



aktiv.

Kvellurveien 34, 4319 SANDNES

**Nydelig leilighet med høy standard og isolert innglasset balkong. 3 sov | 2 bad | 2 p-plasser i garasje. | 2 balkonger.**



Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

## Svend Tjelta

**Mobil** 980 17 222  
**E-post** svend.tjelta@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sola**  
Sandesletta 21 A, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 196 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 996 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 847,-  
**Selger:** Rh Holding AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 128/143 kvm  
**Tomtstr.:** 5170.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 41, bnr. 130  
**Snr.** 24  
**Oppdragsnr.:** 1406240074

# Nydelig leilighet med høy standard og isolert innglasset balkong. 3 sov | 2 bad | 2 p-plasser i garasje. |

Velkommen til en nydelig leilighet som er omfattende oppgradert og har en flott beliggenhet i 3. etasje.

Leiligheten er en del av det populære sameiet Brueland Gård og det er lett å forstå hvorfor det sjelden omsettes leiligheter i dette sameiet.

Beliggenheten i sentrumsenden av Sandvedparken gjør at man bokstavelig talt bor i byens grønne lunge, med ca. 7-800 meter til enden av Sandvedparken og videre inn til sentrum.

Høy standard med bl.a. Kährs parkett, vannbåren varme, granitt benkeplate m.m.

Meget god planløsning med 3 sov og 2 bad + grovkjøkken/vaskerom.

Kjøkken og stue i åpen løsning med lekker parkett på gulv og store vindusflater med mye dagslys.

Isolert innglasset balkong på ca. 15m<sup>2</sup> i tillegg til luftebalkong på ca 3m<sup>2</sup>.

2 p-plasser og sportsbod i garasje.

25 TG1 | 0 TG2 | 0 TG3.



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	20
Om eiendommen .....	21
Tilstandsrapport .....	29
Egenerklæring .....	46
Nabolagsprofil .....	111
Forbrukerinformasjon .....	120
Budskjema .....	121



Leiligheten har en ypperlig beliggenhet i blokkens 3. etasje med flott utsikt mot parken. Gangavstand til sentrum, butikker, buss- og togstopp.



Sandvedparken/Kvellurveien 34 - Nydelig og omfattende oppgradert leilighet med isolert innglasset balkong.





Flotte fellesområder med "Stabburet" som kan leies av beboerne i sameiet.

Leiligheten ligger meget pent til i blokkens 3. etasje.





Svært pent og meget velutstyrt kjøkken levert av Norema.



Fra kjøkkenet har man adkomst til innvendig bod på ca. 4m2 og grovkjøkken/vaskerom.



Grovkjøkken/vaskerom.



TV-pakke og internett levert av Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Lekker Kährs Palazzo Bianco parkett på gulv



Pen utsikt fra stuen ut mot parken.





Entré/gang med lekker parkett på gulv, skyvedørgarderobe med speilfronter og spotter i tak.

Hovedsoverom med egen balkong, walk-in closet og en-suite bad.





Walk-in closet tilknyttet hovedsoverom.

Nydelig en-suite bad. Helfliset med vannbåren gulvvarme og innredet med dobbel servant i seksjon, vegghengt wc og dusjnisje.



Soverom 2 og 3.



Baderom nr 2 med adkomst fra gang.  
Helfliset med vannbåren gulvvarme, vask i  
seksjon, badekar og vegghengt wc.



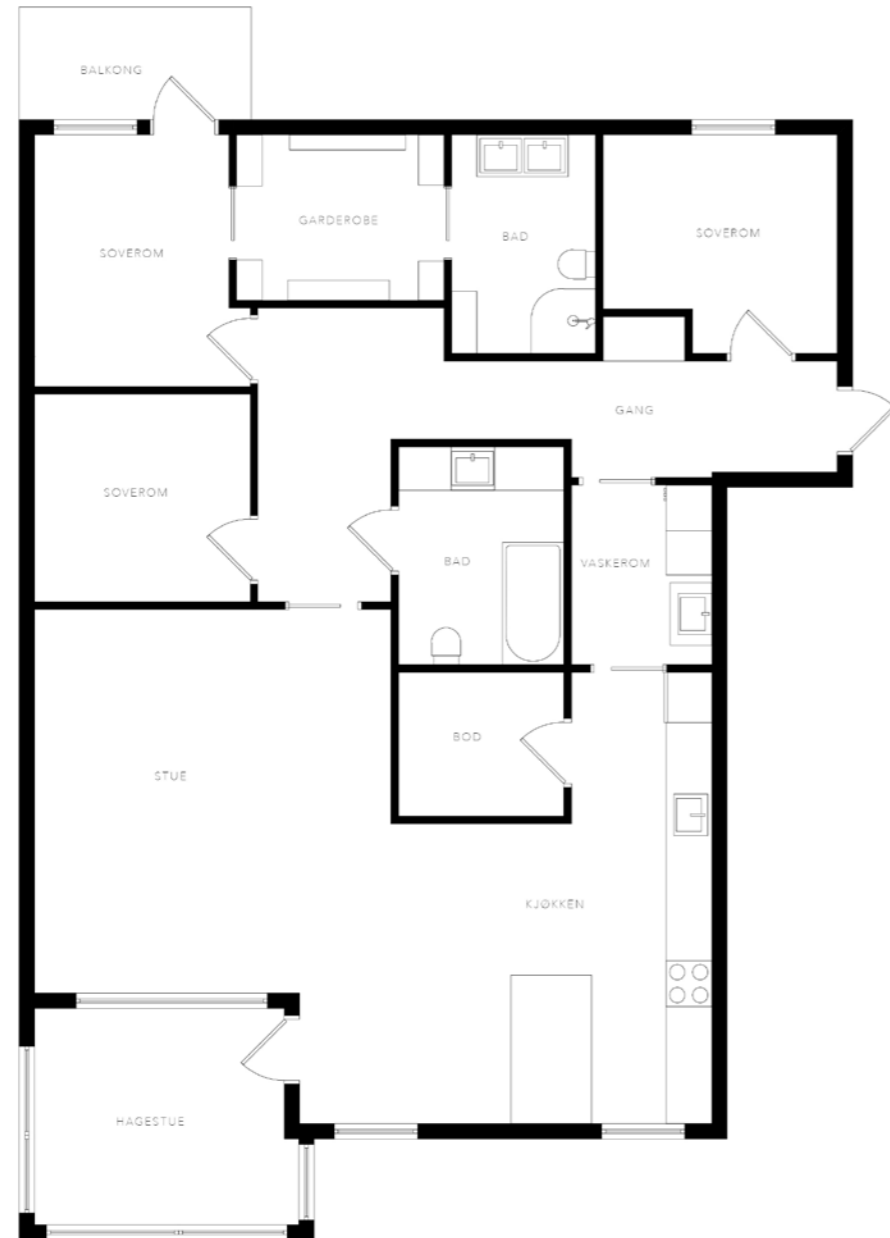
Flotte fellesområder med "Stabburet" som  
kan leies av beboerne i sameiet.

Utsikt. Herlig beliggenhet i Sandvedparken  
med gangavstand til sentrum, buss- og  
togstopp, butikker m.m.



# Plantegning

## 3. etasje



STIAN DIRDAL FOTOGRAF illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 128 m<sup>2</sup>

BRA - b: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 143 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 128 m<sup>2</sup> Gang, bod, walk-in closet, vaskerom, 2 bad, 3 soverom, kjøkken og stue.

BRA-b: 15 m<sup>2</sup> Innglasset balkong.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 m<sup>2</sup> Balkong ut fra hovedsoverom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5170.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt som er pent opparbeidet med lekeapparat, plattning belagt med belegningsstein, gjesteparkering og gressplen.

Tomten disponeres av seksjonseierne ihht. seksjoneringsbegjæring.

### Beliggenhet

Brueland Gård har en nydelig beliggenhet i sentrumsenden av Sandvedparken.

Tilbaketrukket midt i byens grønne lunge som strekker seg ca. 3,5km fra Sandnes sentrum til

Stokkalandsvatnet, har Kvellurveien 34 en super plassering like ved Parkkaféen og den store lekeplassen. Fra leiligheten har man ca. 7-800 meters gange til enden av Sandvedparken og videre til sentrum.

I Sandnes sentrum har man flere kjøpesenter som Amfi Vågen, Bystasjonen og Maxi i tillegg til Langgata med blant annet nisjebutikker, caféer og restauranter. Sentrumsområdet har i de senere år fått et enormt løft med blant annet Rutenparken med lekeplass og diverse tilbud på vinter- og sommerstid.

Meget gode buss- og togforbindelser fra Ruten samt fra busstopp langs Jærveien.

### Adkomst

Se kartlenke på finn.no.

### Bygningssakkyndig

Ruben Sørdsdal

### Type takst

Tilstandsrapport

### Innhold

3. etasje: Gang, bod, walk-in closet, vaskerom, 2 bad, 3 soverom, kjøkken og stue.

Innglasset balkong med adkomst fra stuen på ca. 15 m<sup>2</sup>.

Luftebalkong med adkomst fra hovedsoverom på ca. 3m<sup>2</sup>.

2 parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg.  
Sportsbod på ca. 5m<sup>2</sup> i garasjeanlegget.

### Standard

Velkommen til en nydelig leilighet som er omfattende oppgradert og har en flott beliggenhet i 3. etasje.

Gjennomgående høy standard med vannbåren varme og oppgraderinger utover standardleveranse som innebærer blant annet oppgradering av kjøkken med granitt benkeplate, lekker Kährs Palazzo Bianco parkett, oppgraderte bad, elektrisk anlegg, isolert innglasset balkong levert av Bøcon m.m.

2 parkeringsplasser i garasjeanlegg er en sjeldenhet i sentrumsnære områder. I tillegg har man sportsbod i garasjeanlegg på ca. 5m2 samt innvendig bod på ca. 4 m2.

Man kommer inn i en lys og pen gang med flott parkett på gulv, skyvedørgarderobe med speilfronter og spotter i tak.

Leiligheten har tre gode soverom, alle belagt med enstavs-parkett på gulv og med god plass til seng og garderobe. Hovedsoverommet er meget romslig og har egen luftebalkong, walk-in closet og en-suite bad som er helfliset med vannbåren gulvvarme. Pent innredet med dobbel servant i stor seksjon, speilskap, vegghengt wc og dusjnise.

Baderom nr 2 med adkomst fra gangen. Også dette badet er helfliset med vannbåren gulvvarme og er innredet med vask i stor seksjon, speilskap, vegghengt wc og badekar.

Kjøkken og stue i åpen løsning med lekker parkett på gulv og store vindusflater med mye dagslys. God planløsning med plass til flere naturlige soner. Pen utsikt fra stuen ut mot parken.

Nydelig kjøkkeninnredning levert av Norema med granitt benkeplate, planlimt vask og integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Kjøkkenet er betydelig oppgradert fra opprinnelig leveranse og byr på meget gode arbeidsflater og mye skaplass.

Utgang fra stuen til isolert innglasset balkong på ca. 15m2 med hele dører som kan skyves til siden for å åpne opp på fine sommerdager.

Innvendig bod på ca. 4m2 og sportsbod på ca. 5m2.

2 p-plasser i garasje.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Leiligheten har av takstmann fått: 25 TG1 | 0 TG2 | 0 TG3.

### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og 50mb/50mb internett levert av Altibox er inkludert i fellesutgiftene.

### Parkering

2 parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg.

Sameiet har tilrettelagt for el-billading. Det betales et a-konto beløp for de som lader som avregnes 1

gang pr. år. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

### Forsikringsselskap

TRYG Forsikring

### Polisenummer

6800881

### Radonmåling

Det er av styret utført radonmåling i garasje og i 1. etasje i 2021. Det er ikke utført radonmåling i denne leiligheten i 3. etasje, 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>.

### Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eier ikke har bebodd eiendommen og kan ha begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## Energi

### Oppvarming

Miljøvennlig og behagelig oppvarming via vannbåren varme som er inkludert i fellesutgiftene (betales a-konto og avregnes årlig). Vannbåren gulvvarme på begge bad samt via viftekonvektor i stuen.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Grønn

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 800 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info formuesverdi

Formuesverdi kan ikke innhentes for denne eiendommen.

### 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 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

128/3023

#### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, kabel-tv og 50mb/50mb internett levert av Altibox, a-konto vannbåren varme/varmtvann, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, forretningsførerhonorar samt diverse vedlikehold/drift. Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.

Felleskostnader 3 667,-

A-konto vannbåren varme/varmtvann 384,-

Kommunale avgifter 297,-

Altibox kabel-tv og internett 50mb/50mb 499,-

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4847

#### Andel fellesformue

Kr 42 088

#### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Sameiet

#### Sameienavn

Eierseksjonssameiet Brueland gård

#### Organisasjonsnummer

919873906

#### Om sameiet

Sameiet består av 31 eierseksjoner fordelt på tre bygg i eiendommen gnr. 41 bnr. 130 i Sandnes kommune. Bygg 1 består av 10 seksjoner, Bygg 2 av

11 seksjoner, og Bygg 3 består av 10 seksjoner.

#### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 130, seksjonsnummer 24 i Sandnes kommune.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.06.2018.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.06.2018.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig.

#### Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende planer:

PlanID 202005 - Kommuneplan Sandnes 2023-2038.

Delareal 4088 m2 støysone gul.

Delareal 1083 m2 støysone rød.

Delareal 5171 m2 ras - og skredfare.

Delareal 647 m2 bevaring kulturmiljø.

PlanID 2012135 - Detaljregulering for Brueland, gnr.

41, bnr. 130 og 143.

Kommuneplan under arbeid:

PlanID 202010 - Kommunedelplan for dobbeltspor

fra Sandnes til Nærbø.

Reguleringsplan under bakken:

PlanID 2012135 - Detaljregulering for Brueland, gnr.

41, bnr. 130 og 143.

#### Adgang til utleie

Leiligheten kan fritt leies ut. Styret skal informeres ved utleie.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler

dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

## Kontraktsgrunnlag

#### Salgs- og betalingsvilkår

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**

Etter avtale.

#### **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. 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

195 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

196 350 (Omkostninger totalt)

206 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

209 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 996 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 006 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 009 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 196 350

#### **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.

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport.

Egenerklæringskjema.

Boligopplysninger.

Årsberetning 2024.

Protokoll årsmøte 2024.

Vedtekter.

Husordensregler.

Ferdigattest.

Reguleringskart m/ bestemmelser.

Kommuneplankart.

Planrapport.

Ledningskart.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og markedspakke kr 25.900,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag inntil kr 7.900,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Svend Tjelta  
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF  
svend.tjelta@aktiv.no  
Tlf: 980 17 222

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sola ,  
Sandesletta 21 A  
4050 Sola  
Tlf: 517 78 000

#### Salgsoppgavedato

10.01.2025

# Kvellurveien 34 4319 SANDNES

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

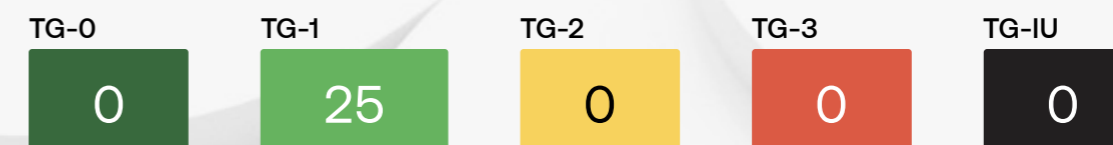
Byggeår: 2017

BRA: 143 m<sup>2</sup>

BRA-i: 128 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 41 BNR: 130 SNR: 24

Ruben Sørsdal  
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no  
48422402

Kvellurveien 34  
4319 Sandnes

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25537>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 2.12.2024  
Rapportdato: 6.1.2025

#### Hjemmelshavere

Navn: Rh Holding AS v/ Ragnhild Hegre  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

#### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal  
Firma: Takst Rogaland AS  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg  
Telefon: 48422402  
Epost: post@takst-rogaland.no



#### Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles arealer og trapper.

#### Informasjon om boligen

Adresse: Kvellurveien 34, 4319 Sandnes  
Kommunenr: 1108  
Seksjonsnr: 24  
Byggeår: 2017 - I følge Sandnes kommune  
Boligtype: Leilighet  
Gårdsnr: 41  
Andelsnr:  
Bruksnr: 130  
Leilighetsnr: B-H0303  
Festenr:

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger sentralt i Sandnes.

Nordan ytterdør i malt utførelse, nordan vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

#### Generell beskrivelse av innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, flis på bad og gulvbelegg på vaskerom.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og flis på bad.

Himling er i hovedsak belagt med hvite gips plater.

Listefrie overganger mellom vegg / tak

Swedoor hvite profilerte innerdører.

Generell beskrivelse av tekniske installasjoner: Rør i rør system og systemair balansert ventilasjon.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme på bad og konvektor i stue.

Downlights: kjøkken / stue, gang og bad.

Leiligheten disponerer 2 parkeringsplasser i lukket annlegg.

Sammendrag.

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje i overflater og knirk i gulv gang v/ vaskerom.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	143	128	0	15	3
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>143</b>	<b>128</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>3</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	128	118	10	Gang, 2 bad, 3 soverom, vaskerom og åpen stue kjøkken løsning.	Bod 4 kvm. og walk in closet 6 kvm.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>128</b>	<b>118</b>	<b>10</b>		

### Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten sportsbod i kjeller på 5 kvm.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Øst vendt balkong på 3 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra soverom.	
Vest vendt innglasset balkong på 14 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innglassing av balkong i 2019 utført av Bøcon AS	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Nordic ytterdør i malt utførelse, Gijje vinduer / balkongdører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>

### 6.4 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Sigdal kjøkken m/ hvite slette fronter, granitt benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, glassplate mellom benkeplate og overskap, waterguard, komfyrvakt, siemens side by side kjøleskap, siemens integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskemaskin	
Det er ikke koblet til vann på kjøleskap, det er heller ikke watergusrd montert bak kjøleskapet. (ved tilkobling av vann på kjøleskap anbefales det å legge opp waterguard bak)	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

### 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

### 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

### 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Vannbåren gulvvarme på bad og konvektor i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Systemair SAVE VTR 300/B L	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rens og service i 2024 utført av Villa Ventilasjons Rens AS.	
Når var siste service på anlegget?	2024
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Våtrom: Bad v/ soverom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk / utførelse.	
<b>Sanitærutstyr</b>	
Beskrivelse	
Det er etablert servantskap m/ dobbel vask, klosett med innebygd sisterner og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
<b>Ventilasjon</b>	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.12 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk / utførelse.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
<b>Ventilasjon</b>	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.13 Våtrom: Vaskerom

<b>Overflate</b>	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt overflater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Skruene i slukrist er rundet, denne gikk ikke opp på befaringsstidspunktet. Anbefaler å få byttet skruene i slukristen.	
<b>Sanitærutstyr</b>	
Beskrivelse	
Det er etablert en utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
<b>Ventilasjon</b>	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Varmtvannsbereeder

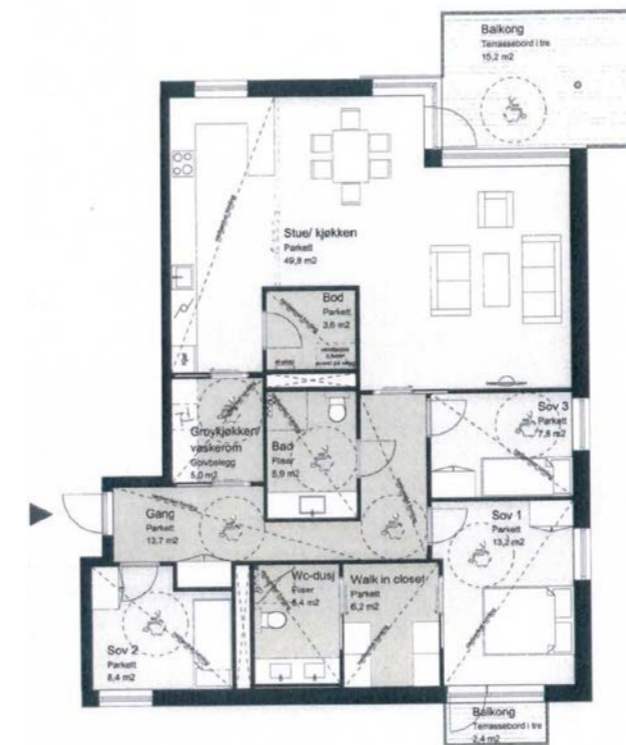
Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Hovedbygg

3. etasje



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sola (gammel)	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1406240074	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ragnhild Hegre	
<b>Gateadresse</b>	
Kvellurveien 34	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SANDNES	4319
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2017	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
7	
Antall måneder	
2	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Sameiet velger/Tryg	
Polise/avtalnr.	
Felles	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: RH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- |   |
|---|
| Ja, kun av faglært                          |
| Beskrivelse                                 |
| Justert ventil for gulvvarme i skap over WC |
| Arbeid utført av                            |
| Sig Halvorsen AS                            |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- |  |
|--|
| Ja, kun av faglært                                 |
| Beskrivelse  |
| Installert sprinkler anlegg på innglasset terrasse |
| Arbeid utført av                                   |
| SigHalvorsen AS                                    |
- Filer
- [Sig.halvorsen Sprinkler.pdf](#)
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- |   |
|---|
| Ja, kun av faglært  |
| Beskrivelse   |
| Installert stikkontakt i garasje, montert spotter i stuen, service på ventilasjon |
| Arbeid utført av  |
| Rønning Elektro, Smart Elektro, VillaService                                      |
- Filer
- [Elektrosmart Spotter.pdf](#) [1Samsvarserklæring Rønning Elektro AS.pdf](#) [Vedlikehold ventilasjon.pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja

Initialer selger: RH

2



14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innglassing av terrasse
Arbeid utført av	Bøcon AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse 

Styret satte i gang måling i u-etg og 1.etg
---

21.1 Radonmåling

År	2021
Verdi	Ihh rapport langt under grenseverdi på 100Bq/M3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse 

Generell prisstigning på felleskostnader og strøm
---

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Beskrivelse 

I underetg for noen år siden, Tiltak satt iverk av styret i 2021
--

Document reference: 1406240074

Document reference: 1406240074

## Tilleggskommentar

Vanntilførsel til kjøleskapet er stengt pga leietaker benyttet ikke isbiter/isvann. Det ble i denne forbindelse oppdaget at Waterguard er montert ved vanninntak for oppvaskmaskin, men sensor er ikke rullet ut/lagt under kjøleskapet i tilfelle lekkasje.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Hegre	f7f6b9c2c58bd963818f8c6 ec9ff04245e3a187b	04.01.2025 14:55:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1406240074

Document reference: 1406240074

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS  
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avd. Sola v/Emilie Frajford  
Jernbanegata 5, 4340 BRYNE  
E-post: emilie.frajford@aktiv.no

Deres ref.: 1406240074 . Vår ref.: 1756-1-24

Dato: 25.11.2024

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Brueland Gård  
Organisasjonsnr: 919873906  
Seksjonseier: Rh Holding As  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 24  
Adresse: Kvellurveien 34, 4319 SANDNES  
Seksjonsnummer: 24  
Gnr. 41  
Bnr. 130

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING- polisenummer 6800881.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Styret har vedtatt at felleskostnadene økes med 5% fra 01.01.25
- Sameiet har tilrettelagt for el-billading. Ta kontakt med styret for mer informasjon. Fra august 2023 betales det et a-kontobeløp fra de som lader. Forbruk avregnes 1 gang pr år. Ved eierskifte blir avregning først foretatt ved kommende årsskifte.
- Sameiet har avtale med Altibox på levering av TV og internett 50/50 som betales via felleskostnadene
- Sameiet har avregning på varmt vann, kaldt vann og energi. Det innbetales a-konto som avregnes mot forbruk en gang årlig, ved årsskifte. Målerne må avleses ved eierskifte. Overtakelsesprotokoll med måleravlesing sendes til forvaltningrogaland@obos.no. Ved eierskifte blir avregning først foretatt ved kommende årsskifte. Felleskostnader må avregnes i måned for overtakelse. Kjøper får felleskostnader fra den 1. i påfølgende måned.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 672,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bad/Varmtv. bereder	384,00	
Kommunal avgift	297,00	
Kabel-tv	499,00	
Felleskostnader	3 492,00	3 667,00 fra 01.01.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 675,-  
Fradragsberettigede kostnader: 0,-  
Annen formue: 42 088,-  
Gjeld: 0,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

### Kontaktinformasjon:

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

### Annen informasjon:

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

### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kirsten Lønning, e-post:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo:

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1756

Sameiet Brueland Gård

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Brueland Gård

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

### Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Austrått Bydelshus, Iglemyrveien 3, 4325 Sandnes.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av vedtekter- § 10 Styret
8. Forslag til endring av vedtekter- §5 Særlig om parkeringsplassene
9. Forslag til endring i vedtekter- §4 Fysisk bruk av eierseksjonene
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Brueland Gård

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1756 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har fra 2017 til 2022/2023 vært på kr 60.000.

I årsmøtet 2023 ble beløpet hevet til kr 72.000. For å følge lønns- og prisutviklingen, er det kanskje en fordel å foreta en mindre endring oftere i stedet for et større beløp hvert 5. år.

Styret foreslår å heve styrehonoraret til kr 76.000. Dette er i tråd med den lønns- og prisutviklingen som har vært siden 2017 og frem til i dag.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 76 000,-

---

Sak 7

#### Forslag til endring av vedtekter- § 10 Styret

##### Forslag fremmet av:

Gunhild og Lars Jan Jaarvik

##### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Gunhild og Lars Jan Jaarvik har den 06.02.24 sendt en melding til styret via Vibbo med forslag til årsmøtet 2024 om endring i vedtektene §10 Styret, se vedlegg.

Ordlyden i §10 slik det er per nå er følgende:

"Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet."

Forslag til ny ordlyd i § 10:

"Styret består av styreleder, 2-3 styremedlemmer og 1 varamedlem"

##### Styrets innstilling

Forslaget er i tråd med slik praksis har vært siden forrige årsmøte og ekstraordinært årsmøte. Erfaringen tilsier at det har fungert greit og styret kan støtte forslaget.

##### Forslag til vedtak

§10 i vedtektene endres fra " Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, 2 til 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøte" til ny tekst: "Styret består av styreleder, 2-3 styremedlemmer og 1 varamedlem"

##### Vedlegg

2. Forslag til årsmøtet 2024 Jaarvik (1).pdf

---

Sak 8

#### Forslag til endring av vedtekter- §5 Særlig om parkeringsplassene

##### Forslag fremmet av:

Styret

##### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår endring i vedtektenes § 5, tredje avsnitt.

Ordlyden er i dag:

" Parkeringsplasser i parkeringskjelleren kan ikke leies ut eller lånes bort til andre enn beboere i Sameiet."

Forslag til ny ordlyd:

"Parkeringsplasser i parkeringskjelleren kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet. Parkeringsplassene kan benyttes av pårørende/familiemedlemmer/nære venner for kortere perioder etter avtale med seksjonseier ."

##### Forslag til vedtak

Vedtektenes § 5, tredje avsnitt endres fra: " Parkeringsplasser i parkeringskjelleren kan ikke leies ut eller lånes bort til andre enn beboere i Sameiet." til ny ordlyd : "Parkeringsplasser i parkeringskjelleren kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet. Parkeringsplassene kan benyttes av pårørende/familiemedlemmer/nære venner for kortere perioder etter avtale med seksjonseier ."

---

Sak 9

#### Forslag til endring i vedtekter- §4 Fysisk bruk av eierseksjonene

##### Forslag fremmet av:

Styret

##### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det vises til årsmøtet 2023 der seksjonseierne Landmark og Gjølringbø/Haugsgeng søkte om bruksrett til en del av fellesarealet som følge av fjerning av store blomsterkasser og montering av nye, mindre blomsterkasser mellom leilighetene. Det medførte at tilstøtende areal til terrassene ble en "naturlig" del av terrassene tilhørende de respektive leiligheter. Saken fikk ikke tilstrekkelig flertall under avstemmingen på årsmøtet 2023.

I 2023 ble to store blomsterkasser foran leilighetene 34 H0101 og 34 H0103 fjernet og erstattet av mindre blomsterkasser, forøvrig identiske med de som står i nr 32. Plasseringen av de nye blomsterkassene er foretatt grunnet nødvendig lufting og av hensyn til avstand til kjøkkenvindu.

Endringen medførte at det ble lagt terrassebord som naturlig utgjør en forlengelse av eksisterende terrasser tilhørende de aktuelle eierseksjonene. Seksjonseierne søkte til årsmøte 2023 om bruksrett til denne delen av fellesarealet. Saken oppnådde ikke 2/3 flertall som kreves i slike tilfeller.

Slik saken står per i dag, er det tungvindt og ikke minst ekstra arbeid for styret å skulle vedlikeholde dette fellesarealet. Dessuten faller det ikke naturlig for andre beboere å benytte dette arealet.

Lov om eierseksjoner §25 gir rom for å vedtektsfeste at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Styret vil anmode om at seksjonseierne i leilighetene 34 H0101 (seksjon 4) og 34 H0103 (seksjon 6) gis bruksrett i tretti år på fellesarealet som er oppført tilstøtende deres terrasser.

Seksjonseierne må betale til sameiet for arbeid og materiale en gangssum på kr 3000 for hver leilighet.

Seksjonseierne må i tillegg påta seg vedlikeholdsansvaret for arealet på lik linje med den øvrige del av terrassen.

Forslaget innebærer endring i vedtektene § 4, nytt 2. avsnitt :

" Seksjonseierne i leilighetene 34 H0101 (seksjon 4) og 34 H0103 (seksjon 6) gis bruksrett i tretti år på fellesarealet som er oppført tilstøtende deres terrasser. Seksjonseierne må betale til sameiet for

arbeid og materiale en engangssum på kr 3000 for hver leilighet. Seksjonseierne må i tillegg påta seg vedlikeholdsansvaret for arealet på lik linje med den øvrige del av terrassen."

#### Forslag til vedtak

Vedtektene § 4 får nytt 2.avsnitt : " Seksjonseierne i leilighetene 34 H0101 (seksjon 4) og 34 H0103 ( seksjon 6) gis bruksrett i tretti år på fellesarealet som er oppført tilstøtende deres terrasser. Seksjonseierne må betale til sameiet for arbeid og materiale en engangssum på kr 3000 for hver leilighet. Seksjonseierne må i tillegg påta seg vedlikeholdsansvaret for arealet på lik linje med den øvrige del av terrassen."

---

Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

Styret velges av årsmøtet.

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling 18.03.24, se vedlagt.

Antall kandidater som skal velges påvirkes av utfallet av sak 7.

Ragnhild Hegre har trukket seg som styremedlem 21.03.24 og det må derfor velges 1 nytt styremedlem for 1 år til å fullføre hennes periode.

Valgkomiteen har sendt inn nytt forslag til kandidat som styremedlem for 1 år, 27.03.24- Jan Paul Torstenbø. Han er lagt til som kandidat i listen under.

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kirsten Lønning- nominert av valgkomiteen

##### Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Arne Ådnanes- nominert av valgkomiteen

##### Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Endre Åkeson- nominert av valgkomiteen
- Marit Grashei- nominert av valgkomiteen

##### Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Helge Magnersnes- nominert av valgkomiteen
- Per K Hagen-nominert av valgkomiteen

##### Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Jan Paul Torstenbø- nominert av valgkomiteen

#### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kirsten Lønning	Kvellurveien 34
Styremedlem/sekretær	Ingun Marie Grude Espeland	Kvellurveien 32
Styremedlem	Arne Ådnanes	Kvellurveien 36
Styremedlem	Ragnhild Hegre	Solaveien 39
Varamedlem	Marit Grashei	Kvellurveien 36

### Valgkomiteen

Endre Åkesson	Kvellurveien 32
Einar Hafsaahl	Kvellurveien 32
Ragnhild Hegre	Solaveien 39

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [bruelandgard@styrommet.no](mailto:bruelandgard@styrommet.no) . Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Brueland Gård

Sameiet består av 31 seksjoner.  
Sameiet Brueland Gård er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919873906, og ligger i SANDNES kommune

Gårds- og bruksnummer:  
41 130

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Brueland Gård har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### Styrets arbeid 2023/2024

Siden forrige årsmøte er det avholdt 8 styremøter. Styremøtene er avholdt i stabburet og hos styrets medlemmer. Årsmøtet for 2022/2023 ble avholdt 24. april 2023 på kafeen BådeOg. Årsmøtet fikk ikke på plass valg av styreleder og et nytt årsmøte for dette formål ble avholdt i stabburet 22. mai 2023.

Styrets arbeidet har blant annet bestått i å følge opp HMS planene. HMS er sak 1 på alle styremøter. Det går vernerunder av styrets leder og HMS ansvarlig i hht planverket. Avvik / hendelser / blir loggført og behandlet på styremøtene. Tekniske kontroller i hht HMS og vedlikeholdsplaner gjennomføres av faglig godkjente leverandører.

Feil og mangler etter overleveringen av fellesarealene har styret reklamert på og fulgt opp overfor utbygger (Nordr Eiendom = Veidekke). Det har vært høyt prioritert. Til tross for det, gjenstår det fortsatt 2 garantisaker som ikke er fullført.

Følgende saker er fortsatt ikke utbedret og er under oppfølging:

\* Maling «løsner» på stolper på terrasser. Det er benyttet brannhemmende maling og det kreves sertifisering for preparering og behandling. Det må ikke festes ting inntil stolpene. Arbeidet med utbedring vil foregå når værforholdene tilsier at det er mulig.

\*Stolper som ruster på terrasser 3. etg.

Styret følger opp de uløste sakene.

Det har blitt meldt inn behov for å stenge for småfugler som bygger reder ved balkongene i 2. og 3. etasje. Et firma har vært og sett på dette og det vil bli gjort tiltak i løpet av mars måned 2024.

Det har ikke vært avholdt dugnad i 2023. Styrets medlemmer med god hjelp av noen beboere har gjort en innsats med å fjerne ugress både ved å spa kanter på bed og rense opp mellom belegningsstein. Klipping av busker er også blitt gjennomført.

I april 2023 ble sanden i sandkassen byttet ut. Det er en kostbar affære og de som bruker sandkassen må være nøye med å legge kattenettingen på plass etter bruk.

Grønskefjerning og olje til terrassene ble innkjøpt og utlevert for vedlikehold av terrasser og balkonger.

Delområde av belegningssteinen og den buede sittebenken inn mot plenen ble rengjort med klorblanding høsten 2023.

Vannbordene på stabburet trengte sårt maling. I stedet for å skrape, påføre grunning og maling, ble det på dugnad innkjøpt vedlikeholdsfrie beslag som er montert over vannbordene. Vi regner da med å unngå ytterligere vedlikehold på disse.

En utelampe ved nabogrensen har lenge vært uten lys. Den er nå i orden.

Det har vært problemer med en av varmpumpene som krevde ekstra vedlikehold et par runder. Kostnadene kommer på regnskapet for 2024.

Styret vil oppfordre alle til å melde inn HMS forhold eller feil/mangler som dere oppdager i våre fellesarealer eller omliggende områder.



Fra 1. oktober 2023 ble ny avtale med Altibox satt i drift.

Den 9. november 2023 ble det avholdt en uanmeldt brannøvelse og klokketest.

Sameiet har som tidligere år, foretatt felles anskaffelse av ventilasjonsfilter til alle leiligheter og sparte derved over 50% på ordinær pris. Styrets medlemmer bidro med å assistere med utbytting av filter til dem som ønsket det. Det er viktig at filterne byttes ut årlig for å redusere faren for brann og sikre et godt innneklima.

Medio november ble Stabburet dekorert med lys med en 'offisiell markering' om at julen er nær. Lysene setter unektelig et godt og trivelig preg på hele området. Det ble ikke servert gløgg og småkaker denne gangen, da det etter hvert har vært færre som har møtt opp. I 2022 var det styrets medlemmer samt 4-5 beboere.

Styret vil minne om at det ikke skal oppbevares ting og tang 'bak' de parkerte bilene i garasjen. Benytt boden din til slik lagring. I henhold til brannforskriftene skal det i garasjen være god orden, ryddig og oversiktlig! Det samme gjelder for arealene utenfor bodene. I bodene skal det heller ikke lagres brennbare væsker og det skal ikke lagres noen ting høyere enn 0,5 meter under sprinklerhodene. I noen boder er det lagring ganske høyt, og vi fikk en merknad om dette ved sprinklerkontroll i januar 2024.

Ved sprinklerkontrollen i januar 2023, ble konstatert et avvik på innglassede terrasser hvor det viser seg at sprinkleranlegg må være på plass i forhold til gjeldende brannkonsept. Før innglassing ble foretatt i 2019, ble det stilt skriftlig spørsmål til leverandøren Bøcon om sprinkler var et krav. Svaret deres var nei. Styret valgte å kontakte Bøcon på vegne av de seksjonseierne som var kunder hos Bøcon. Formålet med møter og senere epostkorrespondanse, var å få Bøcon til å ta ansvar for «feilleveransen». Til slutt måtte vi innse at vi ikke nådde frem. De aktuelle seksjonseierne ble informert om kravet om sprinkler i et møte i september. Sprinkler ble installert i januar 2024 og styret har fungert som kontakt ved innhenting av tilbud hos rørlegger, snekker og maler.

Det ble foretatt feiing av garasjefloret i juni 2023.

Det ble for to år siden planlagt grundig vask og rengjøring som en dugnadsoppgave for å fjerne flekker på vegger og golv i fellesområdene. Covid 19-situasjonen resulterte i at dette ble utsatt på ubestemt tid. Det oppfordres derfor til alle om ikke å 'grise til' døråpnerne, veggene og golvene i gangene. Å rette opp skader koster penger, og felleskostnadene går unødvendig opp.

Styret foretok en revidering av Husordensreglene som ble godkjent på årsmøtet 2023. Punktet som gjelder husdyrhold var noe uklart og er nå rettet.

Rullerende 5-årig vedlikeholdsplan følges opp og revideres av styret løpende. Forestående arbeider er blant annet vedlikehold av støyskjermen og maling av stabburet.

Avregning vann og oppvarming foretas elektronisk samtidig som vi innhenter manuelle avlesinger ved årsskiftet. Det er viktig at alle sender inn manuelle avlesinger, da det ikke er noen garanti for at den elektroniske versjonen som benyttes vil bli vedlikeholdt. Det er også nyttig å ha den manuelle avlesingen ved årsskiftet dersom noen selger leiligheten gjennom året og foretar en ny manuell avlesning på det aktuelle tidspunkt.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at innbetaling for strøm til el-bil er krevd inn via felleskostnadene.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 992 222.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert kr 325 500 til løpende og framtidig drift og vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Brueland Gård. Det er budsjettert med ca 10 % økning.

### Lån

Sameiet Brueland Gård har ingen lån.

**Forretningsførerhonorar**

Det er budsjettert med en økning på ca 6% fra 2023.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD**  
**ORG.NR. 919 873 906, KUNDENR. 1756**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 303 915	1 228 740	1 267 000	1 332 000
Ladeinntekter EL-bil		3 636	0	0	0
Andre inntekter		0	35 000	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 307 551</b>	<b>1 263 740</b>	<b>1 297 000</b>	<b>1 362 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 152	-8 460	-8 460	-10 152
Styrehonorar	4	-72 000	-60 000	-60 000	-72 000
Revisjonshonorar	5	-7 750	-7 250	-5 850	-8 000
Forretningsførerhonorar		-65 963	-63 418	-67 500	-69 900
Konsulenthonorar	6	-7 281	-36 075	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-291 814	-259 257	-309 000	-325 500
Forsikringer		-80 532	-78 109	-85 000	-91 000
Kommunale avgifter	8	-189 137	-187 212	-252 000	-264 200
Ladekostnader EL-bil		-29 004	0	0	0
Energi/fyring	9	-30 230	-56 550	-68 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 627	-185 626	-185 626	-185 626
Andre driftskostnader	10	-198 139	-202 385	-214 280	-190 180
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 167 629</b>	<b>-1 144 341</b>	<b>-1 275 716</b>	<b>-1 286 558</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>139 923</b>	<b>119 399</b>	<b>21 284</b>	<b>75 442</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 941	3 685	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>15 941</b>	<b>3 685</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>155 864</b>	<b>123 084</b>	<b>21 284</b>	<b>75 442</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		155 864	123 084		



**EIERSEKSJONSSAMEIET BRUELAND GÅRD**  
**ORG.NR. 919 873 906, KUNDENR. 1756**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	0
Kundefordringer		400	35
Forskuddsbetalte kostnader		24 425	23 234
Andre kortsiktige fordringer	12	5 830	2 283
Energiavregning	13	56 995	220 079
Driftskonto OBOS-banken		493 632	226 176
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24	6
Sparekonto OBOS-banken		522 312	508 563
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 103 652</b>	<b>980 376</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 103 652</b>	<b>980 376</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		992 223	836 359
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>992 223</b>	<b>836 359</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 565	3 354
Leverandørgjeld		100 865	140 663
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>111 430</b>	<b>144 017</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 103 652</b>	<b>980 376</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes, 07.03.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Brueland Gård

Kirsten Lønning /s/

Arne Adnanes /s/

Ragnhild Hegre /s/

Ingun Marie Grude Epeland /s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	989 640
Kabel-TV	185 628
Kommunale avgifter	99 417
Ei-billading	29 230
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 303 915</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 152
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 152</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 72 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 281
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 281</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 998
Drift/vedlikehold VVS	-33 067
Drift/vedlikehold elektro	-14 273
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 864
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 069
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 214
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-330
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-291 814</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-78 498
Renovasjonsavgift	-110 639
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-189 137</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-29 453
Fjernvarme	-776
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-30 230</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Verktøy og redskaper	-69
Driftsmateriell	-5 695
Lyspærer og sikringer	-4 911
Vaktmestertjenester	-55 065
Renhold ved firmaer	-100 020
Snørydding	-10 942
Andre fremmede tjenester	-4 761
Kontor- og datarekvisita	-4 309
Trykksaker	-304
Andre kontorkostnader	-1 436
Telefon, annet	-3 588
Porto	-620
Bank- og kortgebyr	-2 819
Velferdskostnader	-600
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-198 139</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 773
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 941</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning elbilforbruk 2023	5 830
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 830</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>0</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	
Strøm	
Vann og avløp	
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>0</b>

Uoppgjorte avregninger	56 995
------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>56 995</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Brueland Gård

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Brueland Gård som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1756 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 14. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6800881. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Forslag til årsmøtet 2024

---

Forslag:

Styret består av styreleder, 2-3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Mvh  
Gunhild og Lars Jan Jaarvik

Melding fra:  
**Lars Jan Jaarvik, eier**  
Leilighetsnr. 31 - Seksjonsnr. 31 - H0401  
Kvellurveien 36  
415 58 863  
[ljaarvik@online.no](mailto:ljaarvik@online.no)

---

### Forslag til styremedlemmer og valgkomite:

#### Styreleder

Kirsten Lønning	Takket ja, hvis ingen andre stiller.
-----------------	--------------------------------------

#### Styremedlem

Arne Ådnes	Takket ja, hvis ingen andre stiller.
------------	--------------------------------------

#### Varamedlem

Endre Åkesson	Takket ja.
---------------	------------

Marit Grashei	Takket ja.
---------------	------------

Jan Torstenbø	Takket ja, hvis ingen andre stiller.
---------------	--------------------------------------

#### Valgkomite

Per K. Hagen	Takket ja.
--------------	------------

Helge Mangersnes	Takket ja.
------------------	------------

--	--

### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 1756 Selskapsnavn: Sameiet Brueland Gård

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

## Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Brueland Gård

Organisasjonsnummer: 919873906

Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Austrått Bydelshus, Iglemyrveien 3, 4325 Sandnes.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Styrets innstilling

Styret foreslår Lene Lidsheim, OBOS, med supplement fra styreleder

#### Forslag til vedtak:

Lene Lidsheim er valgt, med supplement fra styreleder

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Lene Lidsheim foreslått. Som protokollvitner ble Helge Mangersnes og Liv Tengesdal foreslått.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Styret

Styrehonoraret har fra 2017 til 2022/2023 vært på kr 60.000.

I årsmøtet 2023 ble beløpet hevet til kr 72.000. For å følge lønns- og prisutviklingen, er det kanskje en fordel å foreta en mindre endring oftere i stedet for et større beløp hvert 5. år.

Styret foreslår å heve styrehonoraret til kr 76.000. Dette er i tråd med den lønns- og prisutviklingen som har vært siden 2017 og frem til i dag.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 76 000,-

✓ Vedtatt.

## 7. Forslag til endring av vedtekter- § 10 Styret

Fremmet av: Gunhild og Lars Jan Jaarvik

Gunhild og Lars Jan Jaarvik har den 06.02.24 sendt en melding til styret via Vibbo med forslag til årsmøtet 2024 om endring i vedtektene §10 Styret, se vedlegg.

Ordlyden i §10 slik det er per nå er følgende:

"Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet."

Forslag til ny ordlyd i § 10:

"Styret består av styreleder, 2-3 styremedlemmer og 1 varamedlem"

### Styrets innstilling

Forslaget er i tråd med slik praksis har vært siden forrige årsmøte og ekstraordinært årsmøte. Erfaringen tilsier at det har fungert greit og styret kan støtte forslaget.

### Forslag til vedtak:

§10 i vedtektene endres fra " Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, 2 til 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøte" til ny tekst: "Styret består av styreleder, 2-3 styremedlemmer og 1 varamedlem"

✓ Vedtatt. Enstemmig.

## 8. Forslag til endring av vedtekter- §5 Særlig om parkeringsplassene

Fremmet av: Styret

Styret foreslår endring i vedtektenes § 5, tredje avsnitt.

Ordlyden er i dag:

"Parkeringsplasser i parkeringskjelleren kan ikke leies ut eller lånes bort til andre enn beboere i Sameiet."

Forslag til ny ordlyd:

"Parkeringsplasser i parkeringskjelleren kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet. Parkeringsplassene kan benyttes av pårørende/familie-medlemmer/nære venner for kortere perioder etter avtale med seksjonseier ."

### Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 5, tredje avsnitt endres fra: "Parkeringsplasser i parkeringskjelleren kan ikke leies ut eller lånes bort til andre enn beboere i Sameiet." til ny ordlyd : "Parkeringsplasser i parkeringskjelleren kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet. Parkeringsplassene kan benyttes av pårørende/familie-medlemmer/nære venner for kortere perioder etter avtale med seksjonseier ."

✓ Vedtatt. Enstemmig.

## 9. Forslag til endring i vedtekter- §4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Fremmet av: Styret

Det vises til årsmøtet 2023 der seksjonseierne Landmark og Gjølringbø/Haugsgeng søkte om bruksrett til en del av fellesarealet som følge av fjerning av store blomsterkasser og montering av nye, mindre blomsterkasser mellom leilighetene. Det medførte at tilstøtende areal til terrassene ble en "naturlig" del av terrassene tilhørende de respektive leiligheter. Saken fikk ikke tilstrekkelig flertall under avstemmingen på årsmøtet 2023.

I 2023 ble to store blomsterkasser foran leilighetene 34 H0101 og 34 H0103 fjernet og erstattet av mindre blomsterkasser, forøvrig identiske med de som står i nr 32. Plasseringen av de nye blomsterkassene er foretatt grunnet nødvendig lufting og av hensyn til avstand til kjøkkenvindu.

Endringen medførte at det ble lagt terrassebord som naturlig utgjør en forlengelse av eksisterende terrasser tilhørende de aktuelle eierseksjonene. Seksjonseierne søkte til årsmøte 2023 om bruksrett til denne delen av fellesarealet. Saken oppnådde ikke 2/3 flertall som kreves i slike tilfeller.

Slik saken står per i dag, er det tungvint og ikke minst ekstra arbeid for styret å skulle vedlikeholde dette fellesarealet. Dessuten faller det ikke naturlig for andre beboere å benytte dette arealet.

Lov om eierseksjoner §25 gir rom for å vedtektsfeste at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Styret vil anmode om at seksjonseierne i leilighetene 34 H0101 (seksjon 4) og 34 H0103 (seksjon 6) gis bruksrett i tretti år på fellesarealet som er oppført tilstøtende deres terrasser.

Seksjonseierne må betale til sameiet for arbeid og materiale en gangssum på kr 3000 for hver leilighet.

Seksjonseierne må i tillegg påta seg vedlikeholdsansvaret for arealet på lik linje med den øvrige del av terrassen.

Forslaget innebærer endring i vedtektene § 4, nytt 2. avsnitt :

"Seksjonseierne i leilighetene 34 H0101 (seksjon 4) og 34 H0103 (seksjon 6) gis bruksrett i tretti år på fellesarealet som er oppført tilstøtende deres terrasser. Seksjonseierne må betale til sameiet for



arbeid og materiale en engangssum på kr 3000 for hver leilighet. Seksjonseierne må i tillegg påta seg vedlikeholdsansvaret for arealet på lik linje med den øvrige del av terrassen."

#### Forslag til vedtak:

Vedtektene § 4 får nytt 2. avsnitt : " Seksjonseierne i leilighetene 34 H0101 (seksjon 4) og 34 H0103 ( seksjon 6) gis bruksrett i tretti år på fellesarealet som er oppført tilstøtende deres terrasser. Seksjonseierne må betale til sameiet for arbeid og materiale en engangssum på kr 3000 for hver leilighet. Seksjonseierne må i tillegg påta seg vedlikeholdsansvaret for arealet på lik linje med den øvrige del av terrassen."

✓ Vedtatt. Enstemmig.

## 10. Valg av tillitsvalgte

Styret velges av årsmøtet.

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling 18.03.24, se vedlagt.

Antall kandidater som skal velges påvirkes av utfallet av sak 7.

Ragnhild Hegre har trukket seg som styremedlem 21.03.24 og det må derfor velges 1 nytt styremedlem for 1 år til å fullføre hennes periode.

Valgkomiteen har sendt inn nytt forslag til kandidat som styremedlem for 1 år, 27.03.24- Jan Paul Torstenbø. Han er lagt til som kandidat i listen under.

#### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kirsten Lønning- nominert av valgkomiteen

Følgende stilte til valg:

Kirsten Lønning- nominert av valgkomiteen

#### Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Arne Ådnanes- nominert av valgkomiteen

Følgende stilte til valg:

Arne Ådnanes- nominert av valgkomiteen

#### Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Endre Åkeson- nominert av valgkomiteen

Følgende stilte til valg:

Marit Grashei- nominert av valgkomiteen

Endre Åkeson- nominert av valgkomiteen

#### Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Per K Hagen-nominert av valgkomiteen

Helge Magnersnes- nominert av valgkomiteen

Følgende stilte til valg:

Per K Hagen- nominert av valgkomiteen

Helge Magnersnes- nominert av valgkomiteen

#### Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Paul Torstenbø- nominert av valgkomiteen

Følgende stilte til valg:

Jan Paul Torstenbø- nominert av valgkomiteen

Møteleder og protokollfører

Lene S. Lidsheim /s/

Protokollvitne

Helge Mangersnes /s/

Protokollvitne

Liv Tengesdal /s/

Etter valgene på årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

Kirsten Lønning

Ingun Marie Grude Espedal

Arne Ådnanes

Jan Paul Torstenbø

Endre Åkesson

2024- 2026

2023- 2025

2024- 2026

2024- 2025

2024- 2025



**VEDTEKTER**  
for  
**EIERSEKSJONSSAMET BRUELAND GÅRD**

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Sist endret på årsmøte 22.04.24

**§ 1 Navn**

Sameiets navn er Sameiet Brueland Gård, heretter kalt «**Sameiet**».

**§ 2 Hva Sameiet omfatter**

Sameiet består av 31 eierseksjoner fordelt på tre bygg i eiendommen gnr. 41 bnr. 130 i Sandnes kommune. Bygg 1 består av 10 seksjoner, Bygg 2 av 11 seksjoner, og Bygg 3 består av 10 seksjoner.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en bruksenhet i eierseksjonssameiet, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet, uttrykt i bruksenhets areal beregnet i m<sup>2</sup> BRA, eksklusive arealet til bruksenhets tilleggsarealer og bruksenhets balkong.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger inngår i bruksenheter. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøken størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen, som er vedlagt vedtektene

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og tilleggsarealer på ubebygget grunn) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheters sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som tjener sameiernes fellesbehov.

Parkeringsplassene og bodene er tilleggsdel til de enkelte seksjonene (boenhetene).

Grøntarealer/beplantning mellom og rundt Sameiets eiendom er, med mindre det er seksjonert som tilleggsareal til en seksjon, Sameiets fellesareal og eies, vedlikeholdes og forvaltes av Sameiet.

Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

**§ 3 Formål**

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Bruksenheterne er ifølge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.

**§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det formål de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

Seksjonseierne i leilighetene 34 H0101 (seksjon 4) og 34 H0103 (seksjon 6) gis bruksrett i tretti år på fellesarealet som er oppført tilstøtende deres terrasser. Seksjonseierne må betale til sameiet for arbeid og materiale en engangssum på kr 3000 for hver leilighet. Seksjonseierne må i tillegg påta seg vedlikeholdsansvaret for arealet på lik linje med den øvrige del av terrassen. (Vedtatt på årsmøtet 22.04.2024.)

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhets hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute, så som endring av farge, utskiftning av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser samt skjerming av balkonger og terrasser/private uteoppholdsarealer. Herunder kreves styrets samtykke før innglassing av balkonger igangsettes. Styrets skal påse at alt arbeid forbundet med eventuell innglassing gjennomføres slik at eiendommen bevarer et enhetlig preg.

**§ 5 Særlig om parkeringsplassene**

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdel til de enkelte seksjonene, jf. § 1.

To (2) av parkeringsplassene i eiendommen er særlig tilpasset bevegelseshemmede (handikaplasser). Dersom en beboer hos en av sameierne har/får et dokumentert behov for å benytte en slik handikaplass kan Sameiets styre pålegge en av sameierne som har en handikaplass som tilleggsdel, og som selv ikke har et slik dokumentert behov, å midlertidig bytte plass med vedkommende som har det dokumenterte behovet. Byttet varer i så fall så lenge det dokumenterte behovet består. Behovet for en slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede. Det er en forutsetning for å gjennomføre byttet at den som skal overta den særlig tilpassede plassen, allerede disponerer en parkeringsplass å bytte fra seg.

Parkeringsplasser i parkeringskjelleren kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i Sameiet. Parkeringsplassene kan benyttes av pårørende/familiemedlemmer/nære venner for kortere perioder etter avtale med seksjonseier.

#### § 6 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for utleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

#### § 7 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.

#### § 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

#### § 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### § 10 Styret

Styret består av styreleder, 2 til 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Utbygger utpeker forretningsfører for de 2 første årene, etter dette står Sameiet fritt til å velge forretningsfører.

#### **§ 11 Forretningsfører og revisor**

Sameiet skal ha forretningsfører. Etter utløpet av den første toårs perioden engasjerer Styret forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør til ny revisor velges.

#### **§ 12 Styrets adgang til å forplikte Sameiet**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

#### **§ 13 Husordensregler**

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette husordensregler for Sameiet.

#### **§ 14 Vedlikehold av bruksenheter**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel, tilleggsdel og garasje plass) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet i bygget, inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Balkonger (med rekkverk) og tilleggsdeler på ubebygget grunn vedlikeholdes av Sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong og tilleggsdeler på ubebygget grunn.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

#### **§ 15 Vedlikehold av fellesareal**

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenerett eller som i disse vedtekter ikke er gitt andre særskilte bestemmelser for, skal foretas av Sameiet, og kostnadene fordeles mellom sameierne slik det fremgår av § 16 nedenfor. Dette innebærer at ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er Sameiets ansvar.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

#### **§ 16 Felleskostnader**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdeler til seksjoner er en utgift som knytter seg til den enkelte bruksenhet, og utgjør således en utgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet følger av vedtektene eller gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 17
- b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, herunder lys/oppvarming av fellesarealer
- c) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Kostnader til kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjonseier. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Det er installert individuelle energimålere slik at kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

#### **§ 17 Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

#### **§ 18 Ansvar utad**

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

#### **§ 19 Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

#### **§ 20 Panterett for sameiernes forpliktelser**

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25.

#### **§ 21 Mislighold og fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

#### **§ 22 Lov om eierseksjoner – generelle plikter**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 gjelder i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av reguleringsplanen for eiendommen, øvrige kommunale vedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

#### **§ 23 Plikt til medvirkning**

Inntil Brueland Gård-prosjektet er ferdig utbygget, er Sameiet og Kjøper forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Selger har rett til å avgjøre om eventuelt ytterligere planlagte byggetrinn skal gjennomføres. Dersom enkelte byggetrinn skrinlegges eller endres, har Selger fullmakt til å fastsette hva som skal skje med eiendommen der utbyggingen skulle skje, herunder velge alternative organisasjonsformer og begrense og/eller utvide omfanget av utbyggingen.

Denne vedtektsbestemmelsen (§ 24) kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

\*\*\*\*

Sandnes, [dato]

## Husordensregler for sameiet Brueland gård

### § 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar og tar hensyn til hverandre, og at alle bidrar til et godt fellesskap og bomiljø.

### § 2. Hensynet til beboere

Alle sameiere plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere v/for eksempel høy musikk både utendørs og innendørs. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00.

Banking, boring og annet støyende arbeid må utføres til tider når det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelt søppel (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

### § 3. Bruk av fellesområdene

Styret har anledning til å innkalle seksjonseierne til dugnad.

#### A. Innendørs

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke settes i gangområder, trapper eller avsats. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene ved bodene. Dørene til bodene skal alltid være låst. Etter avtale med styret kan barnevogner, rullestoler el settes under trappen i kjelleretasjen.

Farlig materiale og giftige, eksplosive eller brennbare substanser må ikke oppbevares i bodene. Det samme gjelder mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende.

#### B. Utendørs

Ved grilling på egen terrasse skal det tas særskilt hensyn til naboene. Det skal benyttes elektrisk eller gassgrill.

Grillen på fellesområdet kan benyttes av beboerne, som har ansvar for renhold og rydding etter bruk.

#### C. Stabburet

Stabburet er en del av sameiets fellesområde. Stabburet kan benyttes av beboerne til eget bruk etter avtale med styret. Seksjonseier som benytter stabburet er ansvarlig for rydding og renhold etter bruk.

### D. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg.

Lading av elbil skal skje på den enkelte seksjonseiers parkeringsplass. Installasjon av godkjent ladestasjon og strømmåler skal skje på eiers bekostning ihh til styrets valg av elektroinstallatør.

Strømkostnader fordeles årlig av styreleder ihh avleste strømmålere.

I garasjen skal det kjøres i gangfart og tas hensyn til biler som er i ferd med å kjøre inn eller rygge ut fra parkeringsplassen. Parkerte biler skal settes så nær veggen som mulig. Det anbefales at man rygger bilen inn på parkeringsplassen. Dersom en bil på vei ut, møter en bil på vei inn ved garasjeporten, må den bilen som kommer innenfra vike plass for den andre.

Parkeringsplasser ute skal KUN benyttes til gjesteparkering, og ikke av seksjonseiere/beboere.

Dersom seksjonseiere bryter reglene for gjesteparkering, kan styret sende skriftlig varsel til seksjonseier. Har styret sendt skriftlig varsel til seksjonseier to ganger, og brudd på reglene ikke opphører kan styret beordre borttauing på bileiers regning uten forvarsel.

### § 4. Avfallshåndtering

Forsøpling av eiendommens fellesareal uten- og innendørs er ikke tillatt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i rett søppelcontainer. Reduser volumet på søppelet så godt, som det lar seg gjøre før det kastes særskilt pappemballasje.

Søppeldunk med oransje lokk skal benyttes til glass avfall.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelcontainerne unngås og fjernes umiddelbart. Av samme årsak skal ikke avfall settes ved siden av søppelcontainerne, i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Av samme årsak er det heller ikke tillatt å sette opp fuglenek/fuglematere på terrassene.

Dersom seksjonseier oppdager skjeggkre/sølvkre, mus, rotter eller andre skadedyr i egen leilighet, fellesareal eller på sameiets område, skal styret informeres.

### § 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med etternavn på beboerne i seksjonen.

**§ 6. Orden**

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som påføres eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

**§ 7. Fasadeendring**

Ønsker man å utføre fasadeendringer må dette søkes om skriftlig til styret, og godkjennes med 2/3 flertall av sameiermøtet

Dette gjelder f.eks. solskjerming, innglassing av balkong som skal skje ihh byggets øvrige solskjerming/innglassede balkonger.

Det er ikke lov til å sette opp parabol- og utvendige antenner.

**§ 8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal repareres så snart som mulig. Gjenstander som kan føre til stopp i avløpsrør, må ikke kastes i vask og WC.

**§ 9. Dyrehold**

Alt dyrehold må søkes om til styret.

Alle kjæledyr skal holdes i bånd på sameiets område hele året. Det er ikke lov å lufte kjæledyr på fellesområdene. Eier er økonomisk ansvarlig for evt ødeleggelser som forårsakes av kjæledyret. Dyreholdet skal heller ikke være til sjenanse for naboer. Berettigede skriftlige klager sendt til styret behandles. Ved overtredelser av husordensreglene kan styret pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en -1- måned.

**§ 10. Brannforebygging**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen. Alle leiligheter er koblet til et brannvarslingsanlegg som dekker hele anlegget og varsler automatisk Brannvesenet. Dersom brannalarmen blir utløst ved en feil, må man straks ringe 110 og melde fra om feilen for å hindre utrykning. Utrykningskostnader må dekkes av seksjonseier. Det skal ikke kastes sigarettstumper ('sneiper') på eiendommen.

**§ 11. Propangass**

Gass skal kun lagres utendørs på egen terrasse i henhold til gjeldende retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Gassflaskene skal oppbevares utendørs stående på stabilt underlag i et luftig skap laget av ikke brennbar materiale. Det må være god avstand til antenneskilder og flaskene skal ikke utsettes for varmepåvirkning.

**Gassflasker skal ikke under noen omstendighet lagres i boder i parkeringsanlegget.** Innebygde terrasser kan kun benytte elektrisk grill.

**§ 12 Utleie**

Seksjonseier plikter å informere styret om utleie og hvem som er leietakere. Styret ordner rett navn på ringetablå ute, og seksjonseier er ansvarlig for rett navn på postkassen. Seksjonseier skal gjennomgå husordensregler med leietaker. Kortidsutleie reguleres ihh Sameieloven

**§ 13 Brudd på husordensreglene**

Brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til seksjonseier, slik at problemet om mulig kan løses gjennom samtaler mellom partene. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene bør rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i saken.

**§ 14. Erstatningsansvar**

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietakere, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Disse husordensreglene erstatter tidligere regler og gjelder til ny revisjon, som godkjennes på årsmøtet i sameiet.

Godkjent på årsmøtet 2020/21 den 11.05.2021

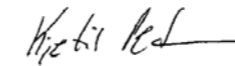




SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 21.06.2018

  
Kjetil Pedersen  
Avdelingsleder Tilsyn

Jan Meling  
Saksbehandler

Deres ref:  
Saksbehandler: Jan Meling

Vår ref: 15/11455-50  
Arkivkode: 41/130

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:  
Koordinator;Melding om rett til å klage

Kopi:  
Veidekke Eiendom AS, Skabos vei 4, 0278 OSLO;Rogaland brann og redning IKS,  
Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES

## Ferdigattest

Gnr./Bnr: 41/130

Byggeadresse: KVELLURVEIEN

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2  
Tiltaksklasse: 2  
Ansvarlig søker m/adr: Block Berge Bygg AS, Bedriftsvegen 6, 4353 KLEPP STASJON  
Tiltakshaver m/adr: Veidekke Eiendom AS, Skabos vei 4, 0278 OSLO

Det vises til søknad om ferdigattest for oppført boligblokk, mottatt 13.06.2018.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med rammetillatelse datert 09.11.2015 og endring av rammetillatelse datert 04.05.2016 og 12.12.2017, samt igangsettingstillatelser datert 06.06.2016, 02.08.2016, 20.09.2016, 08.11.2016 og 10.01.2017.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 22.03.2018.

## Vedtak

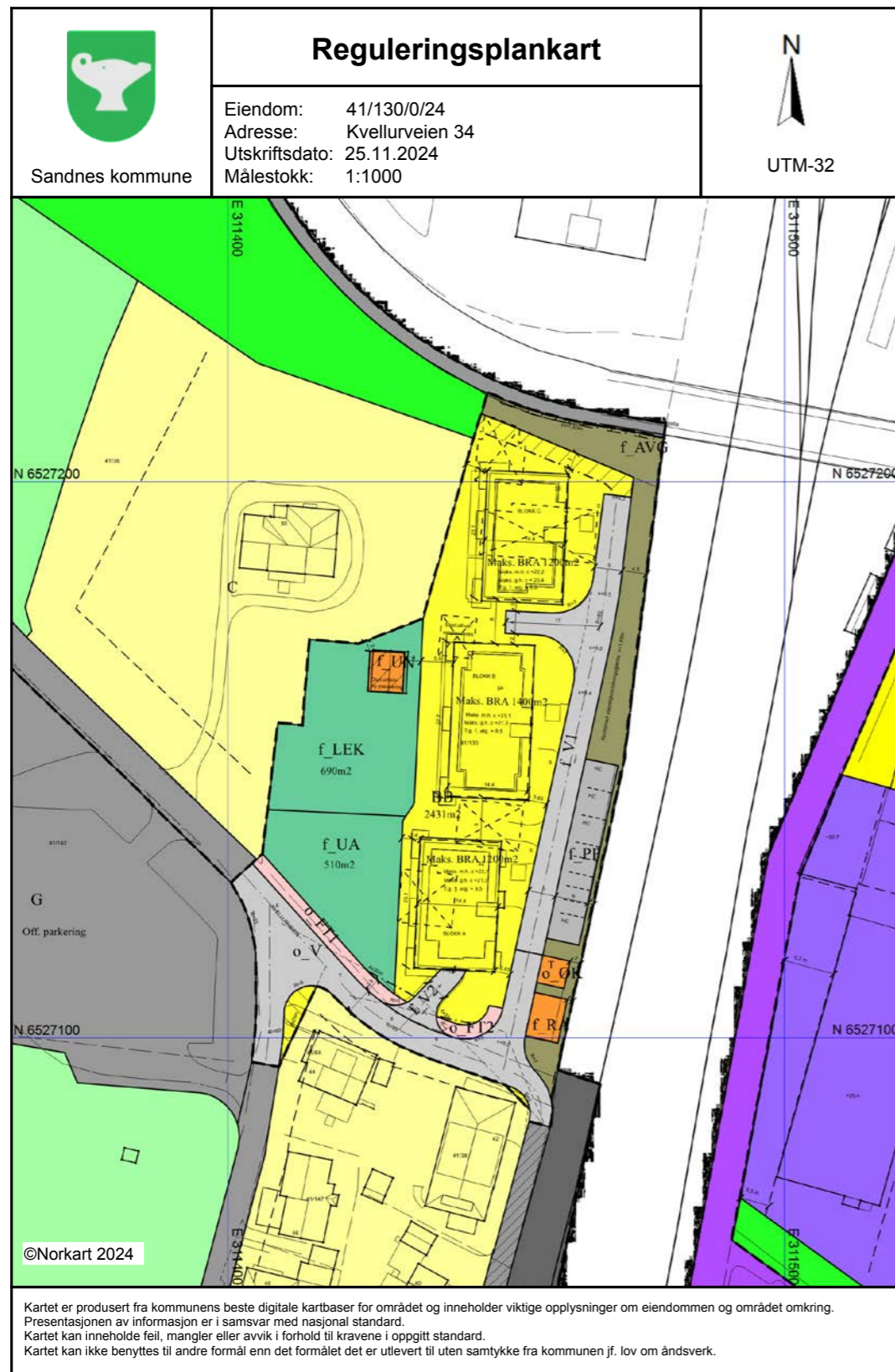
På grunnlag av søknad om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

---

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.  
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.  
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no



Tegnforklaring	
<b>VEG</b>	<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Annet vegareal</li> <li>- - - Avgrensning mot annet vegareal</li> <li>— Autovern på bro</li> <li>— Vegdekkekant på bro</li> <li>— Kjørebane kant</li> <li>— Autovern</li> <li>— Vegskulderkant</li> <li>— Vegbom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Boligbebyggelse</li> <li>— Boligbebyggelse - blokkbebyggelse</li> <li>— Næringsbebyggelse</li> <li>— Renovasjonsanlegg</li> <li>— Øvrige kommunaltekniske anlegg</li> <li>— Uthus/naust/badepus</li> <li>— Uteoppholdsareal</li> <li>— Lekeplass</li> <li>— Kombinert bebyggelse og anleggsformål</li> </ul>
<b>Eiendomsinformasjon</b>	<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Eiendomsgrense</li> <li>— Eiendomsteig</li> <li>Abc Gårds- og bruksnummer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Veg</li> <li>— Kjøreveg</li> <li>— Fortau</li> <li>— Gangveg/gangareal/gågate</li> <li>— Annen veggrunn - grøntareal</li> <li>— Trase for jernbane</li> <li>— Parkeringsplasser med bestemmelser</li> </ul>
<b>Bygninger</b>	<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Bygningsdelelinje</li> <li>— Taksprang Bunn</li> <li>— Takriss</li> <li>— Takoverbygg kant</li> <li>— Trapp inntil bygg, kant</li> <li>— Veranda</li> <li>— Bygningslinje</li> <li>— Taksprang</li> <li>— Mønelinje</li> <li>— Vegg frittstående</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Friområde</li> <li>— Vegetasjonsskjerm</li> </ul>
<b>Jernbanedata</b>	<b>Reguleringsplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Jernbane plattformkant</li> <li>— Jernbane spomidt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Friområde i sjø og vassdrag</li> </ul>
<b>Adresser</b>	<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Abc Adressepunkttekst</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Sikringsone - Frisikt</li> <li>— Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur</li> <li>— Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø</li> </ul>
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §)</b>	<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Område for boliger med tilhørende anlegg</li> <li>— Frittliggende småhusbebyggelse</li> <li>— Blokkbebyggelse</li> <li>— Område for forretning</li> <li>— Område for industri/lager</li> <li>— Offentlig barnehage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Sikringsonegrense</li> <li>— Angitthensynsgrense</li> </ul>
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</b>	<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Offentlige trafikkområder</li> <li>— Kjøreveg</li> <li>— Gate med fortau</li> <li>— Annen veggrunn</li> <li>— Gang-/sykkelveg</li> <li>— Parkeringsplass</li> <li>— Jernbane</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Regulerings- og bebyggelsesplanområde</li> <li>— Planens begrensning</li> <li>— Faresonegrense</li> <li>— Formålsgrense</li> <li>— Byggegrense</li> <li>— Bebyggelse som forutsettes fjernet</li> <li>— Regulert senterlinje</li> <li>— Frisiktslinje</li> <li>— Regulert kant kjørebane</li> <li>— Regulert parkeringsfelt</li> <li>— Regulert støyskjerm</li> <li>— Målelinje/Avstandslinje</li> <li>— Avkjørsel</li> </ul>
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>	<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Friområder</li> <li>— Park</li> <li>— Friområde i sjø og vassdrag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Område for anlegg og drift av kommunaltekn</li> <li>— Frisiktsone ved veg</li> <li>— Bevaring av landskap og vegetasjon</li> </ul>
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §)</b>	<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Felles avkjørsel</li> <li>— Felles parkeringsplass</li> <li>— Felles grøntanlegg</li> <li>— Annet fellesareal for flere eiendommer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Forretning/Kontor/Industri</li> </ul>
<b>Stedsnavn og andre tekster</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Abc Navn på samferdsel</li> </ul>	

## Detaljregulering for Brueland, gnr 41, bnr 130 og 143

Reguleringsbestemmelser

### PlanID 2012135

Saksnummer 201205554

#### § 1 Formål

Formålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for lavblokkbebyggelse med leiligheter og tilhørende anlegg.

#### § 2 Fellesbestemmelser

##### 2.1 Fellesbestemmelser

###### 2.1.1 Arealbruk

Planområdet skal benyttes til boligformål med parkering og felles arealer for uteopphold og adkomst, og offentlig kjøreveg med fortau.

###### 2.1.2 Støy og vibrasjoner – vilkår for utbygging er:

Utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, skal ikke overstige 55 dBA Lden. Maks. lydnivå (L5AF) om natten (kl. 23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er kravet 30 dBA Lden.

Hvor støykrav forutsetter særskilt skjerming må balkongene/ takterrassen skjermes

###### 2.1.3 Sikkerhet mot jernbanen

Mot jernbanelinjen skal det før boligene tas i bruk bygges et minimum 1,8m høyt sikringsgjerde kombinert med støyskjerm.

##### 2.2 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Det skal utarbeides fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse og tilstøtende trafikkareal.

Dokumentasjon på at tiltak mot vibrasjoner fra jernbanelinjen er hensyntatt skal vedlegges byggemeldingssøknad.

##### 2.3 Energiforsyning

Det skal legges til rette for vannbåren varme i nybygg.

Gjennomføring av plan for energiforsyning skal dokumenteres ved byggesøknad.

Nettstasjonen skal plasseres på areal merket T i plankartet.

#### 2.4 Grunnforhold

Det skal ved byggesøknad fremlegges geoteknisk vurdering av hele planområdet m.h.t. grunnforholdene utført av fagkyndige som dokumentasjon på at utbygging kan finne sted.

#### 2.5 Overvann

Overvann skal håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning innenfor planområdet. Innenfor regulert felles uteareal f\_UA skal det etableres regnbed på min. 150 m<sup>2</sup>.

#### § 3 Bebyggelse og anlegg

##### 3.1. Utnyttelse

###### 3.1.1 Utnyttelsesgrad

Det tillates maks bygget 36 leiligheter

Minimum tillatt utbygging: Blokk A og B. Hver leilighet skal ha min. 6 m<sup>2</sup> balkong.

###### 3.1.2 Felt BB– Boligformål - blokkbebyggelse Boenhetene

skal minimum være 60 m<sup>2</sup> BRA. Øverste etasje skal være inntrukket med min. 2 m.

###### 3.1.3 Takform

Bygninger skal ha valmet tak med takvinkel opp til 20°. Rom og kanaler for ventilasjonsanlegg tillates ikke på tak, men skal integreres i bebyggelsen.

##### 3.2. Byggegrenser

Åpen balkong eller takutstikk kan tillates inntil 1,5 m utover vist byggegrense.

##### 3.3. Felles boder

Plassering, antall og plassbehov fastsettes i søknad om byggetillatelse.

##### 3.4. Tekniske anlegg

Trappe- og heishus kan overstige største kotehøyde med inntil 2,0 m.

##### 3.5. Renovasjonsanlegg f\_RA

Anlegg for håndtering av avfall skal etableres med nedgravde containere etter planer godkjent av kommunen.

### **3.6. Felles uteopphold og adkomst – arealene f UA, f LEK, f UN, f V, f PP, f RA, f GS og f AVG**

- 3.6.1 Utearealene skal utformes og opparbeides slik at det er mulig for nyttetransport/syke-, brann- og flyttebiler å kjøre fram til inngangsdørene.
- 3.6.2 Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av Sandnes kommune. Utomhusplanen skal inneholde et samlet trafiksikkert uteareal for opphold og lek på minimum 30 m<sup>2</sup> per leilighet på bakkeplan eksklusive balkonger for den enkelte leilighet.
- I tillegg til krav om trafiksikker adkomst fra leilighetene til uteareal for opphold og lek skal utendørsarealene utformes på en måte som legger til rette for bruk av området til ulike aktiviteter av alle aldersgrupper. Ikke bebygde eller disponerte arealer skal gis en parkmessig opparbeidelse.

## **§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **4.1 Krav til trafikkregulerende tiltak og parkering**

- 4.1.1. Det skal utarbeides tekniske planer for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og fellesarealer som skal godkjennes av Sandnes kommune.
- 4.1.2. Alle fellesarealer innenfor planområdet er felles for blokk A, blokk B og blokk C.
- 4.1.3. Felles veg (avkjørsel) og felles kjøreveg – arealene f V1 og f V2  
Felles kjøreveg inne i planområdet forutsettes kun til av- og påstigningsareal til boligene og til flytting, drift og vedlikehold, samt ambulans- og brannutrykning og gjesteparkering.
- 4.1.4. Parkeringskrav - bilparkering:  
Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser pr. leilighet. Minimum 5 % HC-parkeringer  
Det tilrettelegges for lademulighet for elektriske biler vist på minimum 3 plasser.
- 4.1.5. Parkeringskrav - sykkel  
Parkeringskrav sykkel: 2 sykkelparkeringsplasser pr. leilighet  
For de 3 boligblokkene skal det være avsatt plass for sykler under overdekket areal ved de 3 hovedinngangene.

## **§ 5 Hensynsoner**

### **5.1. Frisiktsoner**

I områdene skal være fri sikt over en høyde på 0,5m over de møtende vegbanene.

### **5.2. Bevaring kulturmiljø**

Frittliggende bygg på f\_UN i reguleringsplan avsatt til hensynsone bevaring skal så langt mulig få rekonstruert sitt fasadeuttrykk til opprinnelig utseende, men tilpasset funksjon som uthus.

### **5.3. Grønnstruktur**

Innenfor hensynsone grønnstruktur tillates etablert gangforbindelse til Sandvedparken.

## **§ 6 Rekkefølgebestemmelser**

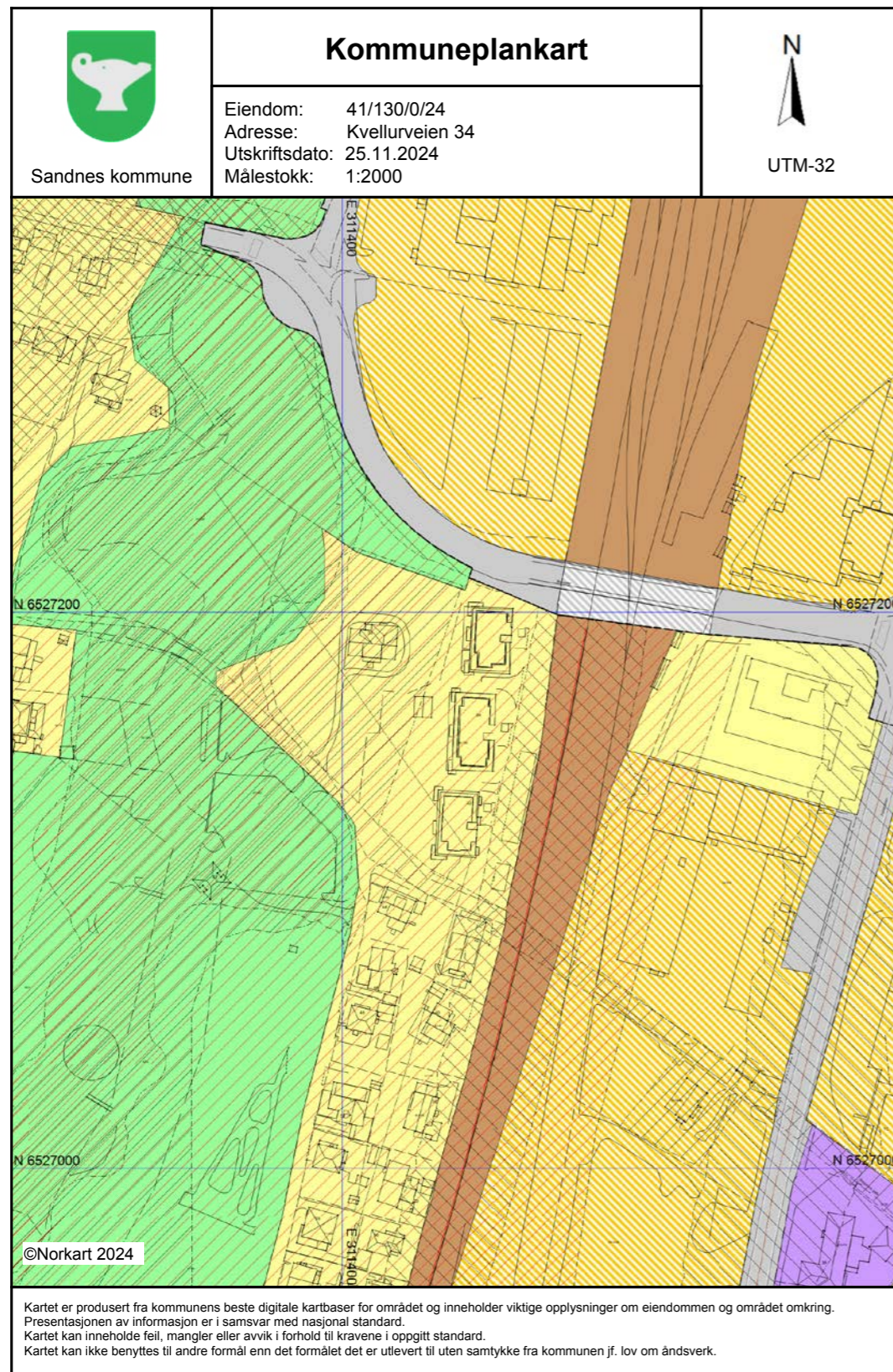
6.1.1 Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, støyskerm mot jernbanen, felles uteoppholdsarealer, og gangforbindelse innenfor hensynsone grønnstruktur skal være bygget før gis.

6.1.2 Drenering av området skal være ivaretatt i teknisk plan som forelegges Jernbaneverket for godkjenning.

6.1.3 Overvannshåndtering med fordrøyningsanlegg for overvannsbehandling lokalisert under f\_UA skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

**6.2** Det skal dokumenteres skolekapasitet for området før innflytting.

**6.3** Trinnvis utbygging kan tillates etter søknad som legges frem for godkjenning i Sandnes kommune.  
Trinn 1: Blokk A +B  
Trinn 2: Blokk C



Tegnforklaring	
	Overkjørbart arealavgrensning
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Autovern på bro
	Vegdekke kant på bro
	Midtdeler/Trafikkøy
	Kjørebane kant
	Autovern
	Gangfeltavgrensning
	Vegskulderkant
	Vegbom
	<b>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</b>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	<b>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</b>
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekniske anlegg
	<b>Eiendomsinformasjon</b>
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig
	Gårds- og bruksnummer
	<b>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</b>
	Grønnstruktur - nåværende
	<b>Bygninger</b>
	Bygningsdelelinje
	Tak sprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Tak sprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående
	<b>Jernbanedata</b>
	Jernbane plattformkant
	Jernbane spomidd
	<b>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</b>
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	<b>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)</b>
	Bestemmelseområde
	<b>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-3)</b>
	Faresone grænse
	Sikringsonegrænse
	Støysonegrænse
	Angitthensynsonegrænse
	Bestemmelsegrænse
	<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b>
	Planområde
	Planens begrensning
	Grænse for arealformål
	Sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Jernbane - nåværende
	Jernbane - framtidig
	Kollektivtrase - nåværende
	<b>Adresser</b>
	Adressepunkt tekst
	<b>Stedsnavn og andre tekster</b>
	Navn på samferdsel



# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4308 SANDNES

Telefon: 97749838

Utskriftsdato: 25.11.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandnes kommune

Kommunenr.	1108	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	130	Festenr.		Seksjonsnr.	24
Adresse	Kvellurveien 34, 4319 SANDNES								

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.05.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/1108/dokumenter/39309/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20etter%20korreksjon%20KS%2021.10.24.pdf">https://www.areasplaner.no/1108/dokumenter/39309/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20etter%20korreksjon%20KS%2021.10.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 5 154 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 5 171 m<sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Parkeringssone 2 <b>KPBestemmelseHjemmel</b> fysisk utforming av anlegg</p> <p><b>Delareal</b> 4 088 m<sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H220 <b>KPStøy</b> Gul sone iht. T-1442</p> <p><b>Delareal</b> 16 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende</p>

<b>Delareal</b>	1 083 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H210
<b>KPStøy</b>	Rød sone iht. T-1442
<b>Delareal</b>	5 171 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_3
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	647 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	Forslag
<b>Navn</b>	
<b>Status</b>	
<b>Plantype</b>	
<b>Id</b>	202010
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for dobbeltspor fra Sandnes til Nærbø
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2012135
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Brueland, gnr 41, bnr 130 og 143
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	17.03.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/1108/dokumenter/6215/Gjeldende_bestemmelser_2012135.pdf">https://www.areasplaner.no/1108/dokumenter/6215/Gjeldende_bestemmelser_2012135.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 2 515 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Felt navn</b> BB</p> <p><b>Delareal</b> 198 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Parkeringsplasser <b>Felt navn</b> PP</p> <p><b>Delareal</b> 48 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Renovasjonsanlegg <b>Felt navn</b> RA</p> <p><b>Delareal</b> 2 m<sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H140_2 <b>RPSikring</b> Frisikt</p>

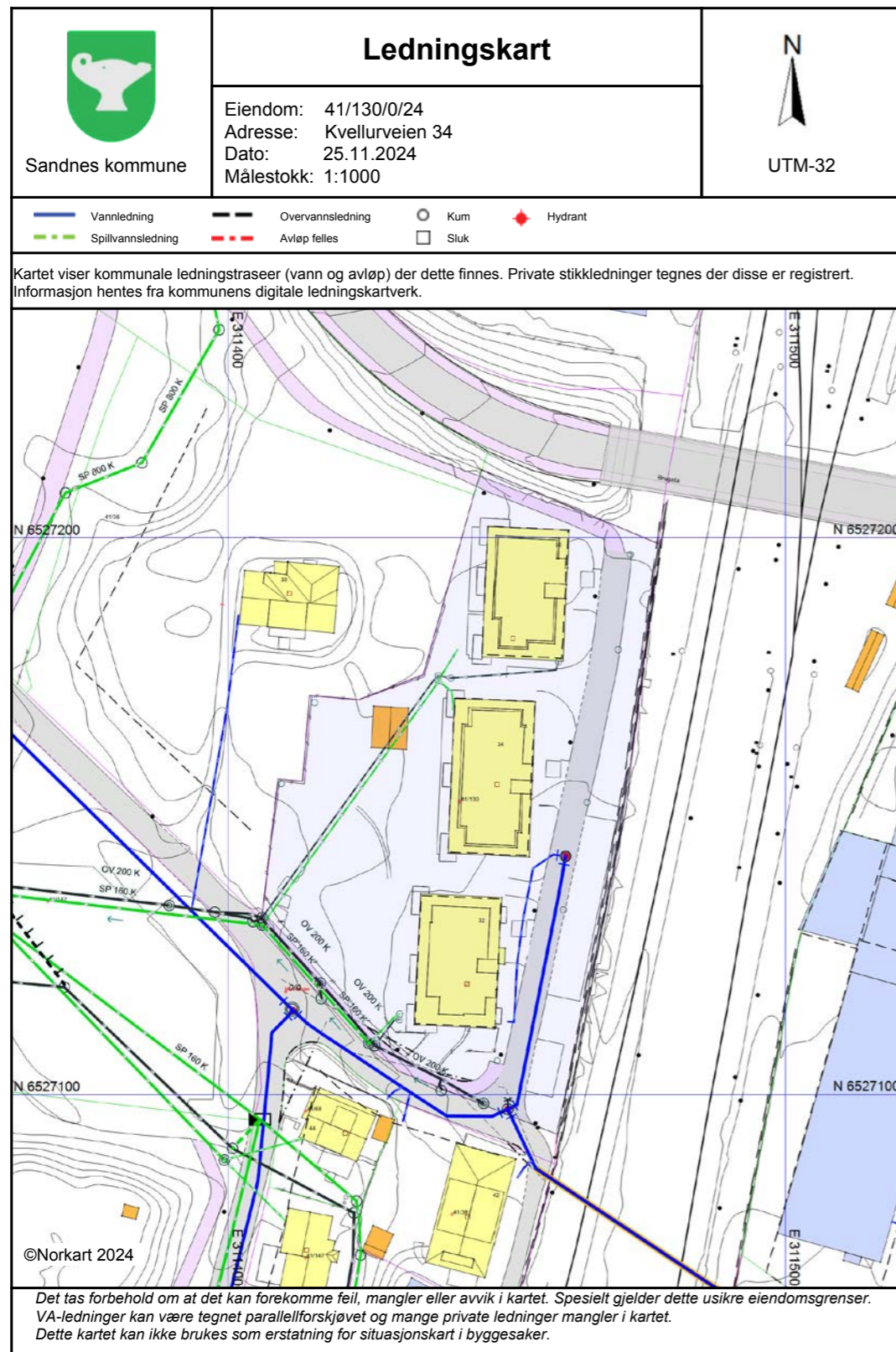
<b>Delareal</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Veg
<b>Feltnavn</b>	V1
<b>Delareal</b>	690 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Lekeplass
<b>Feltnavn</b>	LEK
<b>Delareal</b>	31 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Fortau
<b>Feltnavn</b>	FT2
<b>Delareal</b>	93 m <sup>2</sup>
<b>RPHensynsonenavn</b>	H540_
<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	Hensyn grønnstruktur
<b>Delareal</b>	115 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Kjøreveg
<b>Feltnavn</b>	KV
<b>Delareal</b>	45 m <sup>2</sup>
<b>RPHensynsonenavn</b>	H570_
<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>Delareal</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>RPHensynsonenavn</b>	H140_1
<b>RPSikring</b>	Frisikt
<b>Delareal</b>	45 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Uthus/naust/badehus
<b>Feltnavn</b>	UN
<b>Delareal</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Øvrige kommunaltekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	ØK
<b>Delareal</b>	509 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal
<b>Feltnavn</b>	UA
<b>Delareal</b>	59 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Veg
<b>Feltnavn</b>	V2
<b>Delareal</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Fortau
<b>Feltnavn</b>	FT1
<b>Delareal</b>	383 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal
<b>Feltnavn</b>	AVG

## Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2012135
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Brueland, gnr 41, bnr 130 og 143
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	17.03.2015

<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/6215/Gjeldende_bestemmelser_2012135.pdf">https://www.arealplaner.no/1108/dokumenter/6215/Gjeldende_bestemmelser_2012135.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	25 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Andre typer bebyggelse og anlegg
	<b>Feltnavn</b>	AABA_2
	<b>Delareal</b>	1 337 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Parkering
	<b>Feltnavn</b>	PI
	<b>Delareal</b>	27 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Andre typer bebyggelse og anlegg
	<b>Feltnavn</b>	AABA_4
	<b>Delareal</b>	71 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Andre typer bebyggelse og anlegg
	<b>Feltnavn</b>	AABA_1
	<b>Delareal</b>	74 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Andre typer bebyggelse og anlegg
	<b>Feltnavn</b>	AABA_3
	<b>Delareal</b>	22 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Andre typer bebyggelse og anlegg
	<b>Feltnavn</b>	AABA_5
	<b>Delareal</b>	57 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Andre typer bebyggelse og anlegg
	<b>Feltnavn</b>	AABA_6



# Nabolagsprofil

Kvellurveien 34 - Nabolaget Brueland - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

	Brugata Linje 22, 52, N94	8 min		0.5 km
	Skeiane stasjon Linje L5	10 min		0.7 km
	Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min		16.4 km
	Stavanger Sola	16 min		

## Skoler

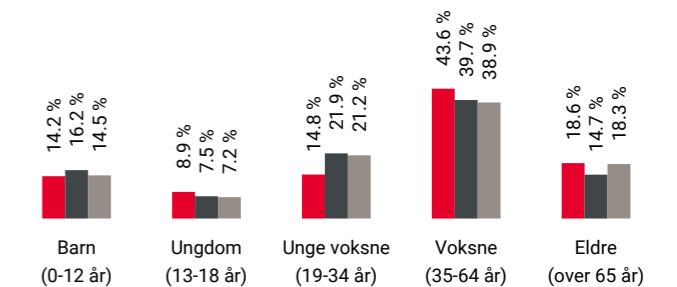
Austrått skole (1-7 kl.) 253 elever, 14 klasser	17 min		1.2 km
Sandved skole (1-7 kl.) 673 elever, 45 klasser	24 min		1.8 km
Trones skole (1-7 kl.) 451 elever, 30 klasser	5 min		2.1 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 287 elever, 12 klasser	18 min		1.3 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 493 elever, 33 klasser	19 min		1.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	14 min		1.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	18 min		1.3 km

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 78/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bruealand	706	315
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Bruealand barnehage (1-5 år) 157 barn	7 min		0.5 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	20 min		1.5 km
Sandvedhaugen barnehage (0-5 år) 236 barn	22 min		1.7 km


## Dagligvare


Coop Mega Brueland	7 min		
Post i butikk, PostNord	0.5 km		
Bunnpris Hoveveien	11 min		



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 91/100

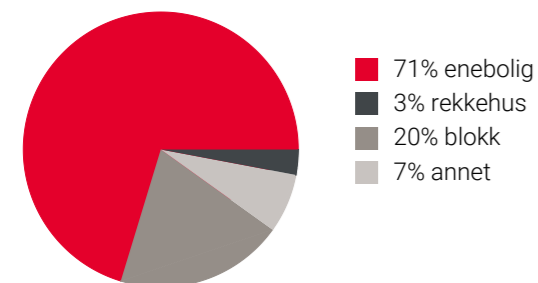
 **Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 86/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 85/100

## Sport

-  4- sandvolleyballbaner 5 min   
Sandvolleyball 0.3 km
-  Skeianeparken balløkke 10 min   
Ballspill 0.8 km
-  Ganddal Terapi & Trening 14 min 
-  EVO Sandnes 16 min 

## Boligmasse





«Trygt og fredelig. Nærhet til byen og parken»

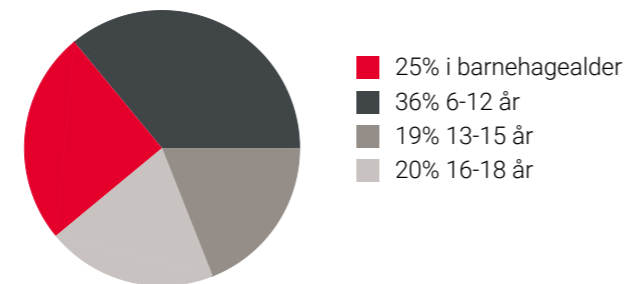
Sitat fra en lokalkjent



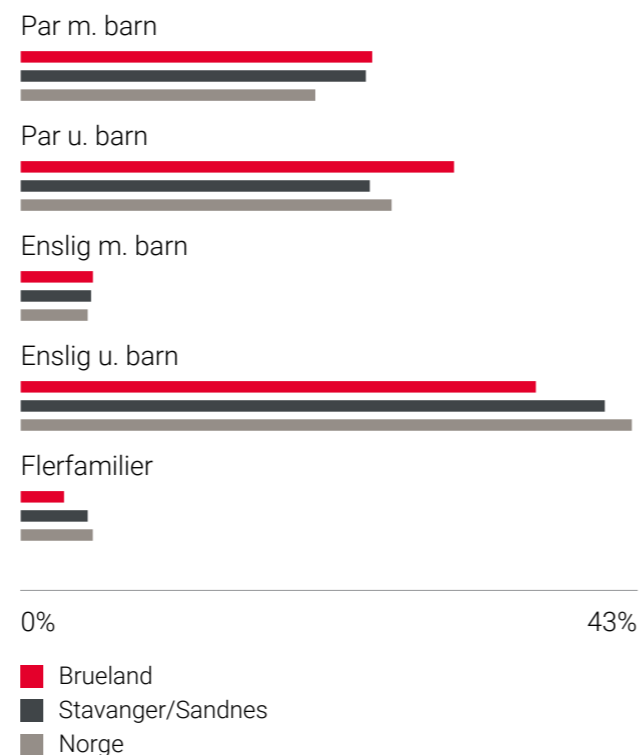
## Varer/Tjenester

-  Bruelandsenteret 7 min 
-  Apotek 1 Brueland 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

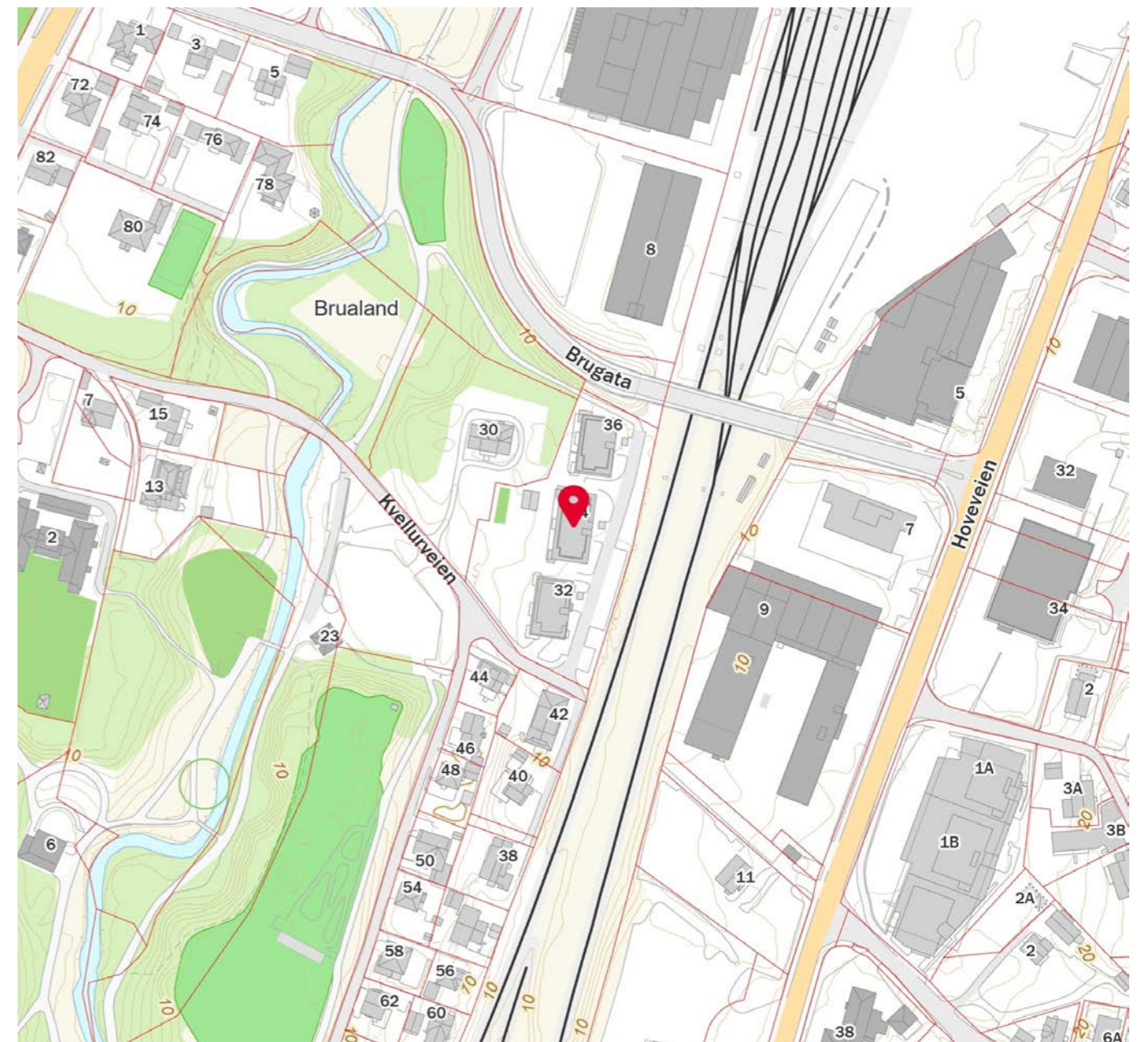
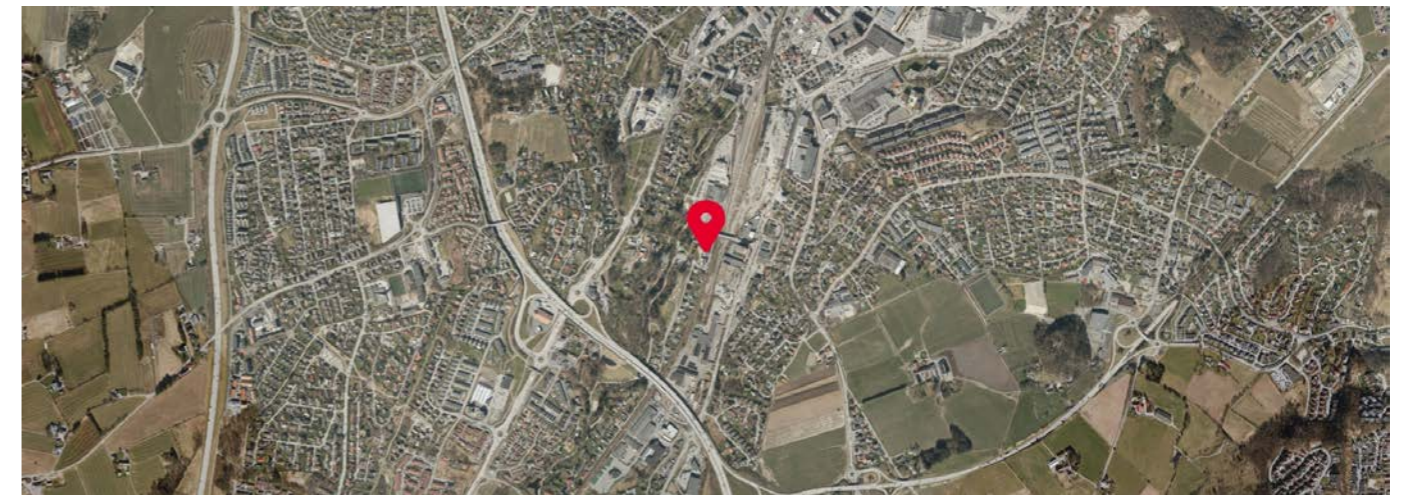


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





## 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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Kvellurveien 34  
4319 SANDNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sola  
**Saksbehandler:** Svend Tjelta

**Telefon:** 980 17 222  
**E-post:** svend.tjelta@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre