



aktiv.

Brattholen 2, 4313 SANDNES

Smeaheia-Flott selveierleilighet med 2 soverom. Gode solforhold fra vestvendt balkong. Parkering i garasje med el-lader



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 499,-
Omkostn.: Kr 88 690,-
Total ink omk.: Kr 3 581 189,-
Felleskostn.: Kr 2 442,-
Selger: Emilie Bø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 58/66 kvm
Tomtstr.: 2252 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 2836
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1412250194

Smeaheia-Flott selveierleilighet med 2 soverom. Gode solforhold fra vestvendt balkong.

Velkommen til Brattholen 2!

Her får du en flott selveierleilighet i et etterspurt område på Smeaheia. Leiligheten har en kjekk planløsning med to soverom, en sosial og åpen løsning mellom stue og kjøkken. Leiligheten har gjennomgående bra standard og gode solforhold på en romslig vestvendt balkong. Parkering i lukket garasjeanlegg med tilhørende bod og el-lader. Området er bra tilrettelagt, med enkel tilgang til butikk, flere lekeplasser, Østerhus Arena, fotballbaner, svømmehall m.m. Det er kort vei til Sandnes sentrum, Kvadrat kjøpesenter samt påkjørsel E-39 til Forusområde, Sola flyplass, Stavanger sentrum eller sør mot Kristiansand. Den nye flotte sykkelstamveien ligger like ved boligen og blir hyppig benyttet som fremkomstmiddel for de som jobber på Forus.

Velkommen til visning.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 16 m²

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 58 m² Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, garderobe

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

Tomtestørrelse

2252 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet felles tomt. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal og lekeplass.

Beliggenhet

Brattholen 2 har en meget attraktiv og populær beliggenhet på Smeaheia.

Nabolaget er barnevennlig med flere lekeplasser, volleyballbane og fotballøkke like i nærheten samt flotte grønt- og friområder. Samtidig som det er kort vei til tur- og rekreasjonsområder rundt Gisketjern, Ormaskogen og ikke minst Rundeskogen.

Dette området inviterer deg til aktive hverdager, og har det meste tilrettelagt for både store og små. Det er kort vei til Sandnes Idrettspark, Giskehallen og Østerhus Arena hvor du finner friidrett, håndball, svømming, fotball m.m.

Sandnes sentrum med alle sine fasiliteter er bare noen minutters kjøring unna, og i tillegg er Kvadrat kjøpesenter og Ikea innen kort avstand.

Det er enkel tilkomst til E39, og dermed bare en kjøretur unna områder som Forus, Sola og Stavanger. I tillegg har man gode bussforbindelser med busstopp like ved.

Den nye flotte sykkelstamveien ligger like ved boligen og blir hyppig benyttet som fremkomstmiddel for de som jobber på Forus.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærmiljøet.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser med stopp like ved leiligheten.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

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

Dører: Ytterdør og balkongdør normal slitasje iht. alder. Balkongdør er påregnelig med noe nedbryting i hengsler, beslag og i utvendig treverk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en balkong i betong.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Målt høydeforskjell målt under 10 mm på 2 m i stue/kjøkken. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innhold

2 etg.

Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bod/teknisk rom.

Bod på balkong og bod i garasjeanlegg.

Standard

Velkommen til Brattholen 2.

Leiligheten ligger i 2 etg. Har en kjekk planløsning og holder en bra standard.

Romslig entre med muligheter for garderobeløsninger.

Stue og kjøkkenrom har store vindusflater som slipper inn godt med dagslys, noe som gir rommet et lyst og luftig preg.

Kjøkkenet er innholdsrikt og har godt med skap og benkplass samt alle hvitevarer er integrert. God belysning over arbeidsbenk fra spotter i tak. Spiseplassen ligger praktisk til i bakkant av kjøkken. Rommet har utgang til romslig solrik vestvendt balkong. Her kan du nyte ettermiddag og kveldsol. Balkongen har også en praktisk bod til oppbevaring av puter, hagemøbler m.m.

Leiligheten har 2 romslige soverom. Hovedsoverommet vil ha mulighet for romslig garderobeløsning. Soverom 2 blir i dag også benyttet som hjemmekontor.

Flott bad er flisebelagt og innredet med vask i seksjon, dusj og toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Den innvendige bod/teknisk rom er i dag innredet og benyttes som selgers walk-in closet.

Leiligheten har laminat på gulv entre, stue/kjøkken og begge soverom.

Vegger har malte flater i varme og moderne farger.

Det følger også med en egen bod i garasjen.

Fast parkering i lukket garasjeanlegg med el-bil lader montert på plassen.

Du går tørrskodd fra parkering og inn i leiligheten.

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 INGEN TG 3.

Forhold som har fått TG2:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer og fra byggeåret, normal slitasje iht. alder påregnelig normalt med noe

slitasje i pakninger og beslag. Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales. Tegn til kondensering i vinduskarm hoved soverom, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. TG.2 gitt pga. alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Det er etablert en balkong i betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverket ler målt til ca.95 cm dermed lavere enn dagens krav på 1,0 m. Nedbrytning i håndlist til rekkverk av tre, anbefales behandlet. Grønske og noe salt utslag på balkong dekke indikerer tidligere transport av fukt, ukjent type membran.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Påpekte forhold rekkverk anbefales oppgradert, ifbm vedlikehold og for å ivareta personsikkerhet.

Andre utvendige forhold,TG2

Utvendig bod ved balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig bod ved balkong er oppført mellom etasjeskiller balkong betongdekke, yttervegger i lett bindingsverktvendig kledd med trepaneler innvendig med kryssfiner. Avvik: vannmerker i innvendig hjørne kryssfiner plater på vegg og utslag etter fukt. Saltutslag i betongdekke i på gulv og tak indikerer tidligere transport av fukt.

Tiltak

- Det var mye oppbevart i bod på befaringsdagen, ytterligere undersøkelser anbefales.

Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser, samt taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist riss/ sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj under blandebatteri nær overgang gulv/vegg. Sprekk i 2 stk. fliser nedre del vegg i dusj ved innvendig hjørn. Kan medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye

før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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

Overflater Gulv,TG2

Ca 12 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj, terskel på ca. 23 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:
 - Gulv skinne for dusj hjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tetsjiktet ved døråpning. Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj. Lite lokal fall på gulvet mot sluk i dusj, vann blir liggende inn mot dusjskinne etter bruk av dusj.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
 - Påviste skader må utbedres.
 - Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
 - Tiltak:
 - Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:
 - Riss/sprekk i silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj. Tettesjiktet er passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få

tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Våtrom anbefales oppgradert, gitt tilstand og alder. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert fukt ved hulltaking i konstruksjon vegg. TG.2 begrunnes med det er registrert riss/sprekk i fuge mellom fliser i dusj, og det er registrert 2 flis som har sprukket i nedre del vegg innvendig i dusjnisse. det kan dermed ikke utelukkes at fukt legger seg mellom membran og flis, ved daglig bruk av dusj selvom det ikke ble registrert fukt på befaringsdagen.
- Tiltak:
- Påpekte forhold anbefales utbedret, det kan anbefales plassering av dusjkabinett, for å hindre at berørte områder ikke utsettes for fukt.

Vannledninger, TG2

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er i hovedsak skjult. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Noe iring på vannrør i kobber. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder

kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Normal tilsyn/vedlikehold. Vannledninger bør oppgraderes/skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Avløpsrør,TG2

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.Luftning av avløpsnett er ikke kontrollert da det finnes flere boenheter. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon,TG2

Leilighet har mekanisk periodisk avtrekk (Villa Vent)på kjøkken og våtom, utluftning ellers er basert på lufteventiler/lukkevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist tegn til kondens i vinduer på soverom.

- Tiltak:

- Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Varmesentral,TG2

Elektrisk anlegg, varme i gulv på bad/vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

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

- Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

Bereder plassert under kjøkkenbenk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det er påvist andre avvik:

- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Brunnsvidd merker i plast rundt røruttak. Bereder plassert under kjøkkenbenk, montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

- Bedre adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon. Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Forhold som har fått TG3: INGEN

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i lukket garasjeanlegg med el-lader.

Gjesteparkering like ved blokken.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP531857

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 7 979 pr. 2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 712 204 pr. 2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 848 814 pr. 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening

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

65/1600

Felleskostnader inkluderer

Betjening av andel fellesgjeld, strøm i fellesareal, felles bygningsforsikring, forettningsfører, drift/vedlikehold, vaktmester.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 442

Andel Fellesgjeld

Kr 2 499

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Brattholen 2 og 4

Organisasjonsnummer

988073180

Om sameiet

Sameiet består av 25 seksjoner.

- Det er installert heis i sameiet.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjenester.
- Sameiet har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd. Kontakt selger for mer informasjon.
- Alle seksjonene har 1 bod i garasjeanlegget. Noen seksjoner har 1 bod på terrassen.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12134720075, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.12.2025: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2

Saldo per 22.12.2025: 61 321

Andel av saldo: 2 499

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.03.2026)

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.

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 2836, seksjonsnummer 8 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/69/2836/8:

14.02.2005 - Dokumentnr: 1558 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2005 - Dokumentnr: 206335 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

23.12.2005 - Dokumentnr: 206335 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Lyse Marked AS

Org.nr: 980 335 178

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

05.01.2026 - Dokumentnr: 8637 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

09.02.2005 - Dokumentnr: 1396 - Grensejustering

Overført fra: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:2836

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2005 - Dokumentnr: 1396 - Målebrev

Overført fra: Knr:1108 Gnr:69 Bnr:2836

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2005 - Dokumentnr: 1558 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/1600

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1349677 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:69 Bnr:2836 Snr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 03.12.2007

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til bolig.

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 2252.2 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringssone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 40.97 kvm
Hensynsonenavn H310_3
Kpfare 310 - Ras- og skredfare
Areal 2252.2 kvm
Hensynsonenavn H190_1
Kpsikring 190 - Andre sikringssoner
Areal 382.94 kvm
Hensynsonenavn H220
Kpstoy 220 - Gul sone T-1442
Areal 2252.2 kvm
Omrnavn
Kparealformal Boligbebyggelse
PlanId 94305-08
Navn Bebyggelsesplan for felt C1 Nedre Brattholen, og C2 Bråtet, Smeaheia
Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11/28/2001 00:00:00
Delarealer
Areal 21.61 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone
Areal 1.44 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone
Areal 14.52 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone
Areal 11.49 kvm
Feltnavn
Regform 790 - Annet fellesareal
Areal 11.0 kvm
Feltnavn
Regform 790 - Annet fellesareal
Areal 968.33 kvm
Feltnavn B1
Regform 110 - Boliger
Areal 0.0 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 0.21 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 1260.58 kvm
Feltnavn B2

Regform 110 - Boliger
Areal 0.12 kvm
Feltnavn LEK
Regform 750 - Felles lekeareal
Areal 0.5 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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 med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

2 499 (Andel av fellesgjeld)

3 492 499 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

87 300 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 690 (Omkostninger totalt)

100 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 581 189 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 593 089 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 595 889 (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 88 690

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Ansvarlig megler bistås av

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

07.01.2026







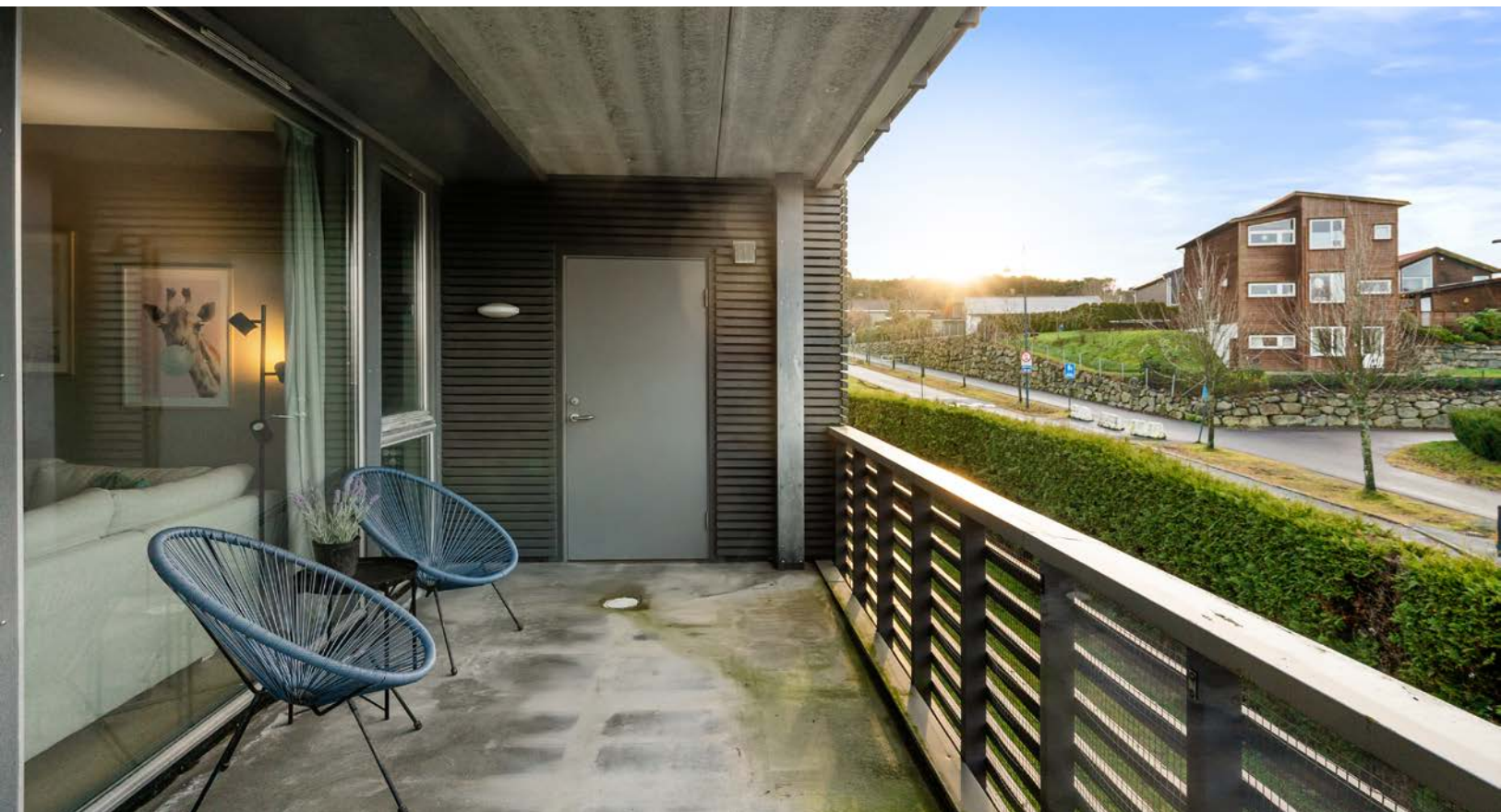
Lyst og luftig stuerom med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys.



Laminat på gulv, vegger malt i lun og moderne farge.



Romslig og solrik vestvendt balkong med utgang fra stuen.



Lett tilgjengelig og praktisk bod på balkong



Innholdsrikt kjøkken i åpen løsning. Her er godt med skap og benk plass. Alle hvitevarer er integrert.



Romslig spise plass i bakkant av kjøkken.





Praktisk og kjekk planløsning i rommet.



Store vindusflater gir rommet et lyst og luftig preg.



Hovedsoverom har laminat på gulv og malte flater på vegger.



Soverom 2 blir også benyttet som hjemmekontor.





Innvendig bod/teknisk rom blir benyttet som walk-in closet.



Bad



Flott flisebelagt bad er innredet med vask i seksjon, toalett og dusj. Opplegg for vaskemaskin.



Bod i garasjeanlegg

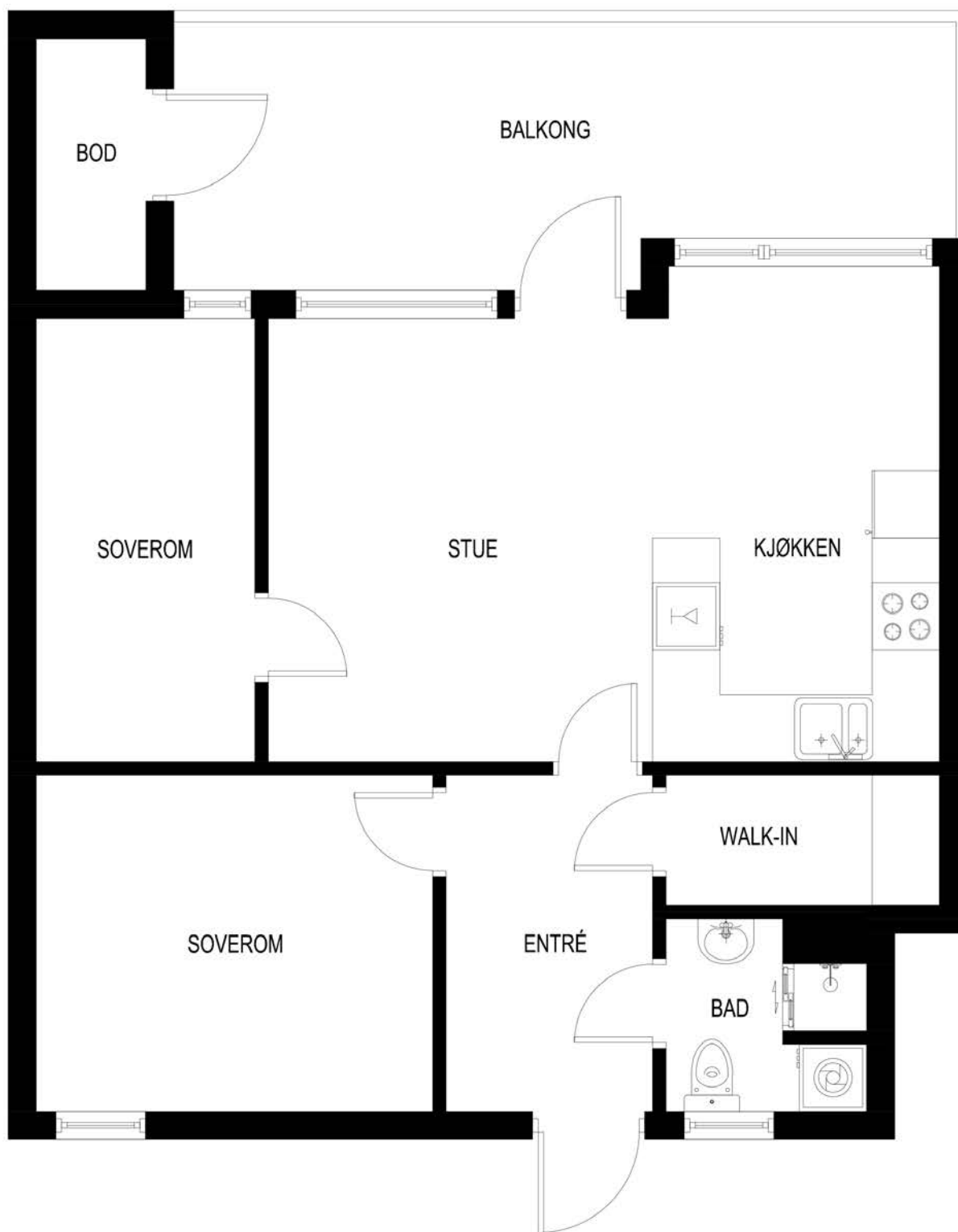


Bod på balkong.



Parkering i lukket garasjeanlegg med el-lader. Gjesteparkering like ved blokken





Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Brattholen 2 , 4313 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 69, bnr. 2836, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 29.12.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 11795-1052

Referansenummer: YN6476

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS

NITO

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

Borg Takst AS

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

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

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

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

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

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

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



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

Uavhengig Takstingeniør

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag: leilighet er i normal stand iht. alder, påregnelig med enkelte tilstandsanmerkninger på våtrom .
Tilstands anmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk oppført i betong.
Yttervegger i betongelement, stedstøpt betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler/fasade plater.
Etasjeskiller i betongdekke.
Flatt tak tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.
Balkong medfølger

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med 1 stavs laminat, fliser på gulv i våtrom.
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.
Listefri himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Veggene har fliser, samt taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv og synlig membran.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusj hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon, Villa Vent med styringsenhet på mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Boligen har brannvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

Bod på ca 5 m2 og biloppstillingsplass til en bil i felles

parkeringsanlegg i underetasje medfølger leiligheten.
El Bil lader (Zaptec) ved parkering etablert 2024 ifølge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Tegninger fremvist, det ble ikke registrert avvik.

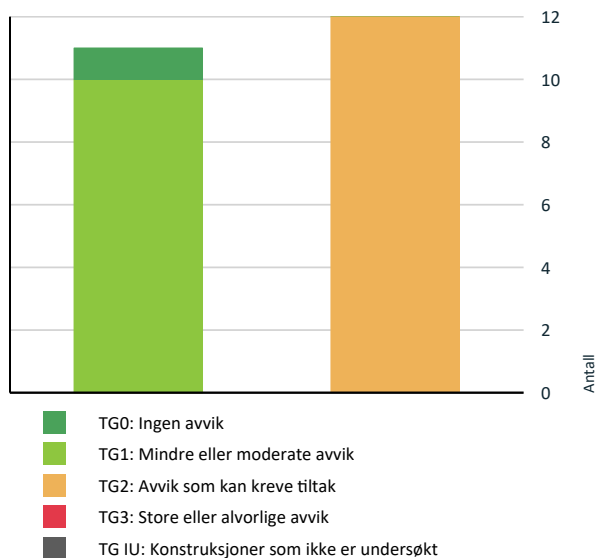
Bod (utvendig bod ved biloppstillingsplass i felles parkering i underetasje)

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

Tegninger fremvist, som ut fra ferdigattest vurderes som byggemeldte tegninger.

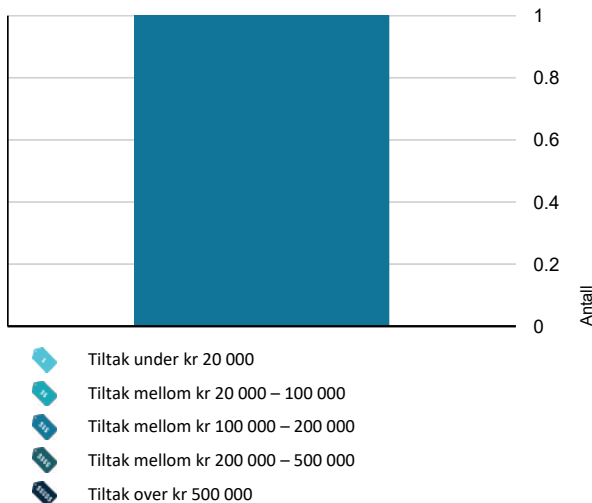
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Normal vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer og fra byggeåret, normal slitasje iht. alder påregnelig normalt med noe slitasje i pakninger og beslag.

Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales.

Tegn til kondensering i vinduskarm hoved soverom, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

TG.2 gitt pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

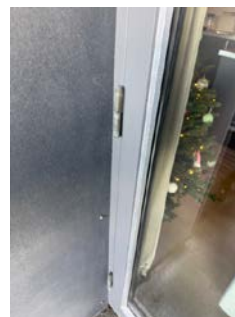
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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



TG 1 Dører

Ytterdør og balkongdør normal slitasje iht. alder. Balkongdør er påregnelig med noe nedbryting i hengsler, beslag og i utvendig treverk.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket ler målt til ca.95 cm dermed lavere enn dagens krav på 1,0 m.

Nedbrytning i håndlist til rekkverk av tre, anbefales behandlet.

Grønske og noe salt utslag på balkong dekke indikerer tidligere transport av fukt, ukjent type membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Påpekte forhold rekkverk anbefales oppgradert, ifbm vedlikehold og for å ivareta personsikkerhet.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod ved balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig bod ved balkong er oppført mellom etasjeskiller balkong betongdekke, yttervegger i lett bindingsverktvendig kledd med trepaneler innvendig med kryssfiner.

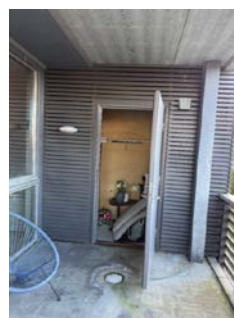
Avvik: vannmerker i innvendig hjørne kryssfiner plater på vegg og utslag etter fukt.

Saltutslag i betongdekke i på gulv og tak indikerer tidligere transport av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var mye oppbevart i bod på befaringsdagen, ytterligere undersøkelser anbefales.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat.

Malte vegger.

Malte innvendige tak.

Listefri himling.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Målt høydeforskjell målt under 10 mm på 2 m i stue/kjøkken.

Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Radon

Ukjent status, det kan vurderes å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilert overflate, normal bruks slitasje. Påregnelig med noe justering av enkelte dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Tidligere vannlekkasje fra etasje over, forsikringssak utgjør at det fleste innvendige overflater ble pusset opp i 2020, ifølge eier.

Årstill: 2020 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varmer i gulv.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, samt taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist riss/ sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj under blandebeholder nær overgang gulv/vegg.

Sprekk i 2 stk. fliser nedre del vegg i dusj ved innvendig hjørne.
Kan medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hull ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Ca 12 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj, terskel på ca. 23 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Gulv skinne for dusj hjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tetsjiktet ved døråpning. Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj. Lite lokal fall på gulvet mot sluk i dusj, vann blir liggende inn mot dusjskinne etter bruk av dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Riss/sprekk i silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj.

Tettesjiktet er passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

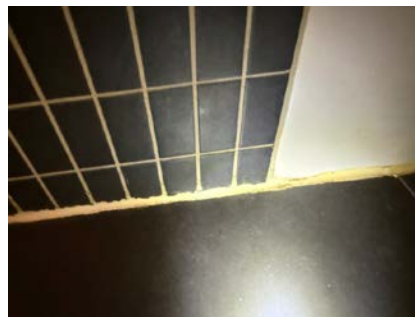
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom anbefales oppgradert, gitt tilstand og alder.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk periodisk avtrekk, Villa Vent med styringsenhet fra kjøkken. Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert fukt ved hulltaking i konstruksjon vegg. TG.2 begrunnes med det er registrert riss/sprekk i fuge mellom fliser i dusj, og det er registrert 2 flis som har sprukket i nedre del vegg innvendig i dusjnise. det kan dermed ikke utelukkes at fukt legger seg mellom membran og flis, ved daglig bruk av dusj selvom det ikke ble registrert fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Påpekte forhold anbefales utbedret, det kan anbefales plassering av dusjkabinett, for å hindre at berørte områder ikke utsettes for fukt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med gråe slette fronter og mørk benkeplate fra HTH, normale bruks- og aldringsslitasjer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er i hovedsak skjult. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Noe iring på vannrør i kobber.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

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

Normal tilsyn/vedlikehold.

Vannledninger bør oppgraderes/skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

! TG 2 Avløpsrør

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Luftning av avløpsnett er ikke kontrollert da det finnes flere boenheter.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Leilighet har mekanisk periodisk avtrekk (Villa Vent) på kjøkken og våtom, utluftning ellers er basert på lufteventiler/lukkevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tegn til kondens i vinduer på soverom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

TO 2 Varmesentral

Elektrisk anlegg, varme i gulv på bad/vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Varmtvannstank

Bereder plassert under kjøkkenbenk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Brunnsvidd merker i plast rundt røruttak.

Bereder plassert under kjøkkenbenk, montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen.

Konsekvens/tiltak

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

Bedre adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Anlegg fra byggeåret samsvarserklæring fra Simex Bryne AS, fremvist.
Carlsens Elektro 2020, div. belysning kjøkken, dokumentasjon er ikke fremvist.
El Bil lader (Zaptec) ved parkering etablert 2024 kvittering fremvist.
Ny måler 19.04.2018 One Co.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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

Nei

Generell kommentar

Det er framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

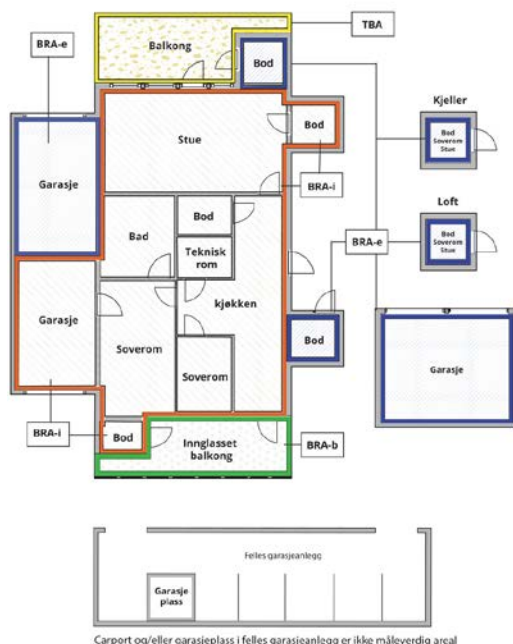
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	58	3		61	16
SUM	58	3			16
SUM BRA	61				

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod på balkong på ca. 3 m2 inngår BRA-e.
Sjakt på bad er tatt med i areal målingen.
Balkong på ca. 16 m2.

Arealbeskrivelse

Bruksareal:

2. etasje: 61 kvm Entré/gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, garderobe og bod.

Primærrom:

2. etasje: 55 kvm Entré/gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom .

Sekundærrom:

2. etasje: 6 kvm Garderobe og bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremvist, det ble ikke registrert avvik.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2020 - Vannlekkasje fra varmtvannsbereder i leiligheten og leiligheten over i 2020. Forsikringssak, skade skal være utbedret av fagfolk, dokumentasjon er ikke fremvist.

Ifølge eier er skadd materiale som gulv, vegger, tak og deler av kjøkken er byttet. Skaden berørte gjesterom, garderobe og kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod (utvendig bod ved biloppstillingsplass i felles parkering i underetasje)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremvist, som ut fra ferdigattest vurderes som byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	55	3
Bod (utvendig bod ved biloppstillingsplass i felles parkering i underetasje)	0	5

Kommentar

Leilighet

P-rom = Entré/gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom.
S-rom = Garderobe på ca. 3 m2.

S-rom = Utv. bod balkong på ca. 3 m2.

Bod (utvendig bod ved biloppstillingsplass i felles parkering i underetasje)

S-rom: utvendig bod på ca. 5 m2 og biloppstillingsplass i felles parkering i underetasje medfølger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.12.2025	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Emilie Bø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	2836		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Brattholen 2							
Hjemmelshaver Bø Emilie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet 203, i 2. etasje boligblokk fra 2005.
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Smeaheia i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Utvendig bod og biloppstillingsplass i felles parkering i underetasje medfølger.
Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, anses at kostnadene med utvendig vedlikeholdet i stor grad vill tilfalle borettslaget.

Bygninger på eiendommen

Bod (utvendig bod ved biloppstillingsplass i felles parkering i underetasje)

**Anvendelse**

Oppbevaring.

Byggeår

2005

Kommentar

Eiendomsverdi på nett Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Normal stand iht alder, lite vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.12.2025	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	29.12.2025	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.12.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Megler		Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Emilie Bø

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brattholen 2

4313 Sandnes

1108-69/2836/0/8



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dusjprofil har høyere kant enn dørterskel. Hull i profil til dusjen slik at vann renner noe utenfor.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vannlekkasje fra varmtvannsbereder i leiligheten og leiligheten over i 2020. Skadd materiale som gulv, vegger, tak og deler av kjøkken er byttet. Skaden berørte gjesterom, garderobe og kjøkken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført kontroll av vanntrykket inn til leilighetene etter vannlekkasjen, og ble utført noe arbeid på hovedventilen inn til boligblokka for å minske trykket og unngå flere lekkasjer. Trykket har også blitt skrudd ned ytterligere etter 2020. Utført i regi av sameiet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Det er observert skjeggkre i leilighet før overtakelse i 2021. Ingen nye skjeggkre er observert etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut middel/feller.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Carlsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ekstra stikkontakt ved montering av lamper på kjøkken.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elektrofirma via Lyse

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader i garasjeanlegg.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ifølge salgsoppgave fra kjøp av leiligheten i 2021 skal det sameiet ha dokumentasjon på vannlekkasje og dokumentasjon på bekjempelse av skjeggkre.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Sameiet Brattholen 2 og 4



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Brattholen 2 og 4.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret har besluttet at årsmøtet vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:

Det digitale årsmøtet er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

For å delta i årsmøtet, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Høringsperioden starter mandag 07.04 klokken 10.00 og er åpent fram til onsdag 09.04 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 09.04 klokken 14.00 og avsluttes fredag 11.04 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Juridiske eiere må returnere vedlagte fullmaktsskjema sammen med firmaattest til Bate i god tid før møtedato.

Mandag 07.04.2025, kl. 10:00

Ved innlogging på www.bate.no - "logg inn på min side"

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Nye vedtekter

6 Valg

- 6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomité
- 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Brattholen 2 og 4

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 28 500,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 28 500,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 28 500,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Nye vedtekter

SAK 1: Begrensninger i hvor mange boligseksjoner kommunen mv. kan kjøpe

Styret ønsker å begrense kommunens rett til å kjøpe opp boliger i sameiet.

Det følger av eierseksjonsloven § 23 siste ledd at «*borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som (...) har til formål å skaffe boliger*» kan kjøpe så mange boligseksjoner i et sameie som det ønsker. Dersom kommunens m.fl. kjøpsrett skal begrenses, innebærer det en rådighetsbegrensning som etter eierseksjonsloven § 24 annet ledd må fastsettes i vedtektene og krever at *alle eiere i sameiet* samtykker.

Styret foreslår at kommunen skal kunne eie inntil 3 seksjoner, og har følgende forslag til punkt 2-2 i nye vedtekter:

- *Begrensning for juridiske personer*

(1) *Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan ikke erverve mer enn til sammen tre – 3 – seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.*

(2) *Denne begrensningen innebærer at dersom kommunen eier tre seksjoner, kan ikke en av de andre juridiske personene nevnt ovenfor, erverve en fjerde seksjon.*

(3) *Den som erverver en fjerde seksjon i strid med denne bestemmelsen, kan bli pålagt å selge seksjonen umiddelbart.*

Styret ber alle fremmøte på årsmøtet om å stemme for at denne bestemmelsen inntas i vedtektene.

Merk at styret vil måtte innhente samtykker fra seksjonseiere som ikke deltar på årsmøtet, for å sikre full tilslutning (100 % enighet).

Saken krever enstemmighet på årsmøtet, og eventuelt innhenting av samtykker i

ettertid.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar nytt punkt i vedtektene som begrenser kommunens m.fl. mulighet til å eie mer enn 3 seksjoner i sameiet. Styret vil innhente samtykker fra øvrige seksjonseiere i ettertid.

Sak 2: Nye, oppdaterte vedtekter

Styret har arbeidet med å oppdatere sameiets vedtekter, og har i den forbindelse rådført seg med Advokaten fra Bate. Det nye settet med vedtekter er kvalitetssikret og oppdatert ihht. eierseksjonsloven.

Styret så behov for å gjøre dette arbeidet fordi at dagens gjeldende vedtekter er til dels utdaterte og uklare, og har en rekke mangler med tanke på hva som er nødvendig og/eller fornuftig informasjon å ha i vedtekter. De nye vedtektene skaper mer forutsigbarhet for seksjonseierne, og blir også et enklere styringsverktøy for styret.

Styret foreslår derfor nye vedtekter i en ny drakt, som fremstår langt mer omfattende enn dagens gjeldende vedtekter. I realiteten inneholder det nye vedtektsettet nå flere regler som allerede gjelder for seksjonseierne, for sameiet og for styret etter eierseksjonsloven.

Videre er også faktiske forhold og allerede gjeldende praksis i sameiet, som ikke tidligere har vært regulert i vedtekter, tatt inn i det nye forslaget. Dette er for eksempel bestemmelsen om parkering.

Det nye vedtektsettet er vedlagt denne innkallingen, slik at seksjonseierne oppfordres til å lese gjennom disse og komme med eventuelle spørsmål på det kommende årsmøtet.

Styret ber om at nye vedtekter vedtas.

Merk at punkt 2-2 om Begrensning for juridiske personer (markert i rødt) bortfaller dersom det ikke oppnås tilslutning, ref. sak 1.

Godkjenning av nye vedtekter krever 2/3 flertall av de fremmøtte på årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar nye vedtekter slik de fremgår av vedlegg til innkallingen.

Forslag til vedtak: Stemmer for nye vedtekter.

Styrets innstilling: Stemmer for nye vedtekter.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Anastacia Todorova Sande

Forslag til vedtak: Valg av 1 styremedlem for 2 år

Anastacia Todorova Sande

Styrets innstilling: Valg av 1 styremedlem for 2 år

Anastacia Todorova Sande

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Pål Victor Bae Ørstavik velges til varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Pål Victor Bae Ørstavik velges til varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Pål Victor Bae Ørstavik velges til varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Styret kan være valgkomité, men er åpne for andre seksjonseiere som ønsker å inneha denne funksjonen.

Forslag til vedtak: Styret kan være valgkomité, men er åpne for andre seksjonseiere som ønsker å inneha denne funksjonen.

Styrets innstilling: Styret kan være valgkomité, men er åpne for andre seksjonseiere som ønsker å inneha denne funksjonen.

1322 Sameiet Brattholen 2 og 4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		638 172	619 512	638 172
Tillegg felleskostnader		30 000	30 000	30 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		29 700	29 700	29 700
Lading el-bil		19 020	25 234	0
Sum inntekter		716 892	704 446	697 872
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	25 102	25 102	25 102
Avskrivninger	5	5 312	5 312	0
Forretningsførerhonorar		52 404	50 004	55 129
Revisjonshonorar	2	9 384	8 640	9 200
Vaktmestertjenester		56 483	54 495	57 600
Drift og vedlikehold	3	127 133	85 201	165 050
TV og/eller internett		29 700	29 700	29 700
Forsikringer		203 344	164 654	229 780
Energi/strøm		60 507	60 894	65 000
Administrasjonskostnader		34 015	2 972	31 720
Sum kostnader		603 384	486 974	668 281
Driftsresultat		113 508	217 472	29 591
Finansielle poster				
Renteinntekter		18 969	13 772	10 000
Rentekostnader		16 630	21 160	8 000
Netto finanskostnader		-2 339	7 387	-2 000
Resultat	4	115 847	210 085	31 591

1322 Sameiet Brattholen 2 og 4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	17 266	22 579
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		17 266	22 579
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 100	7 393
Forskuddsbetalte kostnader		241 359	204 755
Andre fordringer		2 562	10 468
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		571 487	578 490
Sum omløpsmidler		816 508	801 106
SUM EIENDELER		833 774	823 685

1322 Sameiet Brattholen 2 og 4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		427 709	311 862
Sum egenkapital	6	427 709	311 862
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	149 158	258 902
Sum langsiktig gjeld		149 158	258 902
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 662	9 616
Leverandørgjeld		247 901	236 821
Påløpne renter		122	206
Annen kortsiktig gjeld		5 222	6 277
Sum kortsiktig gjeld		256 907	252 920
Sum gjeld		406 065	511 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		833 774	823 685

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Fredrik Kvien
Styreleder

Emilie Bø
Styremedlem

Anastacia Todorova Sande
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	22 000	22 000
Arbeidsgiveravgift	3 102	3 102
Sum personalkostnader	25 102	25 102

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	78 666	45 568
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 948	1 538
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 077	858
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	20 920	20 303
6900 Elektronisk kommunikasjon	20 523	16 935
Sum	127 133	85 201

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	115 847	210 085
Avdrag på lån	-109 745	-103 309
Tilbakeføring av avskrivning	5 312	5 312
Endring arbeidskapital	11 415	112 088
 Omløpsmidler	 816 508	 801 106
 Kortsiktig gjeld	 256 907	 252 920
 Arbeidskapital	 559 601	 548 186

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 125
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 859
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 266
Årets avskrivninger :	5 312
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	427 709	115 847	311 862
Sum Egenkapital	427 709	115 847	311 862

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	12134720075
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	7.50 %
Beregnet innfridd:	30.03.2026
Opprinnelig lånebeløp:	900 000
Lånesaldo 01.01:	258 902
Avdrag i perioden:	109 745
Lånesaldo 31.12:	149 158

Resultat og balanse med noter for Sameiet Brattholen 2 og 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Brattholen 2 og 4

Styreleder	Fredrik Kvien (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Anastacia Todorova Sande (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Emilie Bø (sign.)	14.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Brattholen 2 og 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Brattholen 2 og 4 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnrøkkel: JCOYX-5K0NO-K7QCC-T08CW-PD541-CNGO8



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JCOYX-5K0NO-K7QCC-T08CW-PD541-CNG08

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 21:35:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JCOYX-5K0NO-K7QCC-T08CW-PD541-CNGO8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Brattholen 2 og 4

Sameiet Brattholen 2 og 4 ligger i Sandnes kommune og består av 25 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 988073180.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Fredrik Kvien
Styremedlem, Anastacia Todorova Sande
Styremedlem, Emilie Bø
Varamedlem, Pål Victor Bae Ørstavik

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet: Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 9 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Dugnad ble avholdt våren 2024.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Utarbeidet nye vedtekter med hjelp av advokat. Fremlegges på årsmøtet. Advokathjelpen har vi fått gratis gjennom avtalen som vi har med Bate/If.

Besluttet at vi ikke skal kjøpe inn nye høytrykkspylere (som ble stjålet), men heller leie inn i forbindelse med at felles dugnader avholdes.

Besluttet at det skal kjøpes inn nye lyspærer til utelys som er over inngangsdørene til hver enkelt boenhet + til utebelysning som er i fellesområder.

Innhente tilbud fra andre aktører som tilbyr vaktmestertjenester.

HMS-arbeid: Gjennomgang av brannvern, og utstyr til brannvern, har blitt utført/tilbudt utført for hver enkelt boenhet. Dette har også blitt utført kontroll av brannslukkingsutstyr og skilt som er i fellesområder. Det er ikke pliktig at det avholdes årlig kontroll fra ekstern aktør. Vi har valgt å ikke ha noen fast avtale med firmaer som utfører denne type kontroll. Styret er pliktig for å årlig informere alle eiere om brannvern. Videre er styret pliktig for at det minst hvert 5. år blir utført kontroll av felles utstyr til brannvern, som for eksempel brannslukkingsutstyr som er i garasjen.

Styrets planer fremover

Få utført bytte av lyspærer til utebelysningen som er over inngangsdørene til de boenhetene som behøver dette. Det samme gjeldene for utebelysningen som er i fellesområder.

Tilby innkjøp av navneskilt til postkassene for de som ikke har dette (standard hvite, fast mal).

Vurdere tilbud fra andre aktører som tilbyr vaktmestertjenester.

Forsikringsavtale

Sameiet Brattholen 2 og 4 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP531857.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Tar med en tips til alle eiere i sameiet, som tar for seg en konkret problemstilling:

Egenandel ved lekkasje fra bereder

Styrets spørsmål:

En beboer fikk nylig lekkasjeskader på gulvet sitt da varmtvannsberederen i boligen hans lakk. Sameiet er jo forsikret, men hvem skal betale egenandelen her? Varmtvannberederen hans var 20 år gammel.

Advokatens svar:

Vedlikeholdsansvaret for varmtvannsberederen ligger etter loven hos boligeier. Dette gjelder både for borettslag og eierseksjonssameier.

Formuleringen Bate benytter i vedtektene som utarbeides for boligselskap lyder:

Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra eier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har eier plikt til å refundere eierseksjonssameiets egenandel. Det samme gjelder dersom eierseksjonssameiet forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det eier har ansvaret for å vedlikeholde.

Ved lekkasjeskader fra beredere er det altså vanlig praksis at eierseksjonssameiet kan viderefakturere egenandelen til eier. Dette ville også vært tilfelle hvis varmtvannsberederen hadde vært 5 år og lekkasjen er helt uforutsett og uforskyldt – nettopp fordi berederen er boligeiers ansvar.

Men husk å sjekke vedtektene deres, og se at ikke vedlikeholdsansvaret for varmtvannsberedere er regulert på en annen måte enn etter lovens oppbygning.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2025

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BRATTHOLEN 2 OG 4

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

Innhold	
1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
2-1 Begrensninger for privatpersoner.....	3
2-2 Begrensninger for juridiske personer	3
3 Rettslig råderett	4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	4
4-1 Rett til bruk	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
4-3 Ordensregler.....	4
5 Parkering	5
5-1 Sameiets parkeringsplasser	5
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	5
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.....	5
6 Vedlikehold	5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
7 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	7
7-1 Felleskostnader.....	7
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse.....	7
7-3 Heftelsesform	7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....	7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	7
9 Styret og dets vedtak	7
9-1 Styret - sammensetning.....	7
9-2 Styrets oppgaver.....	8
9-3 Representasjon og fullmakt.....	8
10 Årsmøtet	8
10-1 Myndighet	8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	8
10-3 Årsmøtets form	8

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	9
10-6 Møteledelse og protokoll	9
10-7 Stemmerett og fullmakt.....	9
10-8 Beslutninger på årsmøtet.....	9
11 Elektronisk kommunikasjon.....	10
12 Ugildhet og mindretallsvern	10
12-1 Ugildhet.....	10
12-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Brattholen 2 og 4. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.02.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 69, bnr. 2836 i Sandnes kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- parkeringsplasser

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

Seksjonseierne har tinglyst pliktig medlemskap i Brattholen og Bråtet Velforening.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

2-1 Begrensninger for privatpersoner

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

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

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

2-2 Begrensning for juridiske personer

(1) Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe

boliger, kan ikke erverve mer enn til sammen tre – 3 – seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(2) Denne begrensningen innebærer at dersom kommunen eier tre seksjoner, kan ikke en av de andre juridiske personene nevnt ovenfor, erverve en fjerde seksjon.

(3) Den som erverver en fjerde seksjon i strid med denne bestemmelsen, kan bli pålagt å selge seksjonen umiddelbart.

3 Rettslig råderett

(1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har privat parkering i garasjeanlegget under Brattholen 4 A-B. Her har hver seksjonseier én fast parkeringsplass hver, seksjonert som tilleggsdel til boligseksjonen. Parkeringsplassene er oppmerkede.

I tillegg har hver seksjonseier én bod hver i garasjeanlegget. Også disse er faste og oppmerkede. Sameiet disponerer også én bod sammen, til felles utstyr. Denne boden administreres av styret.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod eller biloppstillingsplass i garasjeanlegget til personer som ikke er seksjonseier i Sameiet.

Utvendig gjesteparkering eies og forvaltes av Brattholen og Bråtet Velforening. Velforeningens vedtekter angir seksjonseierens rettigheter og plikter vedrørende utvendig parkering.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karmner
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.
- (4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (11) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

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

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltagende styremedlemmene.
- (5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Årsmøtets form

- (1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.
- (2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-4 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(3) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Mindretallsvern

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

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

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

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Brattholen 2 og 4 mandag 07.04.2025 kl. 10:00 - Ved innlogging på www.bate.no - "logg inn på min side".

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Styreleder Fredrik Kvien velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

Vedtak:

Fredrik Kvien ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Anastacia Todorova Sande velges til å signere protokollen.

Vedtak:

Anastacia Todorova Sande ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 8 registrerte møtedeltakere på det digitale årsmøtet.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 28 500,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 28 500.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Nye vedtekter

SAK 1: Begrensninger i hvor mange boligseksjoner kommunen mv. kan kjøpe

Styret ønsker å begrense kommunens rett til å kjøpe opp boliger i sameiet.

Det følger av eierseksjonsloven § 23 siste ledd at «*borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som (...) har til formål å skaffe boliger*» kan kjøpe så mange boligseksjoner i et sameie som det ønsker. Dersom kommunens m.fl. kjøpsrett skal begrenses, innebærer det en rådighetsbegrensning som etter eierseksjonsloven § 24 annet ledd må fastsettes i vedtektene og krever at *alle eiere i sameiet* samtykker.

Styret foreslår at kommunen skal kunne eie inntil 3 seksjoner, og har følgende forslag til **punkt 2-2 i nye vedtekter:**

- *Begrensning for juridiske personer*

(1) Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan ikke erverve mer enn til sammen tre – 3 – seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(2) Denne begrensningen innebærer at dersom kommunen eier tre seksjoner, kan ikke en av de andre juridiske personene nevnt ovenfor, erverve en fjerde seksjon.

(3) Den som erverver en fjerde seksjon i strid med denne bestemmelsen, kan bli pålagt å selge seksjonen umiddelbart.

Styret ber alle fremmøte på årsmøtet om å stemme for at denne bestemmelsen inntas i vedtektene.

Merk at styret vil måtte innhente samtykker fra seksjonseiere som ikke deltar på årsmøtet, for å sikre full tilslutning (100 % enighet).

Saken krever enstemmighet på årsmøtet, og eventuelt innhenting av samtykker i ettertid.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar nytt punkt i vedtektene som begrenser kommunens m.fl. mulighet til å eie mer enn 3 seksjoner i sameiet. Styret vil innhente samtykker fra øvrige seksjonseiere i ettertid.

Sak 2: Nye, oppdaterte vedtekter

Styret har arbeidet med å oppdatere sameiets vedtekter, og har i den forbindelse rådført seg med Advokaten fra Bate. Det nye settet med vedtekter er kvalitetssikret og oppdatert ihht. eierseksjonsloven.

Styret så behov for å gjøre dette arbeidet fordi at dagens gjeldende vedtekter er til dels utdaterte og uklare, og har en rekke mangler med tanke på hva som er nødvendig og/eller fornuftig informasjon å ha i vedtekter. De nye vedtektene skaper mer forutsigbarhet for seksjonseierne, og blir også et enklere styringsverktøy for styret.

Styret foreslår derfor nye vedtekter i en ny drakt, som fremstår langt mer omfattende enn dagens gjeldende vedtekter. I realiteten inneholder det nye vedtektsettet nå flere regler som allerede gjelder for seksjonseierne, for sameiet og for styret etter eierseksjonsloven.

Videre er også faktiske forhold og allerede gjeldende praksis i sameiet, som ikke tidligere har vært regulert i vedtekter, tatt inn i det nye forslaget. Dette er for eksempel bestemmelsen om parkering.

Det nye vedtektsettet er vedlagt denne innkallingen, slik at seksjonseierne oppfordres til å lese gjennom disse og komme med eventuelle spørsmål på det kommende årsmøtet.

Styret ber om at nye vedtekter vedtas.

Merk at punkt 2-2 om Begrensning for juridiske personer (markert i rødt) bortfaller dersom det ikke oppnås tilslutning, ref. sak 1.

Godkjenning av nye vedtekter krever 2/3 flertall av de fremmøtte på årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar nye vedtekter slik de fremgår av vedlegg til innkallingen.

Vedtak:

Oppdaterte vedtekter er vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Anastacia Todorova Sande

Vedtak:

Anastacia Todorova Sande ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Pål Victor Bae Ørstavik velges til varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Pål Victor Bae Ørstavik ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Styret kan være valgkomité, men er åpne for andre seksjonseiere som ønsker å inneha denne funksjonen.

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Fredrik Kvien valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Anastacia Todorova Sandevalgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Emilie Bø valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Pål Victor Bae Ørstavik valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Sameiet Brattholen 2 og 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Fredrik Kvien (sign.)	14.04.2025
Sekretær	Fredrik Kvien (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Anastacia Todorova Sande (sign.)	14.04.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 22.12.25 Side 1 av 2

Sameiet Brattholen 2 og 4	V ³ r ref.: 1322/8
Brattholen 2	Type: Eierseksjonssameie
4313 SANDNES	Eiere: Emilie Bn
Organisasjonsnr: 988 073 180	Seksjonsnr: 8

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 2 367

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 168
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	99
	Velforening	100

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	2 442
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 243
Tilleggsytelser:	Fiberaksess		99
	Velforening		100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	2 499	Gjeld siste ³ rsoppg.:	6 070
Klient ajourf. l ³ n:	61 321,44	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	149 157

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12134720075, Dnb Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.12.2025: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2

Saldo per 22.12.2025: 61 321

Andel av saldo: 2 499

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.03.2026)

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Fredrik Kvien

Adresse: Brattholen 2, Leil 103

Postnr/-sted: 4313 SANDNES

Telefon: Mob.: 96047265

E-post: fredrik.kvien@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.12.2025

Utest ³ ende saldo:	2 367		
Felleskostnader:	2 367	Restanse:	2 367
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	6 070	Andre inntekter:	772
Annen formue:	23 484	Utgifter:	677	

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 8		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 69/2836

Bygningstype: Blokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP531857
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0203

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 22.12.25 Side 2 av 2

Sameiet Brattholen 2 og 4	V³ r ref.: 1322/8
Brattholen 2	Type: Eierseksjonssameie
4313 SANDNES	Eiere: Emilie Br
Organisasjonsnr: 988 073 180	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	J a		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2

Fasiliteter:

- Ref.Eierseksjonens í 30 for felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebr³k. Dette inneb³rer at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjon direkte fra kommunen.
- Det er tilrettelagt for el-bil lading (Bryne Elektriske). Eier m³ ta kontakt med Lyse, se informasjon p³ <https://www.lyse.no/boligselskap/lading/zaptec>
- Sameiet best³r av 25 seksjoner.
- Det er installert heis i sameiet.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjenester.
- Sameiet har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredb³nd. Kontakt selger for mer informasjon.
- Alle seksjonene har 1 bod i garasjeanlegget. Noen seksjoner har 1 bod p³ terrassen.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k³per ved eierskifter. K³per skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BRATTHOLEN 2 OG 4

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

Innhold	
1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
2-1 Begrensninger for privatpersoner.....	3
2-2 Begrensninger for juridiske personer	3
3 Rettslig råderett	4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	4
4-1 Rett til bruk	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
4-3 Ordensregler.....	4
5 Parkering	5
5-1 Sameiets parkeringsplasser	5
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	5
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.....	5
6 Vedlikehold	5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
7 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	7
7-1 Felleskostnader.....	7
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse.....	7
7-3 Heftelsesform	7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....	7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	7
9 Styret og dets vedtak	7
9-1 Styret - sammensetning.....	7
9-2 Styrets oppgaver.....	8
9-3 Representasjon og fullmakt.....	8
10 Årsmøtet	8
10-1 Myndighet	8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	8
10-3 Årsmøtets form	8

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	9
10-6 Møteledelse og protokoll	9
10-7 Stemmerett og fullmakt.....	9
10-8 Beslutninger på årsmøtet.....	9
11 Elektronisk kommunikasjon.....	10
12 Ugildhet og mindretallsvern	10
12-1 Ugildhet.....	10
12-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Brattholen 2 og 4. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.02.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 69, bnr. 2836 i Sandnes kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- parkeringsplasser

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

Seksjonseierne har tinglyst pliktig medlemskap i Brattholen og Bråtet Velforening.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

2-1 Begrensninger for privatpersoner

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

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

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

2-2 Begrensning for juridiske personer

(1) Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe

boliger, kan ikke erverve mer enn til sammen tre – 3 – seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(2) Denne begrensningen innebærer at dersom kommunen eier tre seksjoner, kan ikke en av de andre juridiske personene nevnt ovenfor, erverve en fjerde seksjon.

(3) Den som erverver en fjerde seksjon i strid med denne bestemmelsen, kan bli pålagt å selge seksjonen umiddelbart.

3 Rettslig råderett

(1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har privat parkering i garasjeanlegget under Brattholen 4 A-B. Her har hver seksjonseier én fast parkeringsplass hver, seksjonert som tilleggsdel til boligseksjonen. Parkeringsplassene er oppmerkede.

I tillegg har hver seksjonseier én bod hver i garasjeanlegget. Også disse er faste og oppmerkede. Sameiet disponerer også én bod sammen, til felles utstyr. Denne boden administreres av styret.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod eller biloppstillingsplass i garasjeanlegget til personer som ikke er seksjonseier i Sameiet.

Utvendig gjesteparkering eies og forvaltes av Brattholen og Bråtet Velforening. Velforeningens vedtekter angir seksjonseierens rettigheter og plikter vedrørende utvendig parkering.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karmner
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.
- (4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (11) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

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

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltagende styremedlemmene.
- (5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Årsmøtets form

- (1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.
- (2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-4 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(3) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Mindretallsvern

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



Regler for Sameiet Brattholen 2 og 4

Regler om ro

- Det skal være ro mellom kl.23:00 og 07:00 fra søndag til fredag
- Det skal være ro mellom kl.24:00 og 08:00 fredag og lørdag
- Boring og banking skal ikke forekomme i tidsrommene nevnt over
- Vis hensyn under opphold på uteareal

Terrasse

- Må ikke benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres
- Klesvask skal ikke være synlig utenfra
- Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy ut av vinduer eller terrassen for de som bor i 2 etasje og høyere.

Bruk av gjeste parkeringsplass

- Parkering av tilhengere, campingvogner og uregistrerte kjøretøy er ikke tillatt. Det henstilles om å benytte parkeringsplass i garasjen i størst mulig grad.

Dyrehold

- Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for beboerne

Fasadeendring

- Beboere som ønsker å gjøre utvendige endringer som påvirker fasaden, må søke styret om godkjenning.



Avfall

- Alt avfall skal kildesorteres

Sort dunk - restavfall

Blå dunk - papiravfall (aviser, blader, papp mm.)

Brun dunk - våtorganisk avfall (matrester)

Rødt spann - spesialavfall (løsemidler, elektriske komponenter mm)

- Flasker leveres til panteautomater eller miljøstasjoner

NB. Avfall utover det som er «normalt», skal det leveres til en gjenvinningsstasjon . Den nærmeste er på Forus, Forusbeen 200.

Annet

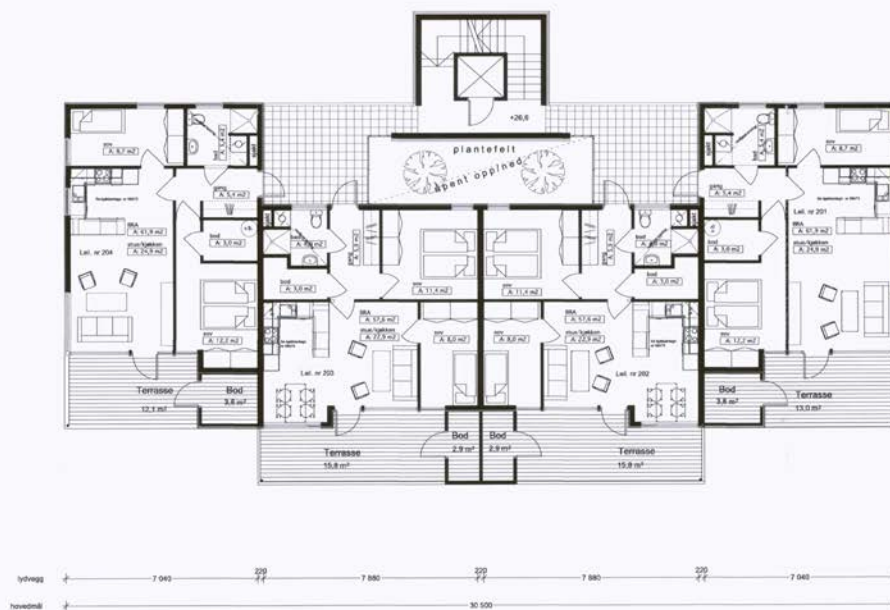
- Alle har ansvar for å holde orden utenfor leilighetene og i fellesarealet for øvrig
- Rømningsveier skal alltid være fritt tilgjengelige

Reglene er gitt for å sikre ro og et godt bomiljø for alle

Hilsen

Styret

01.03.2014



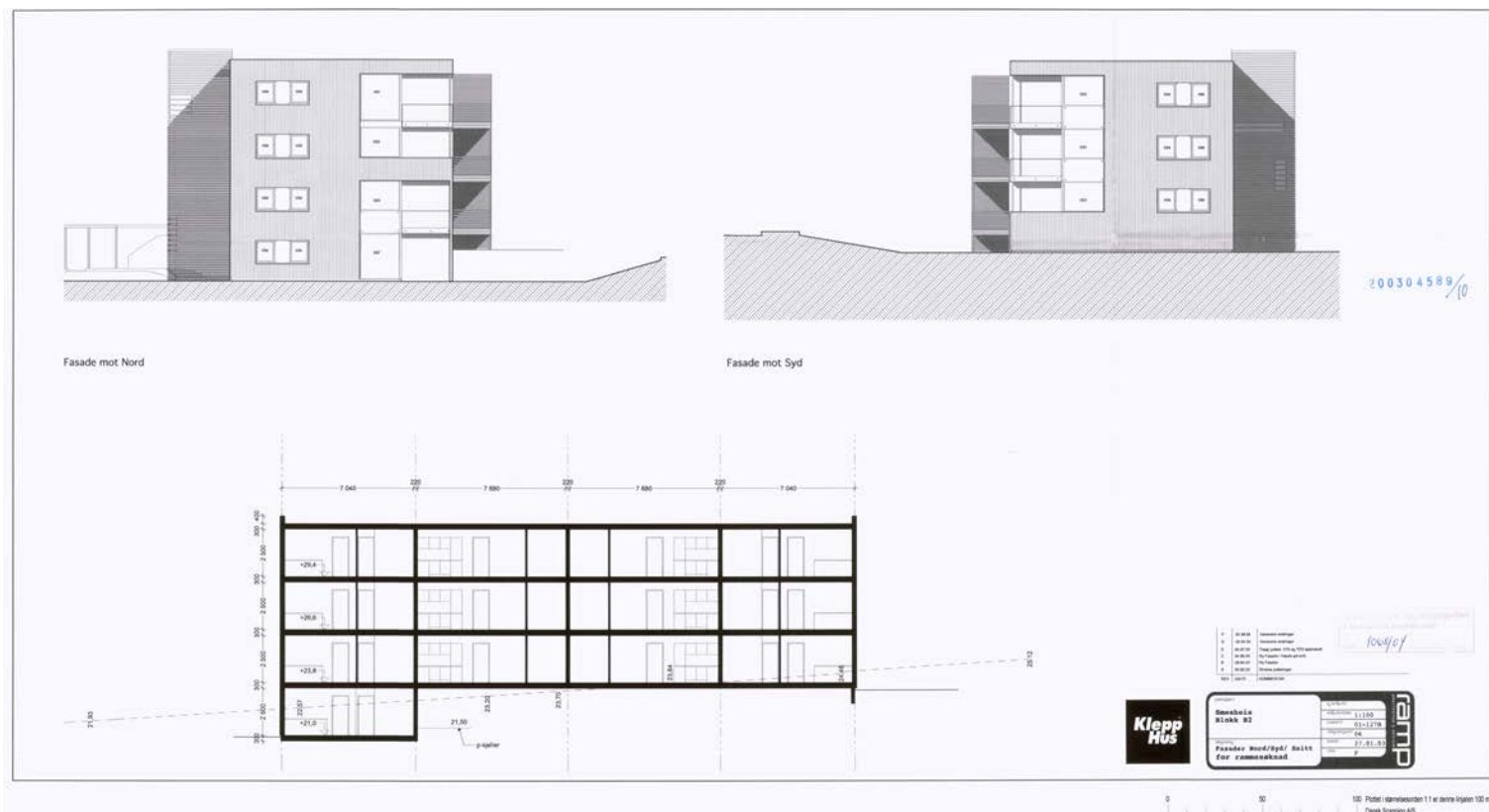
200304589/10

A	25.08.04	Bygghetning integrert
B	02.08.04	Generelle endringer
F	02.08.04	Generelle endringer
G	02.08.04	Generelle endringer
H	02.08.04	Plattform, møbel, innredning, osv. på plassering
C	02.08.04	Bygghetning
D	02.08.04	Bygghetning
E	02.08.04	Bygghetning
F	02.08.04	Bygghetning
G	02.08.04	Bygghetning
H	02.08.04	Bygghetning
I	02.08.04	Bygghetning
J	02.08.04	Bygghetning
K	02.08.04	Bygghetning
L	02.08.04	Bygghetning
M	02.08.04	Bygghetning
N	02.08.04	Bygghetning
O	02.08.04	Bygghetning
P	02.08.04	Bygghetning
Q	02.08.04	Bygghetning
R	02.08.04	Bygghetning
S	02.08.04	Bygghetning
T	02.08.04	Bygghetning
U	02.08.04	Bygghetning
V	02.08.04	Bygghetning
W	02.08.04	Bygghetning
X	02.08.04	Bygghetning
Y	02.08.04	Bygghetning
Z	02.08.04	Bygghetning

**Klepp
Hus**

PROJEKT	Stueheim Blokk B2
BYGGER	11195
BYGGER	01-1278
BYGGER	03
BYGGER	27.01.03
BYGGER	N

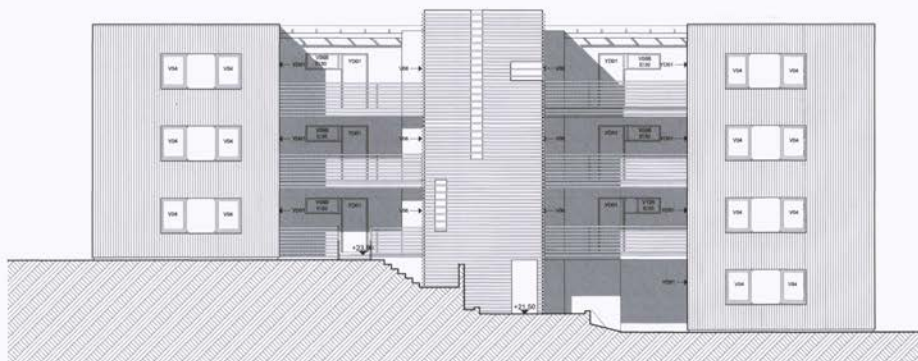
0 50 100 Prosjekt i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dinax Scanning AS





200304589/10

Fasade mot Vest



Fasade mot Øst

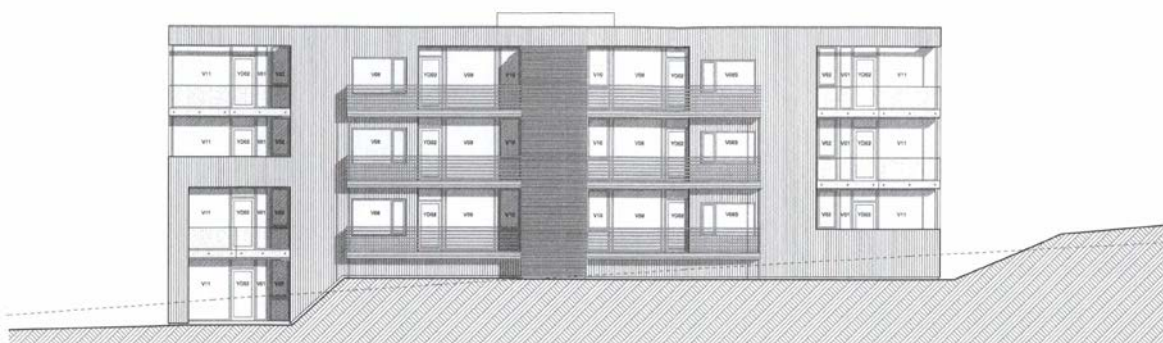
1	28.06.04	Teknik V12B E10
2	02.06.04	Generelle ændringer
3	20.04.04	Generelle ændringer
4	04.07.03	Tilføjet produkt, Supra Faser, V12 panel
5	05.06.03	Byg Faserer
6	26.04.03	Byg Faserer
7	02.03.03	Generelle ændringer
REV	28.07.03	K2000001-001



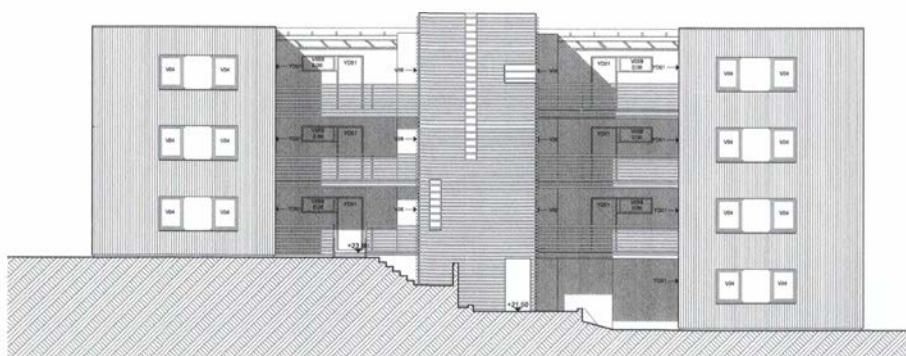
Prosjekt	100304589
Blokk B2	1:100
Dato	01-12-78
Byggherrens	05
Byggherrens	27-01-03
Byggherrens	6

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm.
Dansk Scanning AS

200304587/10



Fasade mot Vest



Fasade mot Øst

1008/04

F	01.08.04	Service anlegg
B	01.08.04	Service anlegg
C	01.08.04	Service anlegg - Rødt farge 100.000
D	01.08.04	Service anlegg
E	01.08.04	Service anlegg
F	01.08.04	Service anlegg
G	01.08.04	Service anlegg
H	01.08.04	Service anlegg
I	01.08.04	Service anlegg
J	01.08.04	Service anlegg
K	01.08.04	Service anlegg
L	01.08.04	Service anlegg
M	01.08.04	Service anlegg
N	01.08.04	Service anlegg
O	01.08.04	Service anlegg
P	01.08.04	Service anlegg
Q	01.08.04	Service anlegg
R	01.08.04	Service anlegg
S	01.08.04	Service anlegg
T	01.08.04	Service anlegg
U	01.08.04	Service anlegg
V	01.08.04	Service anlegg
W	01.08.04	Service anlegg
X	01.08.04	Service anlegg
Y	01.08.04	Service anlegg
Z	01.08.04	Service anlegg

Klepp
Hus

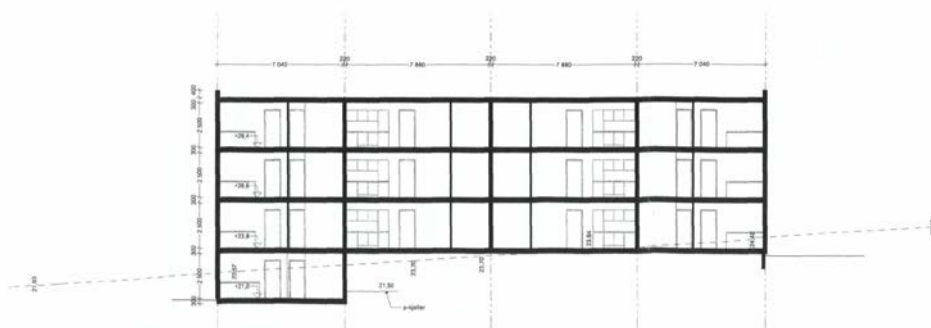
Søstehol Blok 52		1:100	
Fasade Vest / Øst		01-1278	
		05	
		27.01.03	
		y	

rampe

This architectural drawing shows a side elevation of a building. The facade is composed of a grid of rectangular windows. The left portion of the building has a textured, possibly brick or stone, finish. The right portion is smoother. The drawing is a black and white line art representation, showing the building's form and window placement against a plain background.

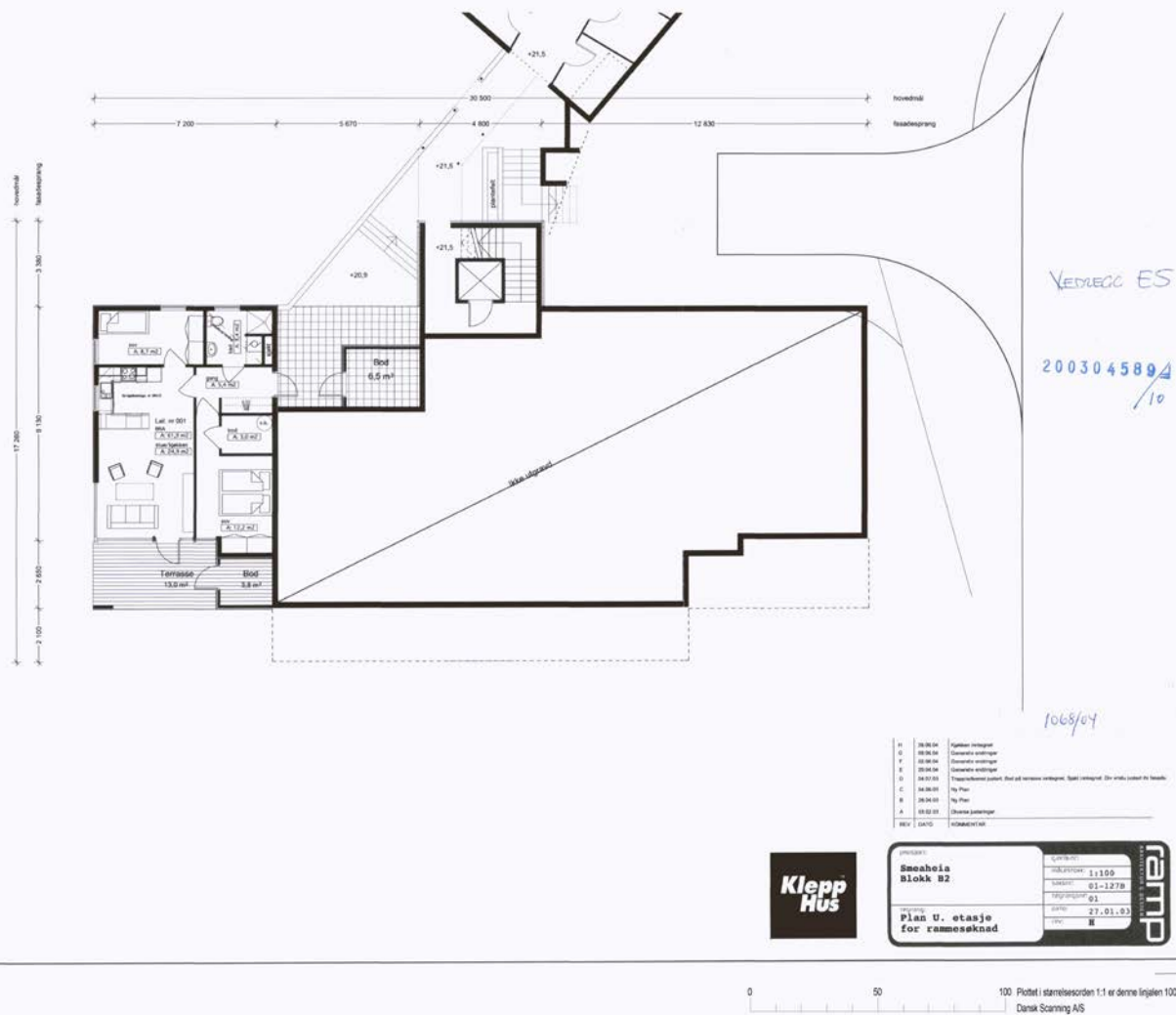
Architectural elevation drawing of the building facade. The drawing shows a modern building with a textured, greyish-brown wall. On the left, there is a large, multi-story window with a white frame and a balcony. To the right of this window, there are three smaller, square windows arranged vertically. The building is set against a white background, and the ground is indicated by a hatched area at the bottom.

Fasade mot Syd



1	50.00.00	Divisão de Impostos
2	50.00.00	Divisão de Impostos
3	50.00.00	Divisão de Impostos
4	50.00.00	Divisão de Impostos
5	50.00.00	Divisão de Impostos
6	50.00.00	Divisão de Impostos

[illegible]



KleppHus AS
Snekkerveien 10
4321 SANDNES



SANDNES KOMMUN
Byggesak

Sandnes, 03.12.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref.: 200301501-16 ✓
Arkivkode : O : 69-2836

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 69/2836

Byggeadresse:

Tiltakets art:

Nybygg

Byggets/anleggets art:

Blokk/bygård/terrassehus

Ansvarlig søker m/adr:

KleppHus AS, Snekkerveien 10, 4321 SANDNES

Tiltakshaver:

KleppHus AS

D-sak nr:

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 16.11.2007 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Marina Rørheim
Saksbehandler

Kopi til:

☒ tiltakshaver

☒ ansv. søker

☒ brannsjef/feier - v/ montert ildsted

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Returernes etter tinglysing til

DnBNor Eiendom v/Randi Tveit
Postboks 525
4304 Sandness

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

14 FEB 2005

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

SANDNES TINGHETT 1558/05
DAGBOKNR.

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
	1102 Sandness	69	2836

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9.75.807.8.3.5.	Smearheia Utbyggingselskap AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	70	BG	13	B	70	B	25	B	74	B	37			
2	B	70	BG	14	B	74	BG	26				38			
3	B	65	BG	15	B	53	BG	27				39			
4	B	65	BG	16	B	53	BG	28				40			
5	B	70	BG	17	B	74	B	29				41			
6	B	70	B	18	B	53	B	30				42			
7	B	65	B	19	B	53	B	31				43			
8	B	65	B	20	B	53	BG	32				44			
9	B	70	B	21	B	53	BG	33				45			
10	B	70	B	22	B	74	BG	34				46			
11	B	65	B	23	B	53	B	35				47			
12	B	65	B	24	B	53	B	36				48			
Sum tellere:				1600				= nevner:				1600			

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
 Doknr: 1558 Tinglyst: 14.02.2005 Emb. 043 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato <i>Førus 22/5-04</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Per Hansen</i> <i>Geir Ragne Aarstad</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) Randi Tveit Megler DnB NOR Eiendom AS
------------------------------------	--	--

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
69	2836
Dato	
10.02.05	
Stempel og underskrift	
 Sandnes Kommune Byplansjefen	

Noter:	
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.	

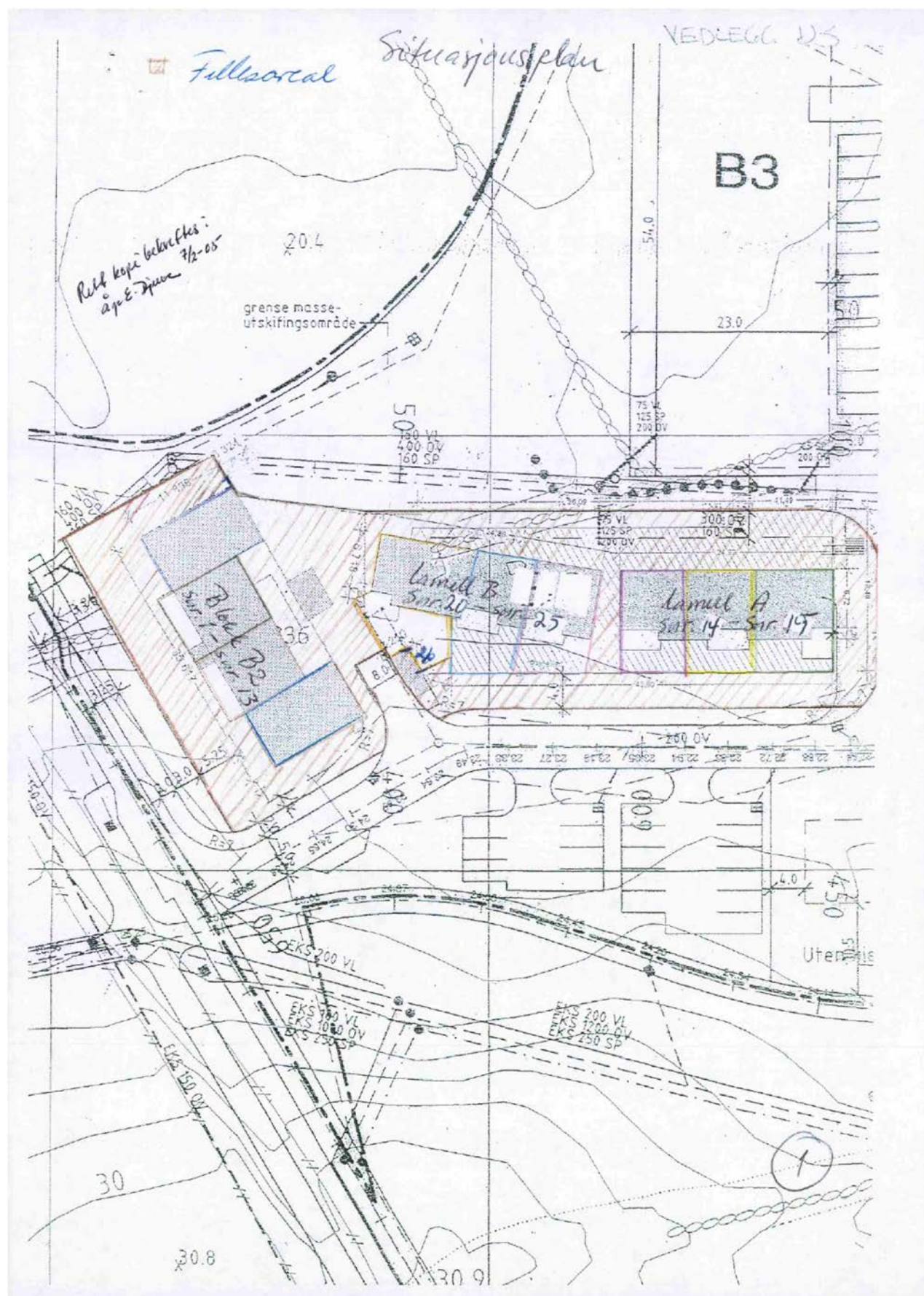
TINGLYST

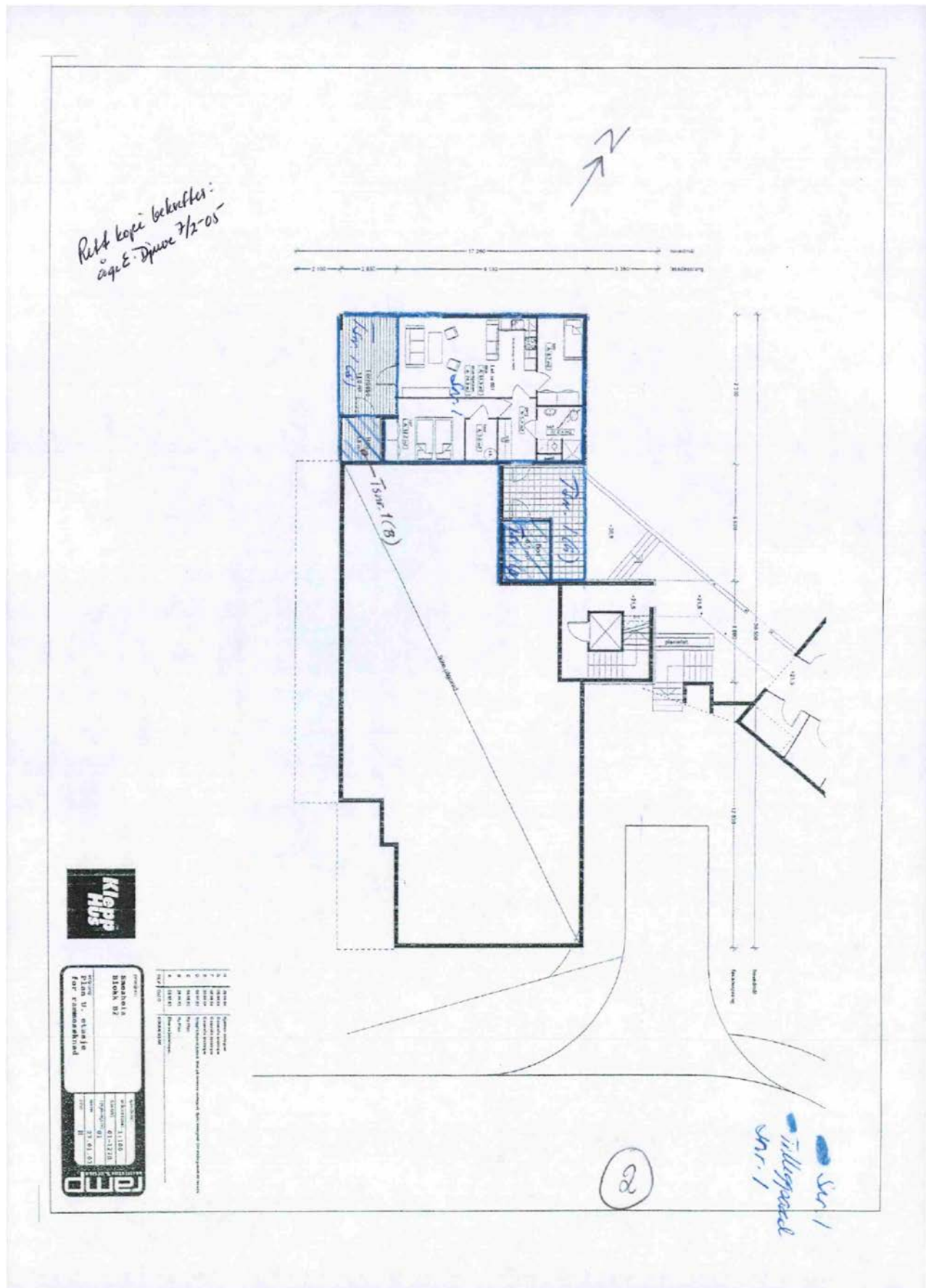
14 FEB 2005

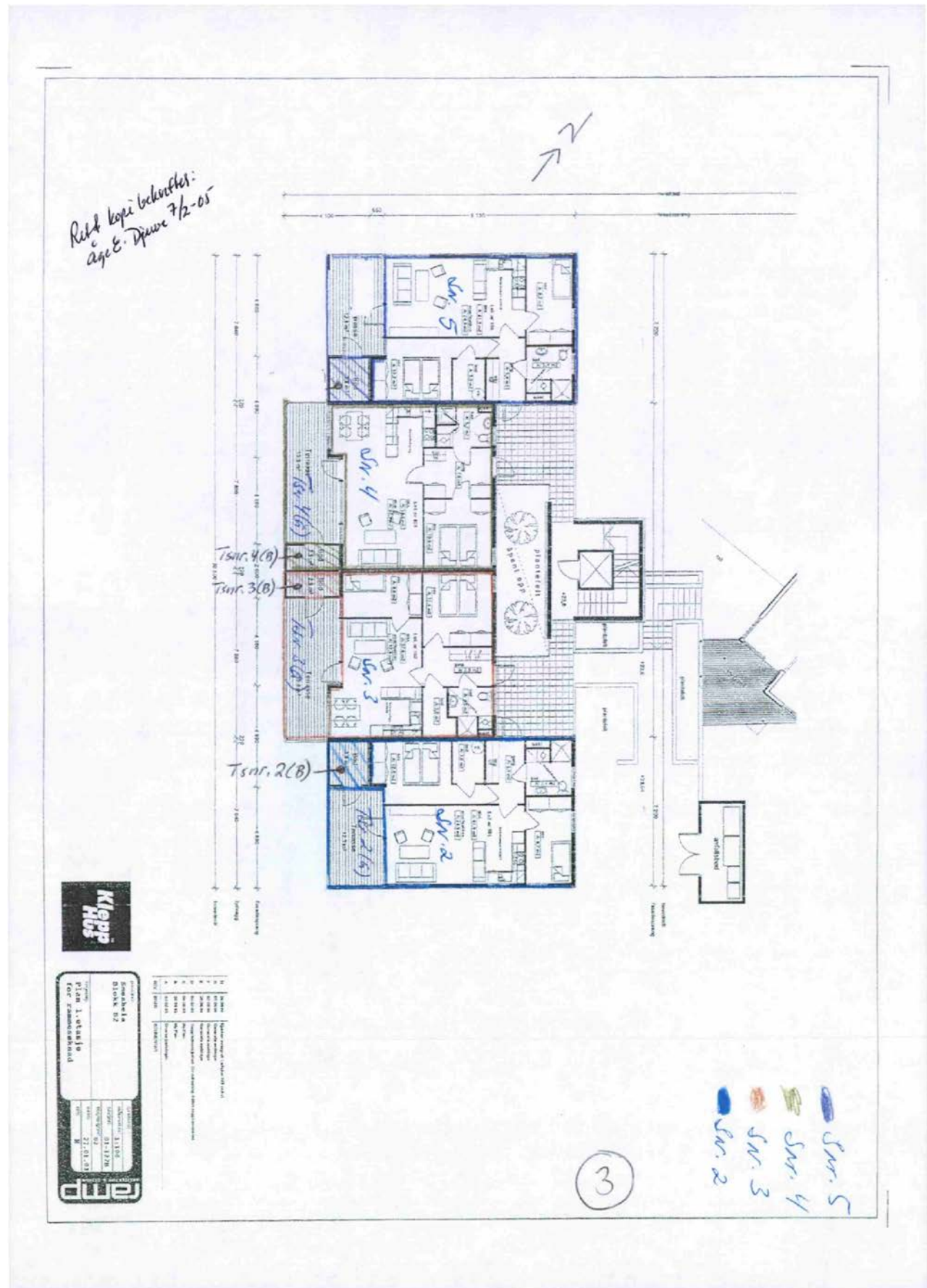
SANDNES TINGRETT

DAGBOKNR: 1558/05
S. Njeh
ef.

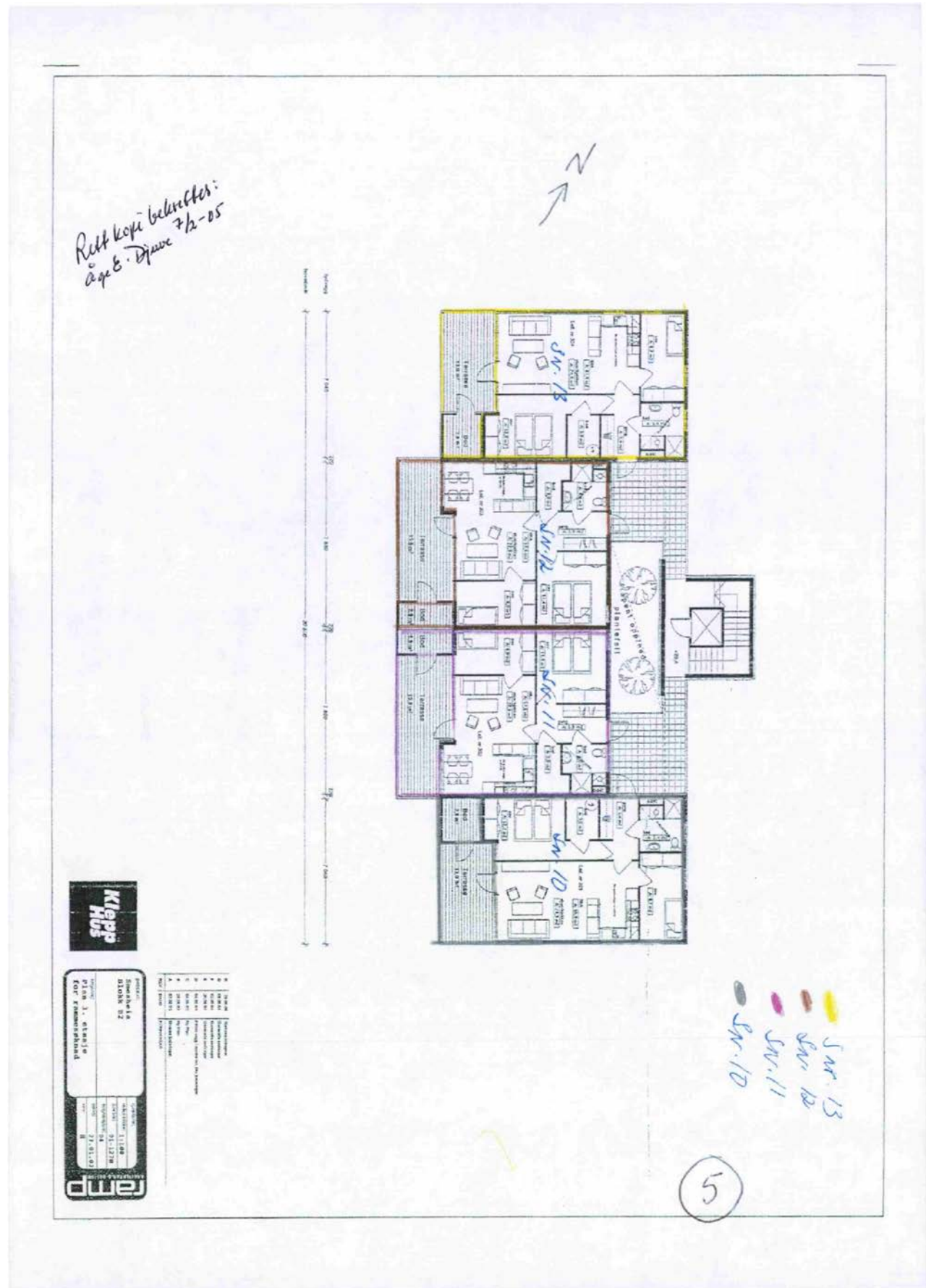


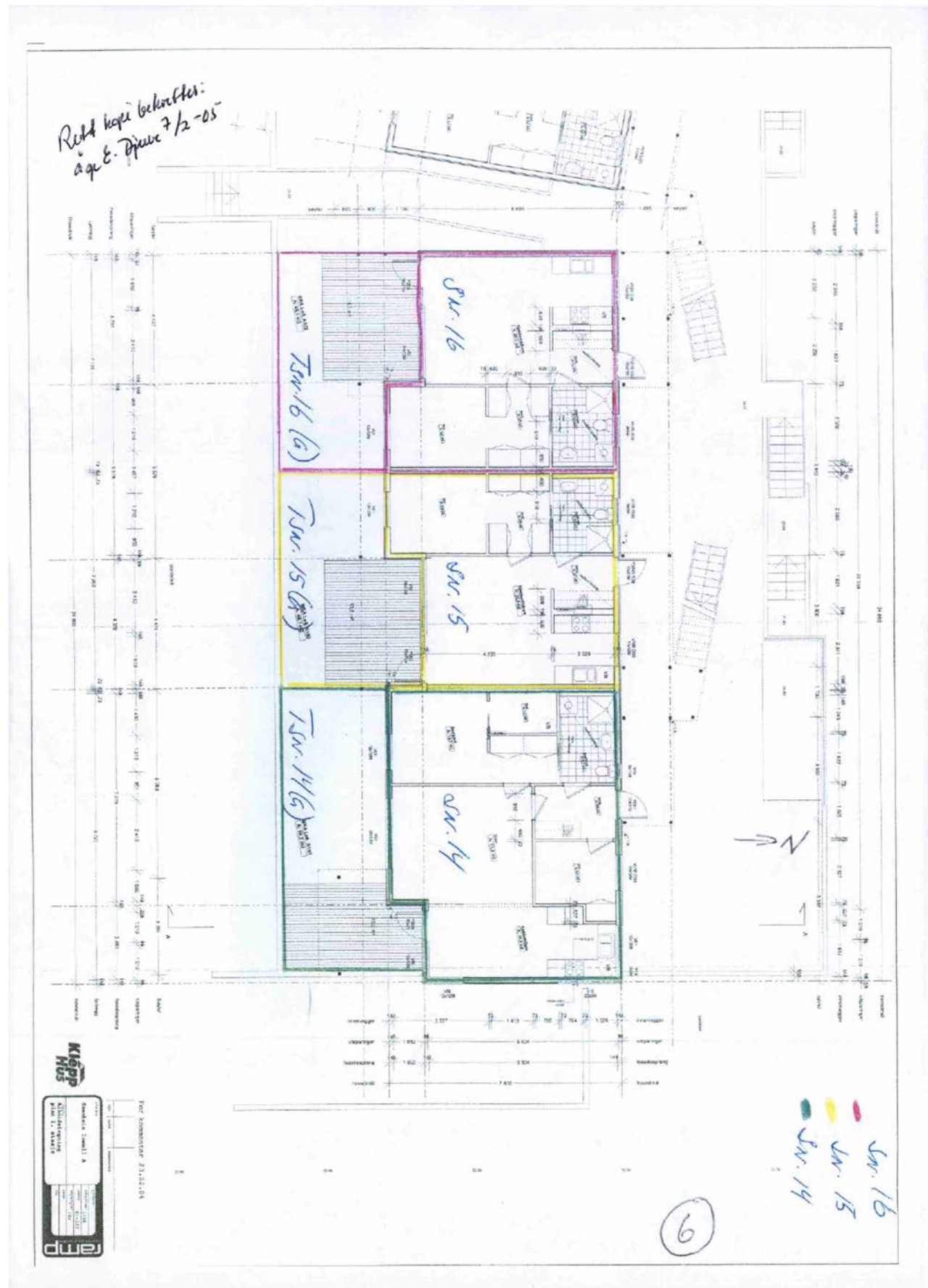


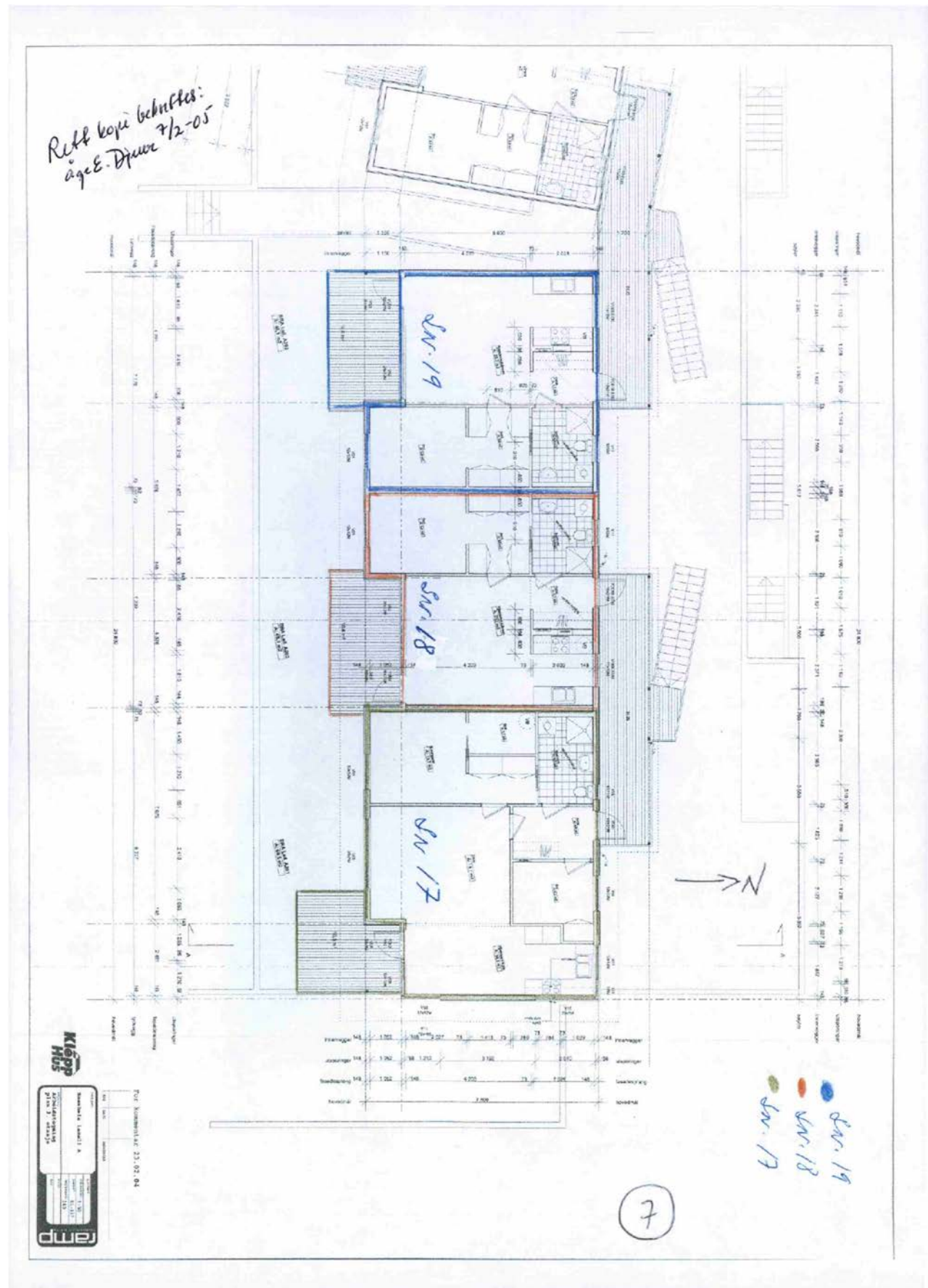


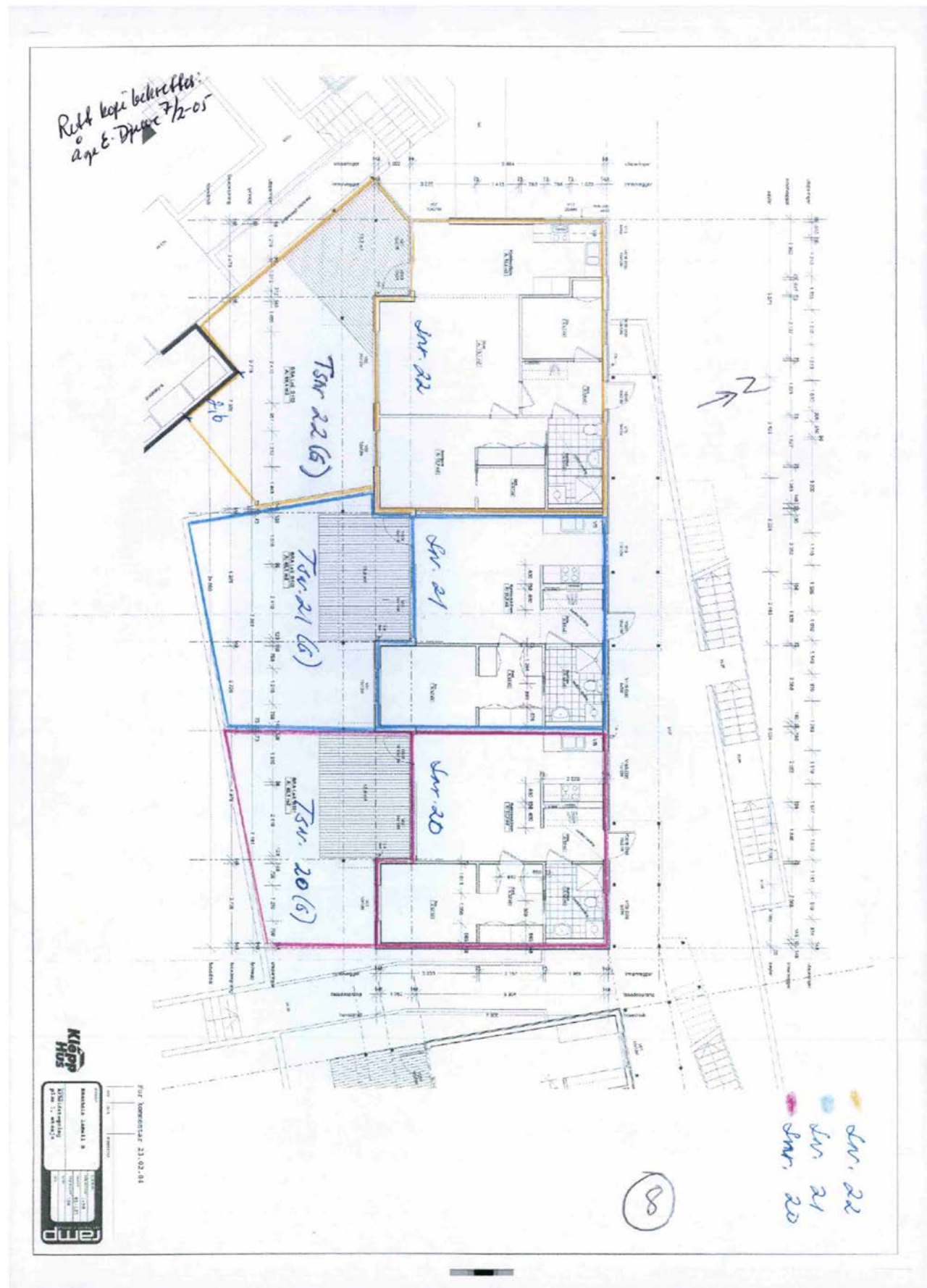


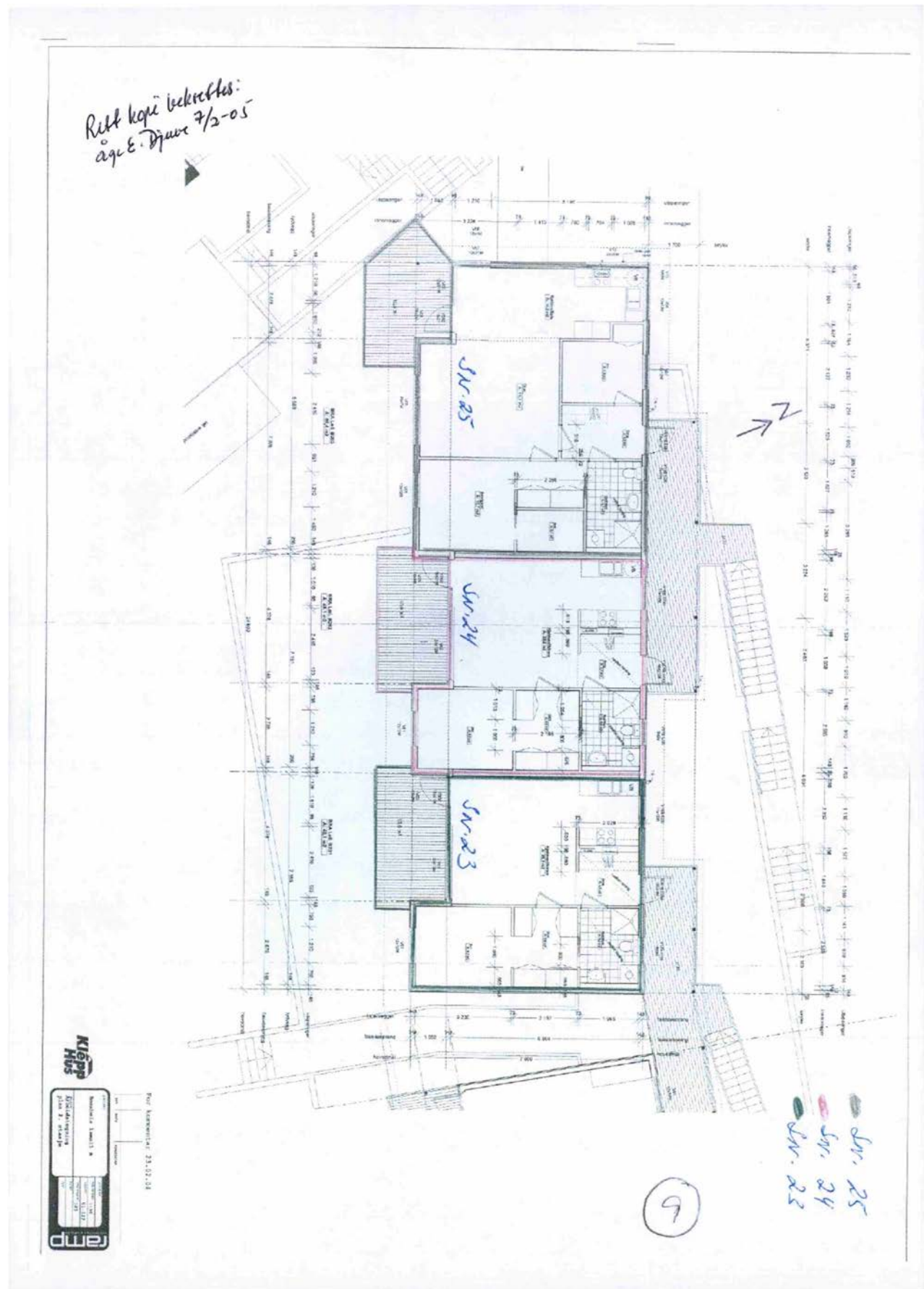














Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	69	Bruksnr	2836	Festenr	0	Seksjonsnr	8
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen
Midlertidige forbud
Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner under arbeid
Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	2252.2 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringsone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	40.97 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	2252.2 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringsoner

Areal	382.94 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	2252.2 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	94305-08
Navn	Bebyggelsesplan for felt C1 Nedre Brattholen, og C2 Bråtet, Smeaheia
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/28/2001 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_94305-08.pdf
Delarealer	
Areal	21.61 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	1.44 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	14.52 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	11.49 kvm
Feltnavn	
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	11.0 kvm
Feltnavn	
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	968.33 kvm
Feltnavn	B1
Regform	110 - Boliger
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	0.21 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	1260.58 kvm
Feltnavn	B2
Regform	110 - Boliger

Areal	0.12 kvm
Feltnavn	LEK
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	0.5 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Nabolagsprofil

Brattholen 2 - Nabolaget Brattholen/Kolheim - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Prestholsteigen Linje 2	0 min 0 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	23 min 1.9 km
Stavanger Sola	15 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 13.2 km

Skoler

Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	16 min 1.3 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	10 min 0.7 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	24 min 2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

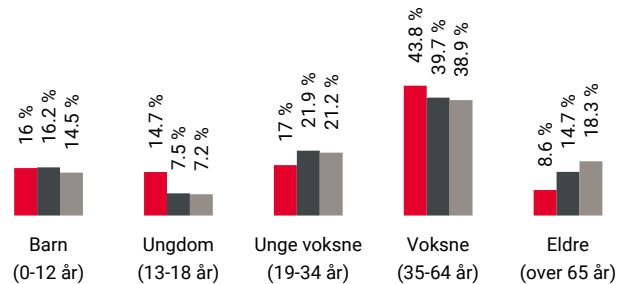
Veldig trygt 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brattholen/Kolheim	908	364
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smeaheia barnehage (1-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km
Ormaskogen barnehage (1-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Jønningheia barnehage (1-5 år) 92 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Smeaheia	7 min
Rema 1000 Stangeland PostNord	15 min 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



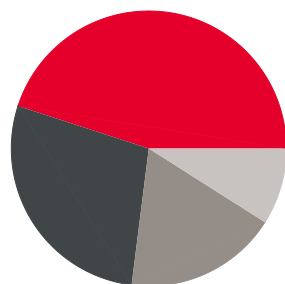
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

⚽ Smeaheia skole	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Sandnes idrettspark	6 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett, tennis	0.4 km	
🚴 InterPadel Sandnes	7 min	🚶
🚴 SATS Trim Towers	7 min	🚶

Boligmasse



45% enebolig
28% rekkehus
18% blokk
9% annet

«Close to Forus. Child friendly. Family friendly. Services and shops are close by.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Vågen

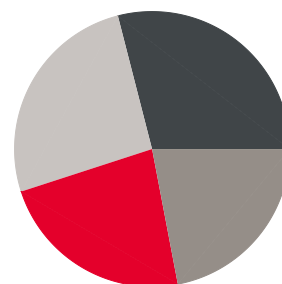
24 min 🚶



Stangeland Apotek

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
29% 6-12 år
22% 13-15 år
26% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



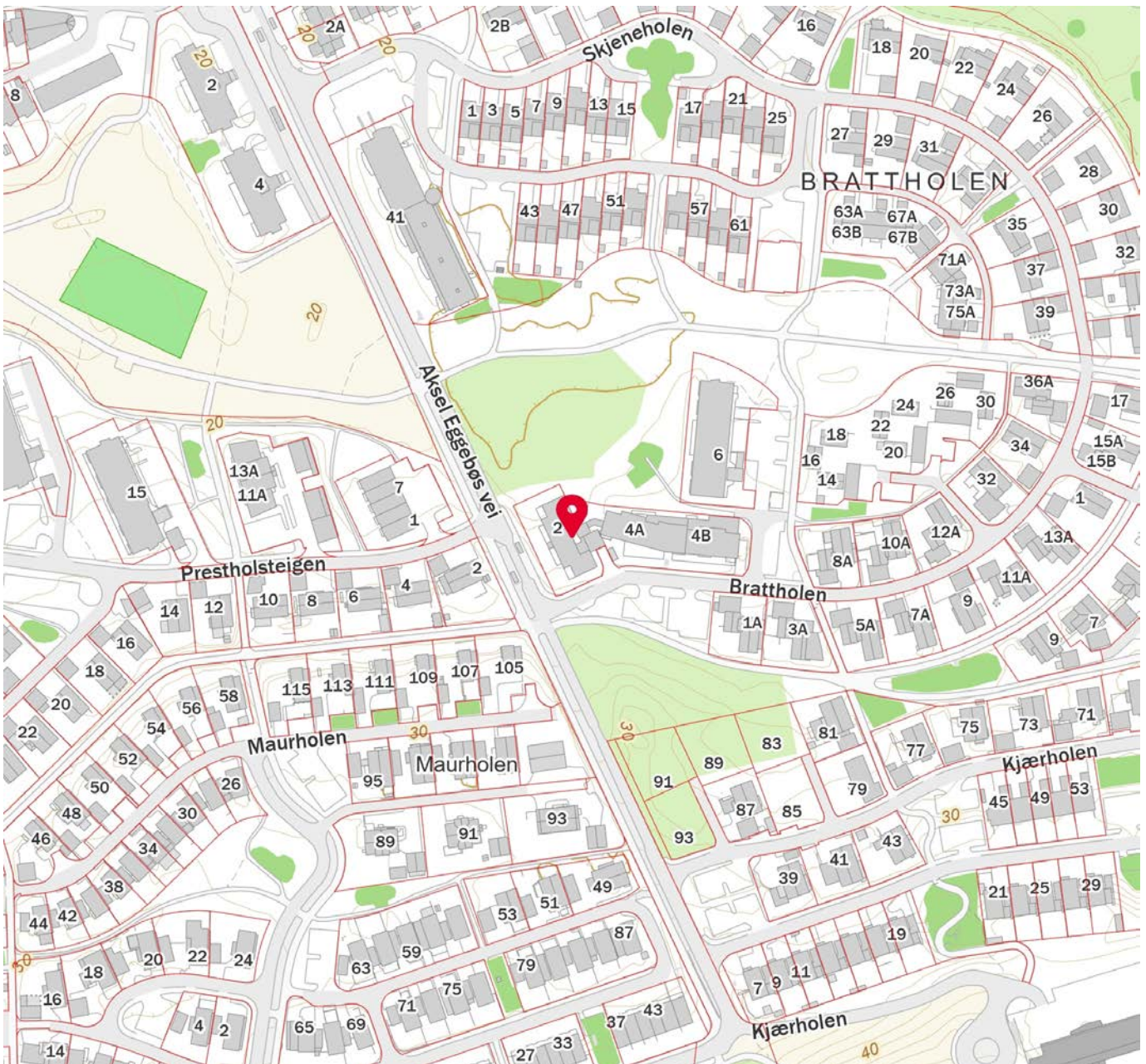
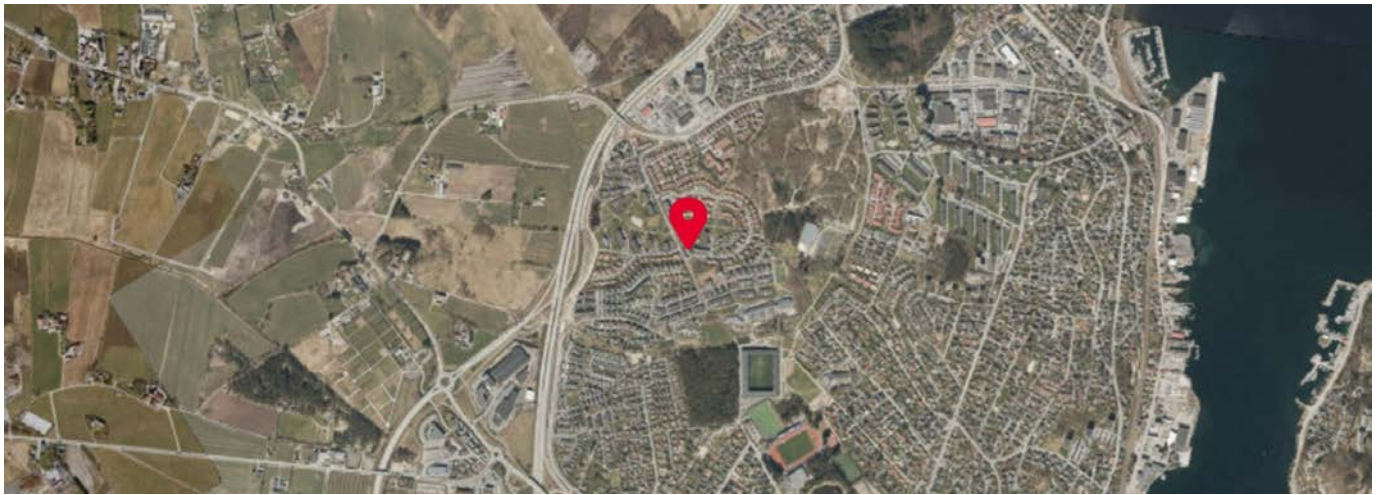
0%

43%

Brattholen/Kolheim
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Brattholen 2
4313 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre