Bronsekarveien 36-42**



Innkalling til årsmøte 2025

## Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen inneholder informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Det vil ved en senere anledning bli innkalt til årsmøter i de "gamle" sameiene, Sørbøhagane BB11 og Sørbøhagane BB12, for å behandle årsregnskapet for 2024 og styregodtgjørelse.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

## **Torsdag 10.04.2025, kl. 19:00**

Jonashagen 1, Ganddal Menighet sin brakke

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 3 Utvendig Screens for solskjerming

#### 4 Vedtektsendring i forbindelse med Screens for solskjerming

#### 5 Manglende adkomst for utrykningskjøretøy og rullestolbrukere - Bronsekarveien 36-38.

#### 6 Måkestøy

#### 7 Vindskjerming/glassvegg

#### 8 Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Styret

Sameiet Bronsekarveien 36-42

## 2. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 3. Utvendig Screens for solskjerming

Det er et sterkt behov for utvendig solskjerming og det er flere i sameiet har ønsket en løsning med utvendig solskjerming i form av utvendig «screens». Jeg har i den forbindelse innhentet priser og design fra tre lokale leverandører. Det kan muligens finnes flere aktuelle, men dette ble starten. Det er hentet priser fra Sandnes Markise, T.Aasen Solskjerming og Reklame & Solskjerming

Store vindu mot øst, sør og vest har for mange vist seg å være en utfordring med mye generert solvarme som en ikke klarer å bli kvitt.

Ved innvendig blending av det sterke sollyset havner en i en innelukket leilighet.

Innvendig blendingsgarding blir da også en «varmeovn» og dermed høy varme spesielt i stue med store vindu

Målet må være å få igangsatt arbeidet så snart som mulig og innen utgangen av mai (leveringstid er normalt 3-4 uker fra bestilling).

Design vil bli låst til aktuelle leverandør slik at det estetiske i bygget opprettholdes, kan tidsbegrenses

Foreslår at det det blir gjort vedtak om å godkjenne løsning for utvendig solskjerming At det blir igangsatt umiddelbart med undersøkelse om hvem som ønsker å bestille i første omgang

Velge leverandør

Den enkelte bestiller hos valgt leverandør, da innen en gitt dato (fellesbestilling)

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag til vedtak:

Installasjon av screens for solskjerming regnes som fasadeendring, og må godkjennes av styret på forhånd. Firma som skal benyttes er Sandnes Markise, og farge på system tilpasses farge på bygning slik at de i størst mulig grad blender inn.

Seksjonseier er selv ansvarlig for å undersøke om dette må søkes om til kommunen.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg positive til dette. Saken må stemmes på i felleskap, da dette er fasadeendring.

#### **4. Vedtektsendring i forbindelse med Screens for solskjerming**

Hvis utvendig screens for solskjerming blir vedtatt, er det behov for å forankre dette i vedtektene.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene oppdateres med:

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

(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 fasade/ bygningskropp, inkludert kostnader med de- og remontering.

#### **5. Manglende adkomst for utrykningskjøretøy og rullestolbrukere - Bronsekarveien 36-38.**

**Til styret i Bronsekarveien 36-42**

Jeg ønsker å uttrykke min bekymring over manglende tilkomst for ambulanser og andre utrykningskjøretøy, samt manglende adkomst for rullestolbrukere. Spesielt gjelder dette for Bronsekarveien 36-38.

Jeg har opplevd en situasjon der ambulansen hadde problemer med å komme fram til bygningen vår og problemer med å føre bære ut i ambulansen. Dette førte til forsinkelser som i alvorlige nødsituasjoner, kan være livstruende. Jeg antar at adkomst til inngangsdør kunne gitt lignende utfordringer for utrykningskjøretøy i forbindelse med brann.

Det er også bekymringsfullt at bygningen vår ikke er tilrettelagt for rullestolbrukeres adkomst til inngangsdør. Dette begrenser bevegelsesfriheten og tilgjengeligheten for personer med nedsatt funksjonsevne.

Jeg stiller spørsmål ved om utbyggeren under planlegging av tilkomst, har ivarett sine forpliktelser etter gjeldende lovverk, spesielt Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 11-17, som angir krav om tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap. Har utbyggeren sørget for at disse kravene er oppfylt, og hva kan eventuelt gjøres for å rette opp i eventuelle mangler?

Jeg ber styret om å vurdere tiltak som kan forbedre tilgjengeligheten fram til inngangsdør.

Takk for at dere tar dere tid til å lese dette innlegget.

Med vennlig hilsen

Inger Karine Søderlund  
Bronsekarveien 36

**Forslag til vedtak:** Styret bes vurdere og gjennomføre tiltak som forbedrer tilgjengelighet fram til inngangsdør i Bronsekarveien 36 og 38.

**Styrets innstilling:** Nytt styre vil ta dette til etterretning. Spørsmålet er om dette er en sak som dere har tatt opp i årsmøte tidligere, da denne blokken ble innflyttet for snart 2 år siden.

Saken er mottatt og vil bli drøftet i plenum for å høre hva som evt har blitt tatt opp av adkomst tidligere og evt dialog med utbygger. Det blir opp til nytt valgt styre å ta denne saken videre.

## 6. Måkestøy

Måkene er tilbake, og de lager mye støy dag- og etterhvert natt. Mindre blir det ikke når de hekker, og skal forsvare reder/kyllinger mot folk, og ikke minst mot hunder.

Er det mulig å gjøre et snarlig tiltak mot hekking av måker på takene?

Måker er som kjent fredet, og reder og kyllinger skal være i fred. Derfor bør saken prioriteres.

**Forslag til vedtak:** Undersøke- og iverksette snarlig tiltak mot hekking av måker på takene.

**Styrets innstilling:** Dette er en sak som ikke bare gjelder vårt sameie men som er en felles sak som bør tas opp med Sørbøhagane vellaaget - Styreleder vet at det ligger som en sak der som er under utredning for type tiltak og det har også vært sett på hva slike tiltak koster. Forslag til snarlig løsning er at vaktmester sjekker tak før hekketid og evt fjerner reir, og så vil nytt styre undersøke videre om hvilke tiltak som har best effekt og sameie har råd til.

## **7. Vindskjerming/glassvegg**

Sak innmeldt av Anna Fossdal

Jeg lurer på et par ting.

Det er ønskelig å få mornert utvendig solskjerming, vet at andre er interessert i dette, lar det seg gjøre?

Er det mulig å få montert glassvegg på kortsidene på balkong? Dette er pga vindforholdene. Ang glassvegger, så ser jeg at det er slike på balkongene i leilighetene vendt mot Hoveveien.

**Styrets innstilling:** Utvendig solskjerming er allerede en egen sak på årsmøtet, som skal behandles.

**Montere vindskjerming (glassvegg).** Styret anbefaler at saken sendes tilbake til styret, slik at styret kan undersøke muligheten for å montere dette, for så å legge frem saken på neste årsmøte.

## **8. Valg**

### **8.1 Valg av leder for 2 år**

Det skal velges én styreleder.

### **8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

Det skal velges to styremedlemmer.

### **8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Det skal velges to varamedlemmer.

### **8.4 Valg av valgkomité**

## Utvendig Solskjerming for Bronsekarveien 36-38-40-42

Utvendig Solskjerming i form av «screens» er ønsket av mange. Jeg har i den forbindelse innhentet priser og design fra tre lokale leverandører. Det kan muligens finnes flere aktuelle, men dette ble starten.

Store vindu mot øst, sør og vest har for mange vist seg å være en utfordring med mye generert solvarme som en ikke klarer å bli kvitt. Ved blanding av det sterke sollyset havner en i en innelukket leilighet. Innvendig blendingsgarding blir da også en «varmeovn» og dermed høy varme spesielt i stue med store vindu

Fra en produsent.

*Det finnes mange fordeler ved å velge screens som solskjerming. De skjermer ikke bare effektivt mot solen, men takket være de mikroskopiske hullene kan du nyte utsikten samtidig som innsyn utenfra reduseres betydelig. I tillegg bidrar screens til å redusere varmeinnslipp fra solen med opptil 90 %*

Ut fra info på årsmøte i fjor når dette ble nevnt, kom det opp at dette ble å betrakte som fasadeendring og måtte behandles som egen sak på neste årsmøte (2025). Dette med fasadeendring antar jeg er kun for internt i sameie.

Konsept som er etterspurt tåler vind opp mot 30 m/sek, som da er langt over normalen i sammenheng med sol.

Farge på system blir tilpasset farge på bygning slik at de i størst mulig grad blander inn.

Forstår det slik at en kan gjøre valg med manuelt system eller automatisert basert på solføler.

<b>Sandnes Markise</b>									
antall gardin 1		14000							
antall gardin 2		26000							
antall gardin 3		40000							
antall gardin 4		55000							
Pris lift *1)		4900							
*1) er pris om bare en leilighet i 3 og 4 etg bestiller / går ned i pris ved økt antall leiligheter i 3 og 4 etg.									
Tilvalg solsensor		2000	pr fasade	pr leilighet					
<b>T.Aasen Solskjerming</b>									
antall gardin 1 til 19		18146	pris pr gardin						
antall gardin Fra 20 -		16066	pris pr gardin						
Lift pr dag		1500							
Solsensor for auto		3500	tilvalg for de som vil ha autostyring						
<b>Reklame og Solskjerming</b>									
Heldekkende over 2 vindu		22000							
Bredeee for et vindu		15000							
Montering pr gardin		2500							
Solsensor for auto		2000	tilvalg for de som vil ha autostyring						
Lift og elektriker i tillegg									

Elektriker kommer i tillegg med ca 1 time pr leilighet.

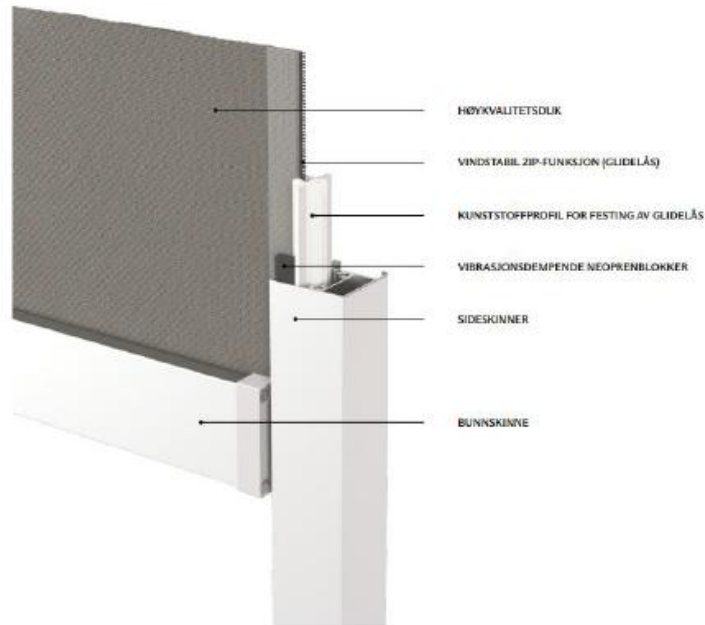
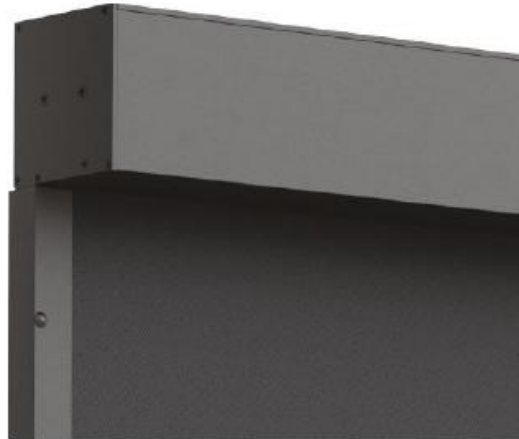
Sandnes Markise ser med første inntrykk å komme best ut med pris og opplegg

Arild Aarrestad, Bronsekarveien 42B

# SANDNES MARKISE



## INFORMASJON OM SCREEN ZIP



Høveveien 5, 4306 Sandnes | Telefon: 51 06 07 70 | post@sandnes-markise.no  
[www.sandnes-markise.no](http://www.sandnes-markise.no) | Foretaksnummer: 565 847 243 | Startår: 1967

### Illustrasjon T. Aasen Solskjerming



### Illustrasjon Reklame & Solskjerming



# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2025

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2025  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

## FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

---

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bronsekarveien 36-42 torsdag 10.04.2025 kl. 19:00 - Jonashagen 1, Ganddal Menighet sin brakke.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Eirik Strand ble valgt til møteleder og sekretær.

### 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Arild Aarrestad ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Fysisk møte:

Det var 16 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 17 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Eirik Strand fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### **3. Utvendig Screens for solskjerming**

Saken om utvendig screens for solskjerming ble presentert, og styrets forslag til vedtak var:

Installasjon av screens for solskjerming regnes som fasadeendring, og må godkjennes av styret på forhånd. Firma som skal benyttes er Sandnes Markise, og farge på system tilpasses farge på bygning slik at de i størst mulig grad blander inn.

Styrets forslag til vedtak ble tatt til votering, og saken trengte 2/3-flertall for å bli vedtatt.

#### **Vedtak:**

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **4. Vedtektsendring i forbindelse med Screens for solskjerming**

Det ble informert om hvis sak om utvendig screens for solskjerming ble vedtatt, så var det behov for å forankre dette i vedtektene.

Siden saken om utvendig screens for solskjerming ble vedtatt, foreslo styret følgende vedtektsendring:

Vedtektene oppdateres med:

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

(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 fasade/bygningskropp, inkludert kostnader med de- og remontering.

Styrets forslag til vedtektsendring ble tatt til votering, og vedtektsendringen trengte 2/3-flertall for å bli vedtatt.

#### **Vedtak:**

Styrets forslag til vedtektsendring ble enstemmig vedtatt.

### **5. Manglende adkomst for utrykningskjøretøy og rullestolbrukere - Bronsekarveien 36-38.**

Saken om manglende adkomst for utrykningskjøretøy ble presentert, og forslag til vedtak var: Styret bes vurdere og gjennomføre tiltak som forbedrer tilgjengelighet fram til inngangsdør i Bronsekarveien 36 og 38.

Styret foreslo at nytt styre som skal bli valgt, skal ta tak i saken og undersøke muligheten for å gjøre tiltak.

#### **Vedtak:**

Saken ble sendt tilbake til styret for å undersøke muligheten for å gjøre tiltak som forbedrer tilkomst frem til inngangsdør.

## 6. Måkestøy

Saken om måkestøy ble presentert.

Forslag til vedtak var at styret skal undersøke muligheten for å iverksette snarlig tiltak og hekking av måker på takene.

### Vedtak:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

## 7. Vindskjerming/glassvegg

**Montere vindskjerming (glassvegg).** Styret anbefaler at saken sendes tilbake til styret, slik at styret kan undersøke muligheten for å montere dette, for så å legge frem saken på neste årsmøte.

### Vedtak:

Saken ble sendt tilbake til styret, slik at styret kan undersøke muligheten for å montere vindskjerming (glassvegg) og innglassing, for så å legge dette frem på et fremtidig årsmøte.

## 8. Valg

### 8.1 Valg av leder for 2 år

#### Vedtak:

Det ble ikke valgt styreleder, da ingen kandidater meldte seg.

### 8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

#### Vedtak:

Det ble ikke valgt styremedlemmer, da ingen kandidater meldte seg som styreleder. Medlemmer til styret ønskes valgt på samme årsmøte.

### 8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

#### Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlemmer, da ingen kandidater meldte seg som styreleder. Medlemmer til styret ønskes valgt på samme årsmøte.

### 8.4 Valg av valgkomité

#### Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

Det vil bli innkalt til et nytt årsmøte i løpet av våren, for å få valgt nytt styre. Frem til dette sitter det tidligere styret i Sameiet Sørbøhagane BB12 som et midlertidig styre.

Ganddal, 10.04.2025

## Protokoll for Sameiet Bronsekarveien 36-42

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eirik Stiland Strand (sign.)	15.04.2025
Protokollvitne	Arild Aarrestad (sign.)	16.04.2025

# **Sameiet**

## **Bronsekarveien 36-42**



Innkalling til årsmøte 2026

## Innkalling til årsmøte

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

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

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

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

## **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 møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 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

## **2. Årsregnskapet for 2025**

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

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 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, etterhvert som byggearbeidet er ferdig får vi mindre sand som fyker omkring.

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

**Forslag 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**

## 1950 Sameiet Bronsekarveien 36-42

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		1 639 320	647 957	1 799 496
Leieinntekt garasje		144 000	71 994	144 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		277 049	131 892	272 880
Andre driftsinntekter		0	8 000	0
Lading el-bil		151 840	0	105 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 212 209</b>	<b>859 843</b>	<b>2 321 376</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	30 807	51 345	102 690
Forretningsførerhonorar		109 314	56 256	93 750
Tilleggstjenester forretningsfører		2 526	41 076	0
Revisjonshonorar	2	10 125	18 399	10 500
Vaktmestertjenester		110 520	105 060	221 000
Drift og vedlikehold	3	434 686	129 649	570 827
TV og/eller internett		294 290	128 833	287 868
Forsikringer		211 988	89 617	227 677
Kommunale avgifter		549 543	286 798	632 000
Energi/strøm		122 397	-23 434	170 000
Administrasjonskostnader		19 701	38 979	12 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 895 897</b>	<b>922 577</b>	<b>2 328 312</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>316 311</b>	<b>-62 734</b>	<b>-6 936</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		28 754	11 660	17 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-28 754</b>	<b>-11 660</b>	<b>-17 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>345 066</b>	<b>-51 075</b>	<b>10 064</b>

## 1950 Sameiet Bronsekarveien 36-42

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 915	0
Forskuddsbetalte kostnader		56 913	23 031
Andre fordringer		-1 520	13 262
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 020 463	366 421
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 078 771</b>	<b>402 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 078 771</b>	<b>402 714</b>

## 1950 Sameiet Bronsekarveien 36-42

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Opptjent egenkapital		868 705	159 526
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>868 705</b>	<b>159 526</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 850	149 193
Leverandørgjeld		140 286	66 195
Annen kortsiktig gjeld		59 930	27 800
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>210 067</b>	<b>243 188</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>210 067</b>	<b>243 188</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 078 771</b>	<b>402 714</b>

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ådne Auestad Svendsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Arild Aarrestad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Kartfjord  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Eierseksjonssameiet byttet navn fra Sameiet Sørbøhagane BB12 til Sameiet Bronsekarveien 36-42 den 19. februar 2025 etter at Sameiet Sørbøhagane BB12 og Sameiet Sørbøhagane BB11 ble slått sammen etter eierseksjonsloven med regnskapsmessig kontinuitet fra 01.01.2025.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	27 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	3 807	6 345
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>30 807</b>	<b>51 345</b>

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	149 781	40 000
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	97 390	5 111
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	36 000	15 000
6630 Vedlikehold uteområde	0	9 163
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	16 806	165
6780 Drifts- og serviceavtaler	133 313	60 211
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 396	0
<b>Sum</b>	<b>434 686</b>	<b>129 649</b>

### Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
<b>Resultat</b>	<b>345 066</b>	<b>-51 075</b>
Andre finansielle utbetalinger	364 113	0
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>709 179</b>	<b>-51 075</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>1 078 771</b>	<b>402 714</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>210 067</b>	<b>243 188</b>
<b>Arbeidskapital</b>	<b>868 705</b>	<b>159 526</b>

### Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Innskudd sameierkapital SE Sørbøhagane B11	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	868 705	345 066	364 113	159 526
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>868 705</b>	<b>345 066</b>	<b>364 113</b>	<b>159 526</b>

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Bronsekarveien 36-42**

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



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

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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 avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-07 14:16:44 UTC



QES

bankID



Penneo Dokumentnøkkel: LW87L-X05EZ-L7JULG-Y10J1-R77E4-VGQMO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Informasjon fra styret

### Om 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, Arild Aarrestad

Styremedlem, Jan Kartfjord

Varamedlem, Guro Elise Lunde

Varamedlem, Annette Munkejord

### 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 lovpålagte avtaler innen brann og sikkerhet
- Ny vaktmesteravtale (betydelig reduksjon i kostnad for sameiet)
- Ny vaskeavtale
- Service avtaler for VVS, Elektro, garasjeport, automatiske dører og andre viktige enheter
- Alternativer for innglassing av balkong.

#### **HMS-arbeid:**

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

### Styrets planer fremover

- Fortsette med utbedring av alternativ for innglassing.

### Forsikringsavtale

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2026

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2026

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

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

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

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

## FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

---

### **Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

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

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

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# PROTOKOLL

## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 for Sameiet BRONSEKARVEIEN 36-42

Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 Ganddal Menighetssenter, Jonashagen 1.

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder og sekretær  
**Vedtak:**  
Ådne Auestad Svendsen ble valgt til møteleder  
Arild Aarrestad som sekretær
  - 1.2 Valg av en eier til å underskrive protokoll sammen med møteleder  
**Vedtak:**  
Bodil Tjelta ble valgt til å underskrive protokoll sammen med leder
  - 1.3 Registrering av møtedeltakere, inkludert fullmakter  
  
Det var 19 seksjonseiere som møtte, ingen fullmakter, totalt 19 stemmeberettigede  
Totalt tilstede var 30 stk
  - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste  
**Vedtak:**  
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.
- 2 Årsregnskap  
**Vedtak:**  
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.
- 3 Orienteringssak fra styret  
Styre redegjorde for arbeid i perioden.  
Av det viktigste var etablering av alle de lovpålagte oppgavene  
Nye avtaler for vaktmester og vask som forbedrer økonomi  
Nøkkelavtale  
Innglassing balkong  
Brannøvelse  
Orientering ang. Garasje om bl.a lagring i høyden og ting som IKKE skal oppbevares i garasjen
- 4 Godtgjørelse til styret  
**Vedtak:**  
Godtgjørelse ble vedtatt i.h.t styrets forslag om 90.000,- som styrehonorar  
Styret fordeler selv internt

- 5 Innkomne forslag, vindusvask, innglassing balkonger

**Vedtak:**

Styrets forslag om å redusere vindusvask til 3. ganger pr år ble vedtatt.

Innglassing Balkong

Dette saken følges videre fra fjorårets årsmøte

Dette er blitt et utfordrende tema

Østerhus søkte ikke om innglassing i byggesøknad/rammetillatelse i 2019

Sandnes Kommune krever nå ny byggesøknad/rammetillatelse fra ansvarlig arkitekt

For sprinkleranlegg kreves det full prosjektering for evt godkjenning for utvidelse

Må sjekke ut om saken krever 2/3 flertall i sameiet ang fasadeendring

**Vedtak:**

Styret må arbeide videre for å få totaloversikt på kostnad og fremlegge dette til sameiet

- 6 Valg

Ingen sittende styremedlemmer var på valgt (1 år igjen av sin periode)

- 6.1 Valg av varamedlemmer for 1 år

**Vedtak:**

Ståle Berntsen ble valgt til varamedlem for 1 år

Bodil Tjelta ble valgt til varamedlem for 1 år

- 6.2 Orientering sak: Nytt styre består nå av .....

Leder                      Ådne Auestad Svendsen

Styremedlem            Jan Kartfjord

Styremedlem            Arild Aarrestad

Varamedlem            Ståle Berntsen

Varamedlem            Bodil Tjelta

Årsmøte slutt

Sekretær

Arild Aarrestad 16/4-26 *Arild Aarrestad*

Leder

Ådne Auestad Svendsen 16.04.26 *Ådne A. Svendsen*

Protokollunderskriver

Bodil Tjelta

(Presentasjon brukt på årsmøte lastes opp på portal)

## **Innkalling til ekstraordinært årsmøte**

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

**Mandag 05.05.2025, kl. 18:00**

Garasjen

### **Saksliste**

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av frammøtte

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Godtgjørelse til styret

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret

Sameiet Bronsekarveien 36-42

## **2. Årsregnskapet for 2024**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

## **3. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 45 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 1950 Sameiet Bronsekarveien 36-42

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b><u>Inntekter</u></b>				
Innbetalt felleskostnader		647 957	238 664	900 000
Leieinntekt garasje		71 994	26 520	72 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		131 892	38 366	136 440
Andre driftsinntekter	1	8 000	52 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>859 843</b>	<b>355 550</b>	<b>1 108 440</b>
<b><u>Kostnader</u></b>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	51 345	0	51 400
Forretningsførerhonorar		56 256	28 127	59 200
Tilleggstjenester forretningsfører		41 076	0	13 125
Revisjonshonorar	3	18 399	0	10 000
Vaktmestertjenester		105 060	33 416	110 160
Drift og vedlikehold	4	129 649	9 354	296 000
TV og/eller internett		128 833	18 945	136 440
Forsikringer		89 617	29 522	92 100
Kommunale avgifter		286 798	0	300 219
Energi/strøm		-23 434	25 000	70 000
Administrasjonskostnader		38 979	2 453	5 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>922 577</b>	<b>146 817</b>	<b>1 143 644</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-62 734</b>	<b>208 734</b>	<b>-35 204</b>
<b><u>Finansielle poster</u></b>				
Renteinntekter		11 660	1 867	10 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-11 660</b>	<b>-1 867</b>	<b>-10 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>-51 075</b>	<b>210 600</b>	<b>-25 204</b>

## 1950 Sameiet Bronsekarveien 36-42

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	14 951
Forskuddsbetalte kostnader		23 031	22 196
Forskuddsbetalt strøm		0	81 046
Andre fordringer		13 262	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		366 421	297 615
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>402 714</b>	<b>415 808</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>402 714</b>	<b>415 808</b>

Balanse 2024

## 1950 Sameiet Bronsekarveien 36-42

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		159 526	210 600
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>159 526</b>	<b>210 600</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		149 193	5 962
Innbetalt strøm		0	78 619
Leverandørgjeld		66 195	52 703
Annen kortsiktig gjeld		27 800	67 924
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>243 188</b>	<b>205 207</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>243 188</b>	<b>205 207</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>402 714</b>	<b>415 808</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Annette Munkejord  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Odd Bjarne Thorsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hanne Brit Hetland  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Oppstartskapital kr 2 000 per enhet	8 000	52 000
<b>Sum</b>	<b>8 000</b>	<b>52 000</b>

### Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	45 000	0
Arbeidsgiveravgift	6 345	0
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>51 345</b>	<b>0</b>

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

### Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	40 000	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 111	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	15 000	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 163	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	165	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	60 211	9 354
<b>Sum</b>	<b>129 649</b>	<b>9 354</b>

### Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
Resultat	-51 075	210 600
Endring arbeidskapital	-51 075	210 600
Omløpsmidler	402 714	415 808
Kortsiktig gjeld	243 188	205 207
<b>Arbeidskapital</b>	<b>159 526</b>	<b>210 600</b>

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	159 526	-51 074	210 600
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>159 526</b>	<b>-51 074</b>	<b>210 600</b>

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Bronsekarveien 36-42**

Styreleder	Annette Munkejord (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Hanne Brit Hetland (sign.)	05.04.2025
Styremedlem	Odd Bjarne Thorsen (sign.)	10.04.2025



KPMG AS  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: DF8A6-P0KQP-K68A5-MAX9C-EIWHKQ-R47U0



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-13 21:45:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DF8A6-P0KQP-K68A5-MAX9C-EWVHKQ-R47U0

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Bronsekarveien 36-42 mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Garasjen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Annette Munkejord ble valgt til møteleder og sekretær.

### 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Arild Aarrestad ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av frammøtte

Det var 9 seksjoner og 0 fullmakter representert. Totalt 9 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 45 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Sandnes, 05.05.2025

## Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Bronsekarveien 36-42

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Annette Munkejord (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Arild Aarrestad (sign.)	22.05.2025

## **Innkalling til ekstraordinært årsmøte**

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

Innkallingen inneholder informasjon om de sakene som skal behandles på det ekstraordinære årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

## **Torsdag 26.06.2025, kl. 18:00**

Den store lekeklassen utenfor 40/42 (hvis det regner, blir møtet i garasjen)

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av frammøtte
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Valg

- 2.1 Valg av leder for 2 år
- 2.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 2.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret  
Sameiet Bronsekarveien 36-42

## **2. Valg**

### **2.1 Valg av leder for 2 år**

**Forslag til vedtak:** Ådne Auestad Svendsen velges som styreleder for 2 år.

### **2.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

**Forslag til vedtak:** Arild Aarrestad og Jan Kartfjord velges som styremedlemmer for 2 år.

### **2.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

**Forslag til vedtak:** Annette Munkejord og Guro Elise Lunde velges som varamedlemmer for 1 år.

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2025

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2025  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

## FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

---

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Bronsekarveien 36-42 torsdag 26.06.2025 kl. 18:00 - Den store lekeplassen utenfor 40/42 (hvis det regner, blir møtet i garasjen).

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Annette Munkejord ble valgt til møteleder og sekretær.

### 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Hanne Brit Hetland ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av frammøtte

**Vedtak:**

Det var 13 seksjoner og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 14 stemmeberettigede.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Valg

### 2.1 Valg av leder for 2 år

**Vedtak:**

Ådne Auestad Svendsen velges som styreleder for 2 år.

### 2.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

**Vedtak:**

Arild Aarrestad og Jan Kartfjord velges som styremedlemmer for 2 år.

### 2.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

**Vedtak:**

Annette Munkejord og Guro Elise Lunde velges som varamedlemmer for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Ådne Auestad Svendsen - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Arild Aarrestad - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Jan Kartfjord - valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Annette Munkejord - valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Guro Elise Lunde - valgt for 1 år i 2025

Sandnes, 26.06.2025

## Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Bronsekarveien 36-42

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Annette Munkejord (sign.)	30.06.2025
Protokollvitne	Hanne Brit Hetland (sign.)	30.06.2025

# Nabolagsprofil

Bronsekarveien 40B - Nabolaget Austrått/Hovemarka - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sørbøgeilen Linje 24, 25, X40	4 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

## Skoler

Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	10 min 0.8 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	22 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 2.4 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	8 min 3.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

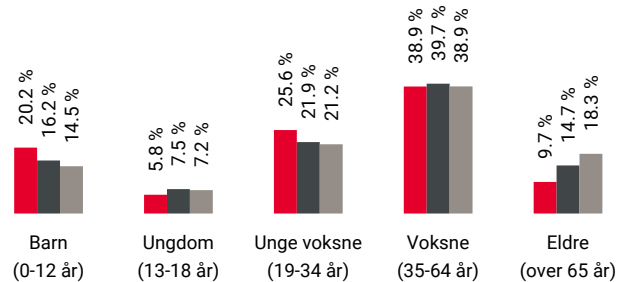
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austrått/Hovemarka	1 636	693
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sørbø barnehage Nord (1-5 år) 86 barn	5 min 0.4 km
Kreativ barnehage Hove (1-6 år) 89 barn	7 min 0.6 km
Sørbø barnehage (1-5 år) 96 barn	8 min 0.7 km

## Dagligvare

Kiwi Lundehaugen PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	10 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



### Støynivået

Lite støynivå 82/100



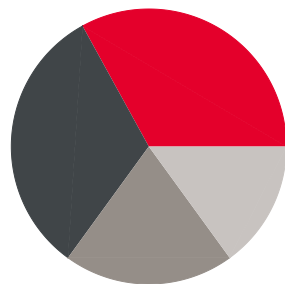
### Gateparkering

Lett 81/100

## Sport

⚽ Sørbøhallen Aktivitetshall	10 min 🚶 0.8 km
⚽ Lunde-skeifeltet balløkke Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
🚴 Synergi Treningssenter	10 min 🚶
🚴 Ganddal Terapi & Trening	10 min 🚶

## Boligmasse

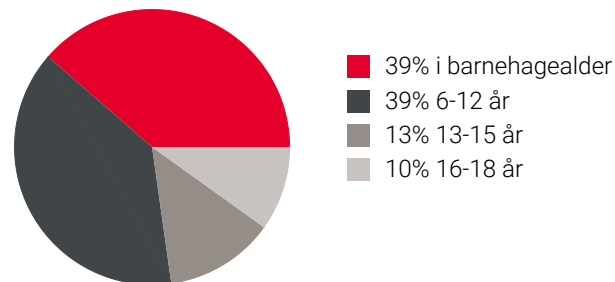


- 33% enebolig
- 32% rekkehus
- 20% blokk
- 15% annet

## Varer/Tjenester

📄 Bruelandsenteret	6 min 🚗
📄 Vitusapotek Ganddal	22 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 39% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 10% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

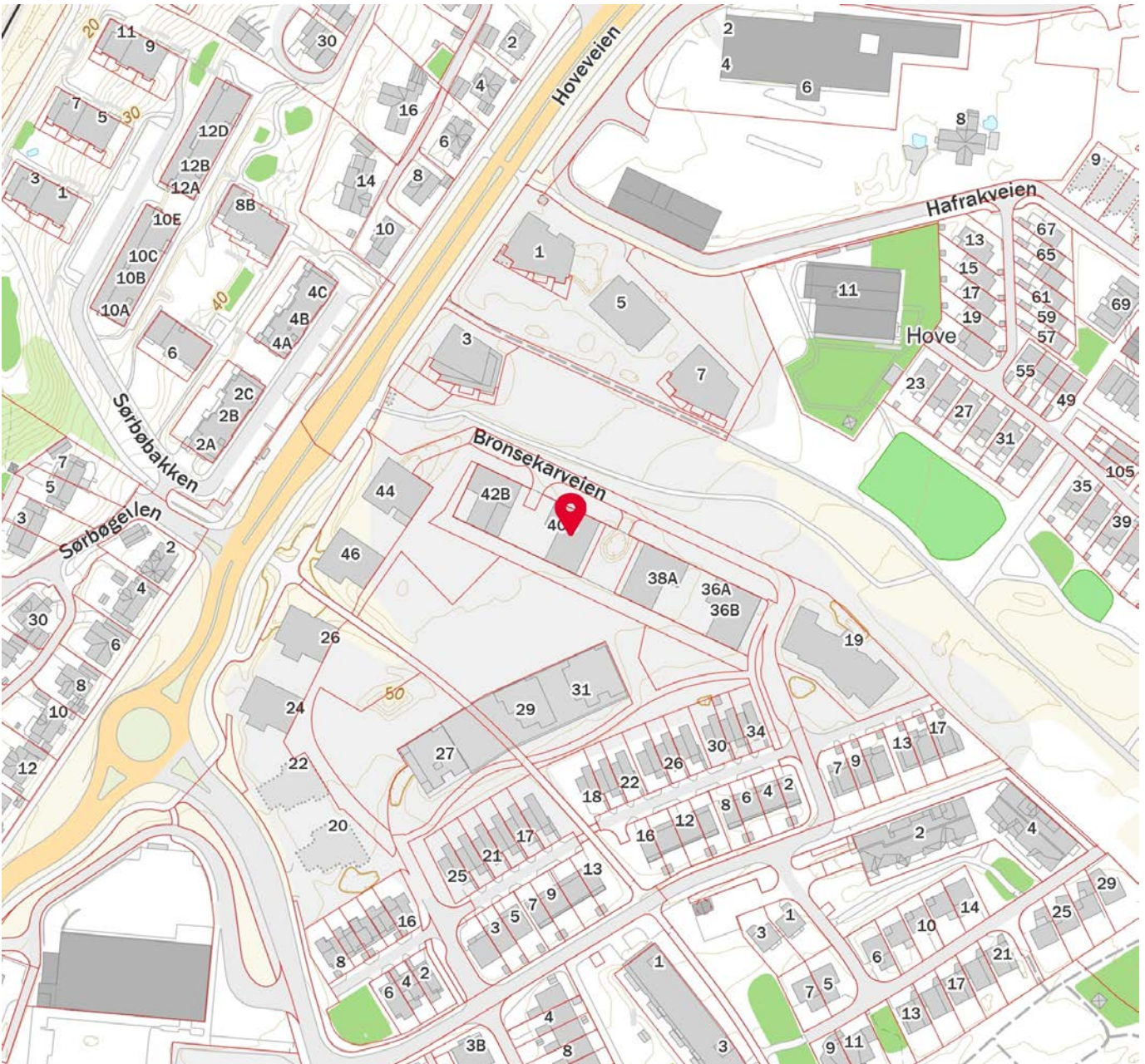


0% 43%

- Austrått/Hovemarka
- Stavanger/Sandnes
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Noen blir nasjonale.  
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:  
Lokalbanken på Jæren.



**jæren**  
sparebank



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 garderobeskap, 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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte 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/avgrenskingskabel 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Bronsekarveien 40B, H0103  
4320 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Trond Kristoffersen**Telefon:** 450 07 761  
**E-post:** trond.kristoffersen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet 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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre