Bruneset 3, 4330 ÅLGÅRD

ÅLGÅRD - Flott innflyttingsklar selveierleilighet i toppetasjen - Pakering i lukket anlegg og heis

Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920
E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 990 000,-
Omkostn.:	Kr 76 100,-
Total ink omk.:	Kr 3 066 100,-
Felleskostn.:	Kr 1 756,-
Selger:	Lars Idland
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2014
BRA-i/BRA Total	63/68 kvm
Tomtstr.:	2093.2 m²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 7, bnr. 776
Snr.	33
Oppdragsnr.:	1412250140

ÅLGÅRD - Flott innflyttingsklar selveierleilighet i toppetasjen!

Innhold: 4.et.: Entré, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.
Bod i underetasjen på 5,1 kvm.

Flott innflyttingsklar selveierleilighet i toppetasjen. Fra stuen er det utgang til balkong med gode solforhold og utsikt mot Ålgård sentrum. Parkering i lukket anlegg og heis.

Leiligheten ligger sentralt, bare noen minutters gange fra Amfi Ålgård, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, spisesteder og apotek - alt du trenger i hverdagen.

Offentlig transport er godt dekket med Ålgård-bussen (linje 23) som tar deg til Sandnes sentrum, der du enkelt kan bytte til tog eller andre busslinjer som dekker hele regionen. I tillegg er du kun en kort kjøretur unna E39, som gir rask tilgang til både Sandnes og Stavanger.

Velkommen til en hyggelig visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 31
Egenerklæring 49
Energiattest 52
Nabolagsprofil 124
Budskjema 132

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 63 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 68 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

4. etasje
BRA-i: 63 m² Entré, bad, soverom, bod, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje
4. etasje
7 m² Balkong

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
2093.2 m²

Tomtebeskrivelse
Fellestomt

Beliggenhet
Leiligheten ligger sentralt, bare noen minutters gange fra Amfi Ålgård, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, spisesteder og apotek - alt du trenger i hverdagen.

Offentlig transport er godt dekket med Ålgård-bussen (linje 23) som tar deg til Sandnes sentrum, der du enkelt kan bytte til tog eller andre busslinjer som dekker hele regionen. I tillegg er du kun en kort kjøretur unna E39, som gir rask tilgang til både Sandnes og Stavanger.

Dette er et rolig nabolag med flott utsikt til Edlandsfjellet, og området byr på gode turmuligheter, lite støy og flotte fasiliteter som svømmehall og treningssenter i nærområdet.

Adkomst
For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler.

Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Det er primært leiligheter, rekkehus og eneboliger i området rundt.

Barnehage/Skole/Fritid
Konferer Gjesdal Kommune

Bygningssakkyndig
Asbjørn Frafjord

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord

Innhold
4.et.: Entré, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.
Bod i underetasjen på 5,1 kvm.

Standard
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, det er ingen registrerte TG 3.

Utvendig
Andre utvendige forhold,TG2
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Tiltak
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Våtrom
4. Etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

4. Etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt fra dør til sluk.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kjøkken
4. Etasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- det er registrert skade på ventilator, glidere på glassplate på den ene siden er defekt.
Tiltak
- Tiltak:
-reparasjon må påregnes.

Tekniske installasjoner
Elektrisk anlegg,TG2
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer
21.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
Kommentar:
1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:
2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
Kommentar:
3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Kommentar:
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
Kommentar:
6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
Kommentar:
7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
Kommentar:
8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
Kommentar:
10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
Kommentar:
14.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
Kommentar:
15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
Kommentar:
16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Kommentar:Pga. alder og manglende samsvarserklæring på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll?

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox.

Parkering
En parkeringsplass i lukket anlegg

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring

Polisenummer
SP838281

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Fjernvarme

Energikarakter
C

Energifarge
Grønn

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.
Kr 2 990 000

Kommunale avgifter
Kr 17 226

Kommunale avgifter år
2025

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

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi
kjenner ikke faktisk forbruksgebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Eiendomsskatt
Kr 1 852

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten ved forrige beregning. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær
Kr 778 094

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 112 375

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Årlig velavgift
Kr 700

Velforening
Medlemskap i Bruhammaren Velforening som vedlikeholder felles uteareal.

Vannavgift
Kr 2 082

Vannavgift år
2025

Info vannavgift
Variabel etter areal. Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3. Leie av vannmåler

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
62/2736

Felleskostnader inkluderer
Styrehonorar,forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, fiberaksess fra Lyse og bygningsforsikring

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1 756

Andel fellesformue
Kr 29 123

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Bruneset 1 og 3

Organisasjonsnummer
813 733 692

Om sameiet
Sameiet består av 40 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7 bnr. 776 i Gjesdal 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 boder
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sikringsordning fellesgjeld
Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

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

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

Dyrehold
Tillatt

Forretningsfører

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 7, bruksnummer 776, seksjonsnummer 33 i Gjesdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.09.2014

Ferdigattest/brukstillatelse datert
16.09.2014.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 7, BNR 1 OG 273, ÅLGÅRD, GJESDAL KOMMUNE Godkjent av kommunestyret: 19 juni 2006 Revidert av plan- og økonomiutvalget 24.09.09 for områdene B1.1, B1.2, B1.3 og B3. Revidert av formannskapet i møte 27.01.22, sak 05/22, for B5.
Id 202101
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.09.2023

Id 202101
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Id 20060002
Navn Del av gnr. 7, bnr. 1 og 273, Ålgård
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 19.06.2006

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
Overtakelse etter nærmere 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
2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
74 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
76 100 (Omkostninger totalt)
87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 079 800 (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 76 100

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 MNOK 14. 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Ansvarlig megler bistås av
Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

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

Salgsoppgavedato
15.08.2025

Velkommen til visning i Bruneset 3 - Presentert av Joveig Junge Aktiv Eiendom

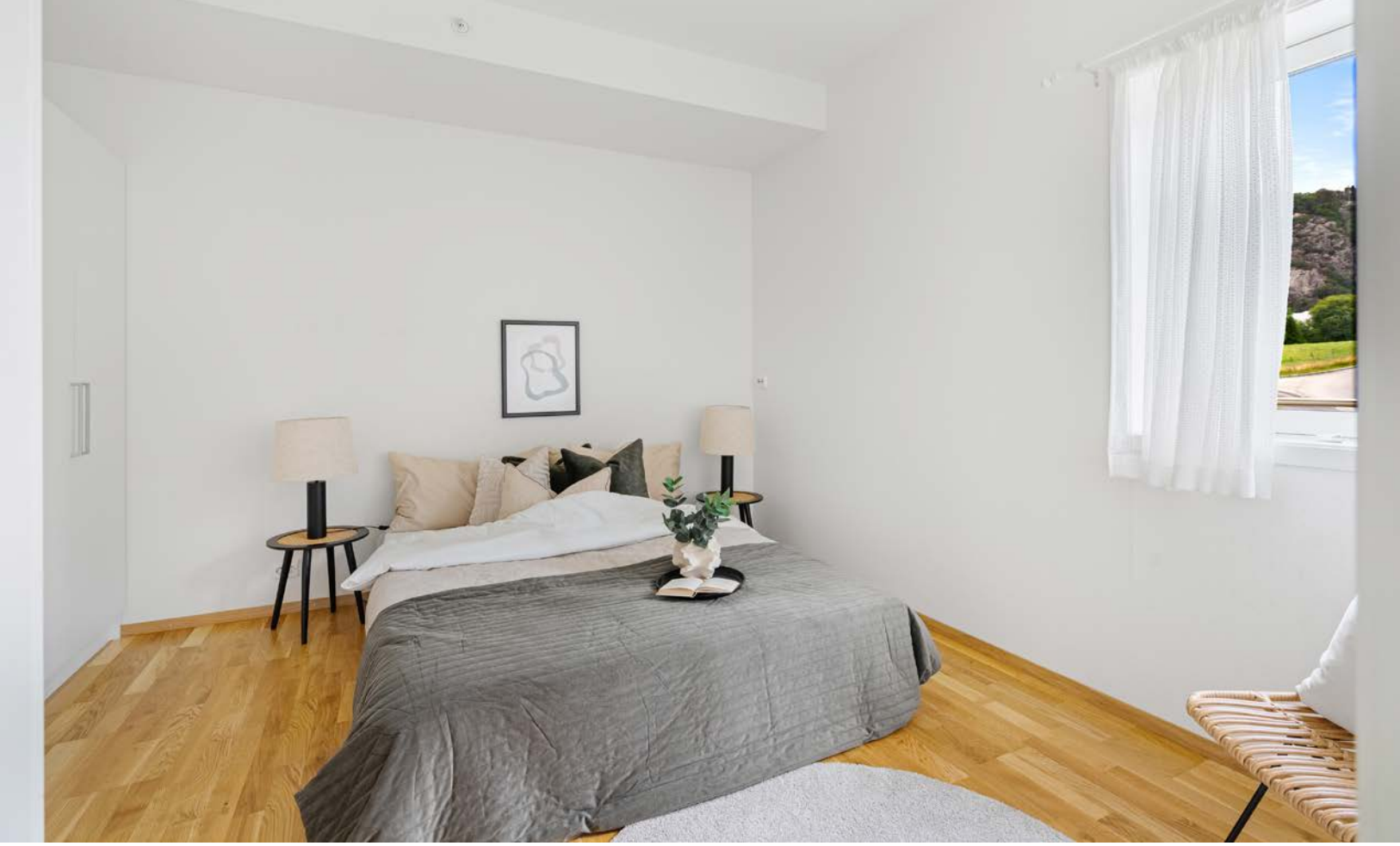
Lys og moderne stue med store vinduer som gir rikelig med naturlig lys og gir en svært god romfølelse.

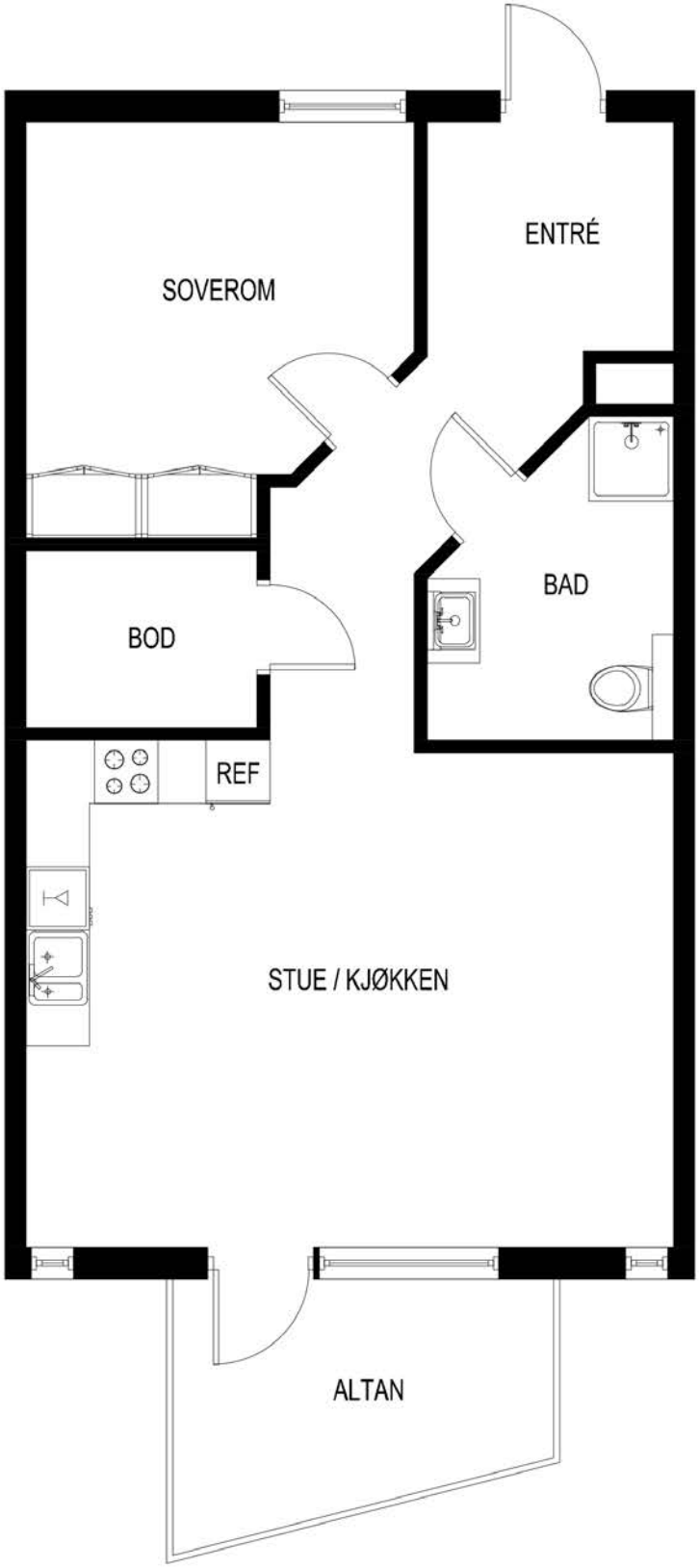
Spiseplass

Stilrent kjøkken med god oppbevaringsplass i over- og underskap

Perfekt flyt mellom matlaging og hygge.

Uteplass som forlenger sommerdagene.




ENTRÉ
SOVEROM
BAD
BOD
REF
STUE / KJØKKEN
ALTAN

Utsikt

Rolige omgivelser med god plass til lek og avslapning.

2,1 m

Vedlegg

Tilstandsrapport

Leilighet
Bruneset 3, 4330 ÅLGÅRD
GJESDAL kommune
gnr. 7, bnr. 776, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²

Befaringsdato: 13.08.2025 **Rapportdato:** 14.08.2025 **Oppdragsnr.:** 12162-1721 **Referansenummer:** PH4712

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asbjørn Frafjord **Vår ref:** 8472

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord
Uavhengig Takstingeniør
asbjorn@takst-team.no
924 05 207

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameieblokk fra 2014 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong ut fra leiligheten.
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer foreligger i FDV-perm i boligen.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt fra dør til sluk.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt forbruksvann..

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.
6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

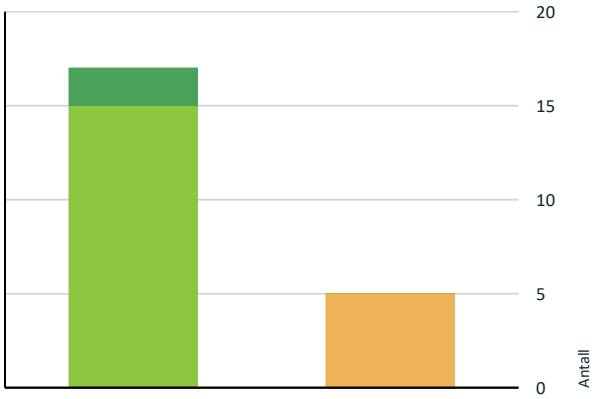
Leilighet

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

Bygge tegninger, sammen med FDV-perm foreligger i leiligheten

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2014

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra leiligheten.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer foreligger i FDV-perm i boligen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

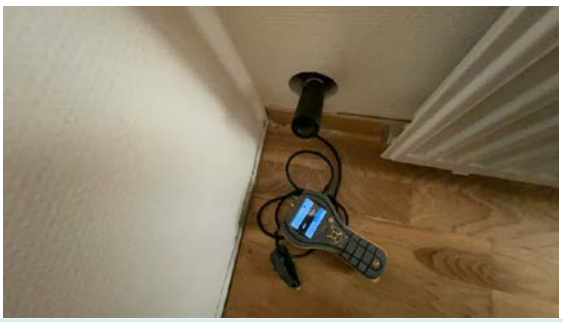
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot bad.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

det er registrert skade på ventilator, glidere på glassplate på den ene siden er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

reparasjon må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt forbruksvann..

Tilstandsrapport

TG 2 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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   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.
   2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

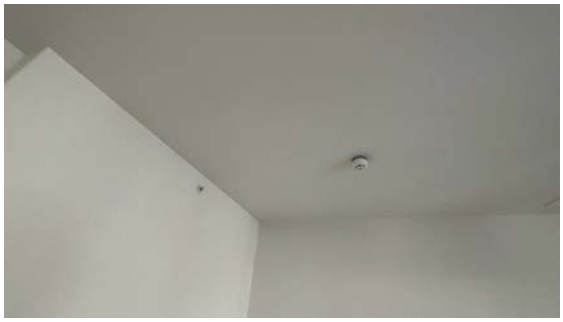
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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.

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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



service på apparatet er utført i 2024.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

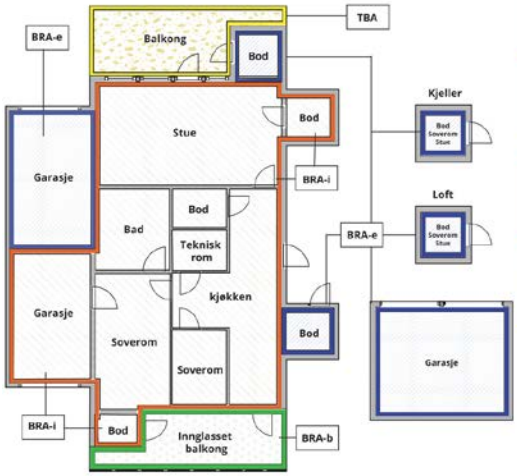
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	63			63	7
Underetasje		5		5	
SUM	**63**	**5**			**7**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Bod, Stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygge tegninger, sammen med FDV-perm foreligger i leiligheten

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	60	3

Kommentar

Leilighet	I tillegg kommer kjellerbod på 5,1 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	7	776		33	1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bruneset 3

Hjemmelshaver
Idland Johan

Eierandel
62 / 2736

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ålgård i et etablert boligområde

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	16.09.2014	Ferdigattest ansees som dokumentasjon på utførte arbeider. Ferdigattest er registrert på nett den16/09 -2014	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PH4712

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Sandnes

Oppdragsnr.
1412250140

Selger 1 navn
Lars Idland

Gateadresse
Bruneset 3

Poststed	Postnr
ÅLGÅRD	4330

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Johan Idland

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Stian Idland

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250140

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250140

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

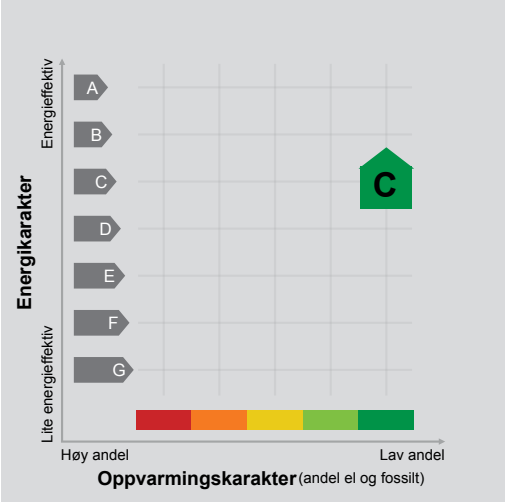
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Idland	6cddc3691b921f28edb74 e26bcb651eb8e70e69b	08.08.2025 13:33:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250140

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bruneset 3
Postnummer	4330
Sted	ÅLGÅRD
Kommunenavn	Gjesdal
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	776
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300327042
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-155450
Dato	14.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Gjesdal kommune

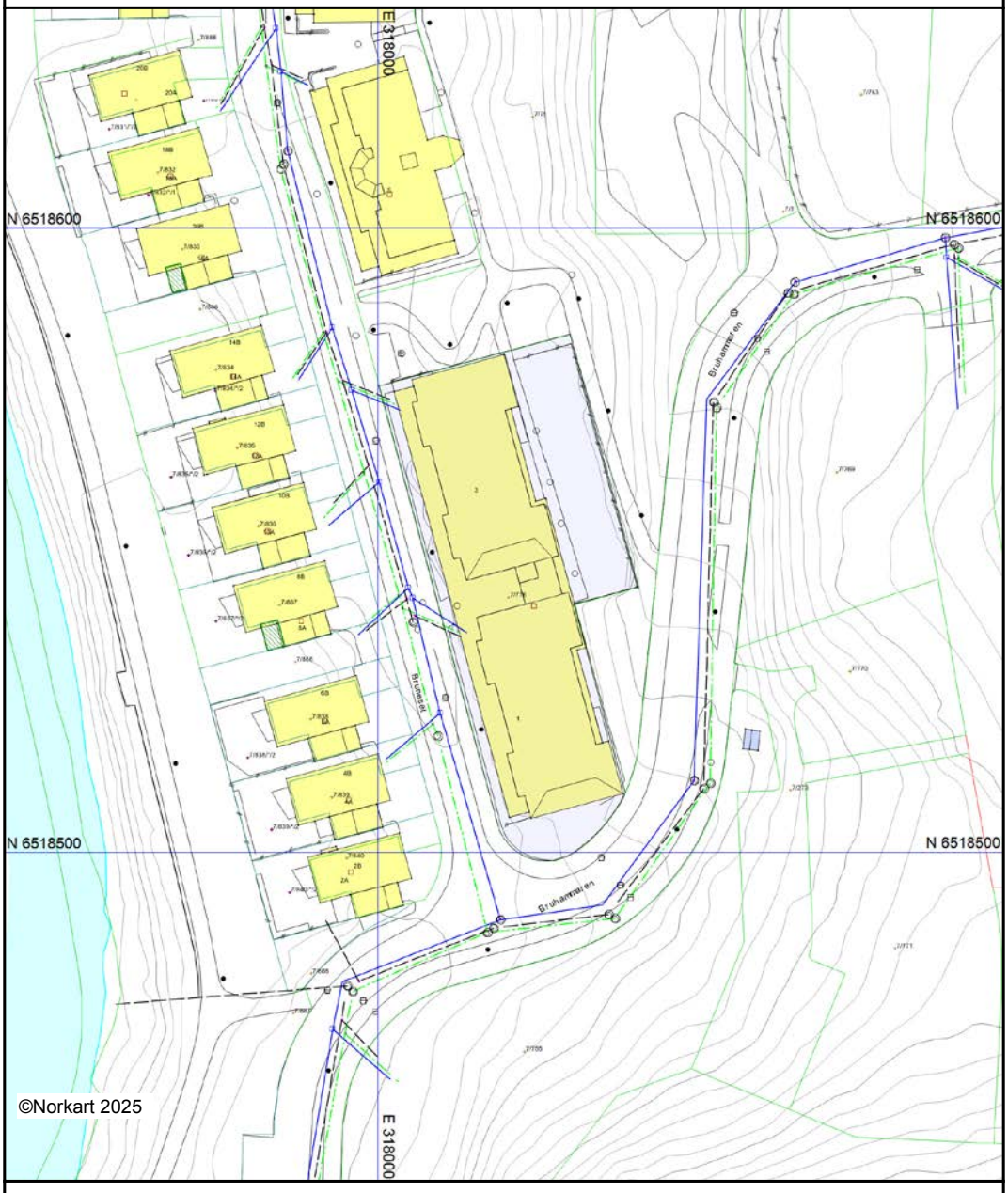
Grunnkart

Eiendom: 7/776/0/33
Adresse: Bruneset 3
Dato: 08.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

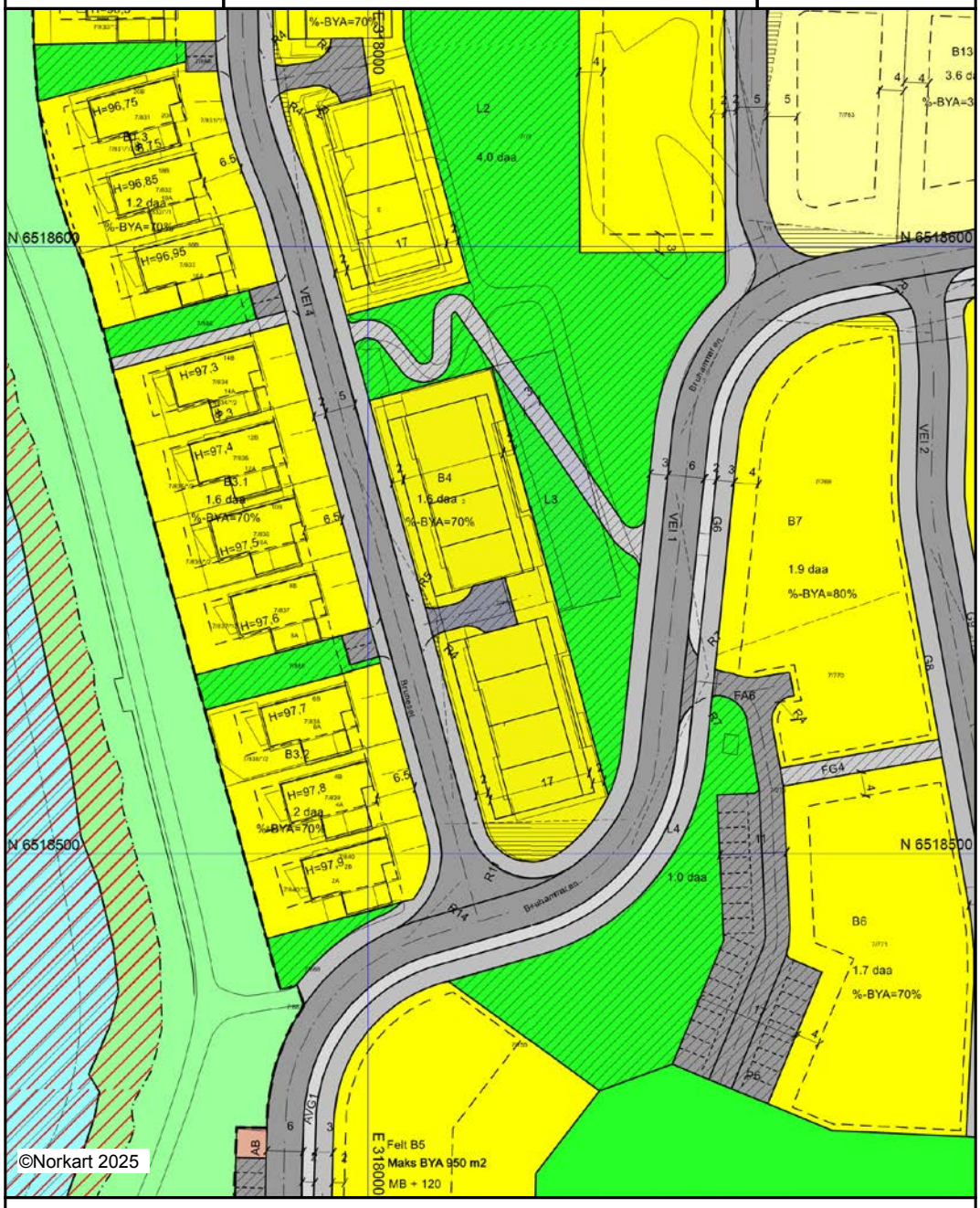
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/776/0/33
Adresse: Bruneset 3
Utskriftsdato: 08.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

VEG

- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Park
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

- Takriss
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 7, BNR 1 OG 273, ÅLGÅRD, GJESDAL KOMMUNE

Godkjent av kommunestyret: 19 juni 2006

Revidert av plan- og økonomiutvalget 24.09.09 for områdene B1.1, B1.2, B1.3 og B3.

Revidert av formannskapet i møte 27.01.22, sak 05/22, for B5

§ 1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg, barnehage og næringsvirksomhet; forretning, kontor, bevertning og industri.

Byggeområder (plan- og bygningsloven § 25, 1.ledd nr. 1)

- Bolig med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Allmennyttig barnehage

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningsloven § 25, 1.ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gangveg
- Parkering
- Annen veggrunn

Friområder (plan- og bygningsloven § 25, 1.ledd nr. 4)

- Offentlig friområde generelt
- Anlegg for idrett og sport; ballbinge

Fareområder

- Fareområde flom

Spesialområder (plan- og bygningsloven § 25, 1.ledd nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Frisiktsone
- Bevaring

Fellesområder (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

§ 2 Fellesbestemmelser

Plankrav

Krav om bebyggelsesplan:

For byggeområdene B6, B7, B8, B9, B10, B11 og B12 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis. Denne skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil og fotgjengeradkomst, dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, forslag til materialbruk og formspråk. Skråningsutslag og forstøtningsmurer med en høyde over 1,5 m skal vises i bebyggelsesplan.

Høyden på bebyggelsesplan i området B10 skal tilpasses den bakenforliggende bebyggelsen. Bebyggelsesplanen for området skal legges fram for fylkeskommunen til uttalelse. Det skal foreligge dokumentasjon for grunnundersøkelse ved innlevering av bebyggelsesplan.

Byggesøknad:

Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges utomhusplan i målestokk minimum 1:500 for hvert byggeområde. Planen skal utarbeides av fagkyndige. Planen skal bl.a. vise bruk og opparbeidelse av alle ikke bebygde arealer innenfor planområdet, alle forstøtningsmurer, sprang og gjerder med en høyde over 1,5 m.

Det skal foreligge dokumentasjon for grunnundersøkelse for byggeområde B1.1, B1.2, B1.3, B2, B3.1, B3.2 og B4 ved innlevering av byggesøknad.

Før anleggsstart for området godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi til oppvarming være analysert og dokumentert avklart. Før anleggsstart skal det også dokumenteres at infrastruktur for kabler og rørledninger er samordnet mellom de forskjellige produkteiere på en optimal måte.

Før det gis tillatelse til tiltak i området skal arealer som er regulert til offentlige friområder være overført til kommunen.

Fellesarealer skal fradeles og være tillagt boligeiendommene i realsameie eller tilsvarende.

Ute- og oppholdsareal

Alle leiligheter skal ha god tilgang til ute- og oppholdsarealer og sandlekeplasser. Disse skal sammenbindes med funksjonelle gangveger/fortau. Det skal etableres min. 40 m^2 uteareal pr. bolig. Innenfor felt B5 skal det etableres minimum 7 m^2 privat uteoppholdsareal som inngår som en del av beregnet uteoppholdsareal.

Alle bilfrie, ubebygde arealer innenfor byggeområdene, arealer i felt L1-L5, F3, samt interne gangveier, private balkonger/terrasser, takterrasser og lignende kan medregnes. Minimum 50 % av de arealer som legges til grunn for grønt-regnskapet skal ha sol vårjevndøgn (21 mars) kl. 15.

Det skal etableres akebakke, sandlekeplasser, kvartalslekeplasser og ballbinge. Akebakke og sandlekeplasser skal etableres innenfor delfelt L1-L5 for boliger som vist på plankartet. Kvartalslekeplasser kan etableres innenfor delområdene L1, L2, L4 og L5.
Det skal etableres ballbinge i F3.

Det skal utarbeides detaljplaner for lekeplassene og ballbinge. Planene skal godkjennes av kommunen.

Utforming og estetikk

Det skal stilles høye krav til estetisk utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstilles allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bebygde omgivelser. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Det skal utarbeides formveileder for hele planområdet som skal godkjennes av kommunen. Formveilederen skal foreligge ved søknad om byggetillatelse for 1.trinn av bebyggelsen. Før tekniske planer blir godkjent skal det foreligge formveileder for de tekniske anleggene som skal godkjennes av kommunen. Formveilederen skal inkludere parkdraget langs Figgjoelva og inneholde retningslinjer om bygningenes form, størrelse, takform, materialbruk og farger. For utomhusarealene skal formveilederen inneholde retningslinjer og beplanting (høy/lav), type forstøtningsmurer, kantstein, belegg og belysning.

Universell utforming

Bebyggelse og utomhusarealer skal utformes slik at de kan nås og brukes av bevegelseshemmede. Min 50 % av boligene skal bygges så de tilfredsstiller krav til tilkomst og brukbarhet i henhold til anbefalinger om universell utforming. Nær gangveger, inngangsparti og luftevindu skal bruk av planter og trær som fremkaller allergiske reaksjoner unngås.

Støy

Boligene skal avskjermes fra omliggende støykilder slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav til maks. støy på innendørs og utendørs arealer. Før det innvilges søknad om rammetillatelse for boliger skal det avklares om planens støyreduserende tiltak må gjennomføres (24.09.09). Det skal bygges støyskjerm mot E39 der dette er vist på plankartet.

Renovasjonsteknisk plan
For delfelt som omfattes av krav om bebyggelsesplan skal det vises plass for avfallshåndtering i bebyggelsesplanen.

Radon

Alle bygninger skal sikres mot inntrengning av radongass, med mindre utbygger kan dokumentere at dette ikke er nødvendig.

Tekniske anlegg

Mindre bygg for tekniske anlegg som pumpestasjon, trafokiosker og lignende kan plasseres innenfor alle delområdene. Trafo tillates ikke bygget inn i boligbygg. Det skal sikres nødvendig adkomst for vedlikehold.

Offentlige veiarealer skal overdras til kommunen etter nærmere avtale samtidig som veiene overføres til kommunalt vedlikehold.

§ 3 Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 1)

Boliger B1- B12

Byggehøyder og utnyttelsesgrad:

Bebyggelse kan oppføres innenfor følgende rammer:

Delfelt	Tomteareal	Utnyttelse % BYA	Maks byggehøyde
Felt B1.1 Felt B1.2 Felt B1.3	0,8 daa 0,8 daa 1,2 daa	Maks BYA = 70 % Maks BYA = 70 % Maks BYA = 70 %	9,2 m over angitt topp gulv nedre plan, dvs. gjennomsnitts mønehøyde under 9 m.
Felt B2	2,4 daa	Maks BYA = 70 %	Kote + 113 (4 etg)
Felt B3	2,7 daa	Maks BYA = 70 %	9,2 m over angitt topp gulv nedre plan, dvs. gjennomsnitts mønehøyde under 9 m.
Felt B4	1,5 daa	Maks BYA = 70 %	Kote + 113 (4 etg)
Felt B5	2,1 daa	Maks BYA = 950 m^2 Maks BRA = 4 750 m^2.	Maks kotehøyder er angitt på plankart
Felt B6	1,7 daa	Maks BYA = 70 %	Kote + 122 (3-5 etg)
Felt B7	2,0 daa	Maks BYA = 80 %	Kote + 123 (3 etg)
Felt B8	1,7 daa	Maks BYA = 60 %	Kote + 129 (4-5 etg)
Felt B9	2,4 daa	Maks BYA = 50 %	Kote + 135 (3-5 etg)
Felt B10	1,8 daa	Maks BYA = 75 %	Kote + 138 (3-5 etg)
Felt B11	2,0 daa	Maks BYA = 60 %	Kote + 120 (2-3 etg)
Felt B12	1,6 daa	Maks BYA = 60 %	Kote + 123 (3 etg)
Felt B13	3,4 daa	Maks BYA = 30 %	Kote+*(2 etg + evt. u.etg)
Felt B14	1,3 daa	Maks BYA = 50 %	Kote + *(2 etg)
Felt B15	1,3 daa	Maks BYA = 40 %	Kote + *(2 etg)
Felt B/I-1	2,0 daa	Maks BYA = 55 %	Kote + *(3 etg)
Felt B/I-2	2,1 daa	Maks BYA = 10 %	Kote + *(3 etg)
Felt F/K/I	3,3 daa	Maks BYA = 60 %	Kote + *(3 etg)
Felt A-1	3,5 daa	Maks BYA = 20 %	Kote + 107 (2 etg)

I område B1.1, B1.2, B1.3 er det tillatt med maks 14 boenheter. I område B2 er det tillatt med maks 44 boenheter. I område B3 er det tillatt med maks 14 boenheter. I område B4 er det tillatt med maks 32 boenheter. I områdene B1.1., B1.2, B1.3 og B3 kan det etableres rom/leiligheter for beboelse i sokkeletasjen.

I B13 er det tillatt med 4 boenheter. Maks tillatt gesimshøyde for boligene er 6,5 meter over ferdig planert terreng. Taket tillates oppført med takvinkel på mellom 35 – 40 grader. Der terrengforholdene ligger til rette for det, kan kommunen godkjenne underetasjen i boligene.

I B5 til og med B12 skal det bygges 187 boenheter.

Maks antall boenheter skal for øvrig vurderes i fremtidige bebyggelsesplan for delfeltene.

Mindre deler av bebyggelsen kan overstige de angitte byggehøyder med inntil 4 m når det er nødvendig for trapp, heis eller teknisk anlegg. Innenfor felt B5 skal nødvendig trapp, heis eller teknisk anlegg på tak trekkes inn minimum 5 meter inn fra fasen i nord og minimum 3 meter inn fra fasaden i vest.

Det tillates rekkverk på takterrasser over angitte byggehøyder. Slike oppbygg skal utformes som en integrert del av bygningsmassen. Angitte byggehøyder er oppgitt som maks tillatt høyder og ikke et fast krav.

Det er tillatt å oppføre bygg med flatt eller skrått tak med maks takvinkel på 30 grader.

Balkong tillates utkraget med inntil 1,0 m over vist byggegrense på plankartet.

Topp gulv i felt B1 og B2 skal ikke legges lavere enn kote + 95,5.

Topp gulv i felt B3 og B4 skal ikke legges lavere enn kote + 95,5.

Topp gulv i felt A1-1 skal ikke legges lavere enn kote + 96,7.

Topp gulv i felt B5 skal ikke legges lavere enn kote + 96,7.

Arealbruk:

Arealbruk og utnyttelse skal være som angitt på plankart og i bestemmelsene. Parkering i underetasjen dvs. der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 1,5 m regnes ikke med i utnyttelsen.

Parkering/carport og adkomst:

Det skal etableres min 1,5 p-plass pr. boenheter, med unntak av innenfor felt B5.

For boenheter innenfor felt B5 stilles det krav om å etablere 1 p-plass pr. boenhet i tillegg til 15 prosent gjesteparkeringsplasser per boenhet. 2 av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Gjesteparkeringsplassene skal etableres innenfor felt P7/P8. Boligparkeringen skal etableres i p-kjeller under bebyggelsen og innenfor felt P7/P8. Det tillates at topp dekke til p-kjeller kan etableres maks 0,5 meter over laveste punkt på tilgrensende gang- og sykkelvei. Parkeringskjelleren kan etableres utenfor byggegrensen, mot nord kan den etableres i formålsgrensen og mot vest må det sikres 0,5 meter avstand til g/s-vei dersom parkeringskjelleren etableres over terreng. Dersom parkeringskjelleren etableres under terreng, kan den etableres i formålsgrensen i vest. Mot øst og sør må parkeringskjelleren ligge innenfor byggegrensen.

For boenheter innenfor felt B5 stilles det krav om å etablere minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

For boliger i B1.1, B1.2, B1.3, B3.1 og B3.2 skal det likevel etableres minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkeringsdekningen løses ved at det skal vises 2 plasser på angitt parkeringsplass på tomta. I tillegg skal det være en parkeringsplass i garasje for hver tomt. Hver tomt skal inneholde to boenheter. Manglende parkeringsdekning i områdene B1.1, B1.2, B1.3, B3.1 og B3.2 skal anlegges permanent eller midlertidig på områdene B2 eller B4 (24.09.09)

For boliger i B2, B4, ~~B5~~ og B11 skal parkering og gjesteparkering legges under bakken eller bebyggelsen. Gjesteparkering under bebyggelse skal være åpen og tilgjengelig for gjester.

For eksisterende boligbebyggelse i felt B14 og B15, samt nye eneboliger i felt B13 skal det etableres min. 2 p-plasser pr bolig på egen tomt.

For felt B/I-1 og B/I-2 skal det etableres min. 1 p-plass pr. 100 m2 gulvflate BRA på egen tomt. For de øvrige delfeltene skal parkeringsløsning vises i bebyggelsesplan.

Ubebygde deler av tomten:

Ubebygde deler av tomten skal gis en parkmessig utforming og opparbeides tilpasset de planlagte omgivelsene og naboer.

Eksisterende bolig i felt B14 og B15

Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

Tillatt bebygd areal for B14 skal ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal. Garasje kan oppføres med grunnflate inntil 40 m2 og skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden.

Takoppbygg, arker m.v. skal ikke overstige 1/3 av fasadens lengde. Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m og mønehøyden ikke overstige 9,0 m regnet fra overkant grunnmur.

Takvinkel skal ikke overstige 45 grader.

Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 6 m. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra og parallelt med regulert vegside.

Det skal på hver boligtomt opparbeides 2 biloppstillingsplasser. Ved tilleggsleilighet må det opparbeides 1 ekstra biloppstillingsplass.

Barnehage A-1:

Felt A-1 skal benyttes til barnehage med 4 avdelinger.

Maks BYA = 20 %. Største byggehøyde: kote + 110 (maks 2 etg).

Det tillates å oppføre et bygg med flatt eller skrått tak.

§ 4 Offentlig trafikkområder (pbl § 25, 1.ledd nr. 3)

Kjøreveg

All trafikk til og fra planområdet skal ledes til overordnet vegnett via Veg 1 til rundkjøring ved E39. Ved kryssing av viktige gangforbindelser skal det etableres fartsdempende tiltak som skal vises i tekniske planer for vegnettet.

Gang- og sykkelveg

Det skal etableres gang- og sykkelveg/fortau med en bredde på 3 meter langs Veg 1 som vist på plankartet.

Gangveg/fortau

Det skal etableres gangvei/fortau langs Veg 1, Veg 2, Veg 3 og på begge sider langs Veg 4 som vist på plankartet.

Parkering

Offentlig parkering skal opparbeides før barnehagen tas i bruk etter tekniske planer godkjent av kommunen. Parkeringsplassen skal tilpasses terrenget på en mest mulig skånsom måte.

Annen vegareal

Det skal etableres rabatt med bredde 2 meter langs Veg 1 som vist på plankartet. Rabatten skal beplantes med høystammet løvtrær som skal fungere som allè.

§ 5 Friområde (pbl § 25 1.ledd nr. 4)

Friområde for park og lek F1-F4

Friområdene F1, F2 og F3 skal benyttes til parkområde og turområde. Disse skal gis en parkmessig opparbeidelse med plen og grupper av beplantning, busker og høystammede trær. Langs elvekanten skal det etableres en natursteinmur med maks høyde på 1,5 meter som skal markere skille mellom parkområdet og elvekanten. Opparbeidelsen skal skje etter planer godkjent av kommunen.

Innen friområde F3 tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses. Feltet skal inneholde en ballbinge som vist på plankartet. Ballbingen og tilpasses terrenget og ha kunstdekke og faste varder etter planer som skal godkjennes av kommunen.

Eksisterende vegetasjon i friområde F4 skal i størst mulig grad søkes bevart.

Turveier som opparbeides i friområdene skal opparbeides uten fast dekke (asfalt).

§ 6 Fareområder (pbl § 25, 1.ledd nr. 5)

Innenfor fareområde for flom er det ikke tillat å oppføre bygninger.

§ 7 Spesialområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veier nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det er ikke tillatt å foreta inngrep i vassdraget som forringer verdien av vassdraget med hensyn til friluftsliv, leveområde for vilt og fisk.

Spesialområde bevaring

Forminnene innenfor planområdet er automatisk fredet. Områdene kan brukes som friområder. Alle tiltak innenfor områdene er lovstridige, jfr. § 3, 4 og 6 i lov om forminner. Eventuelle tiltak i området skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

§ 8 Fellesområder (pbl 25 1. ledd nr. 7)

Felles avkjørsel FA1 – FA10

- Felles avkjørsel FA1 er felles for delfelt B12.
- Felles avkjørsel FA2 er felles for delfelt B14, B/I 1 og B/I 2.
- Felles avkjørsel FA3 er felles for delfelt B11.
- Felles avkjørsel FA4 er felles for delfelt B13.
- Felles avkjørsel FA5 er felles for delfelt B8, B9 og B10.
- Felles avkjørsel FA6 er felles for delfelt B6 og B7.
- Felles avkjørsel FA7 er felles for delfelt B5.
- Felles avkjørsel FA8 er felles for delfelt B2.
- Felles avkjørsel FA9 er felles for delfelt B2.
- Felles avkjørsel FA10 er felles for delfelt B4.

Fellesområder for gangvei

Felles gangveier skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Fellesområder for lek og opphold L1 – L5

Fellesområder for lekeareal L1 – L5 skal være felles for alle delfeltene som inngår i planen. Eksisterende vegetasjon i felt L4 skal i størst mulig grad søkes bevart. Lekeområdene L1, 1-L1,4 skal være felles for alle delfeltene som inngår i planen, men skal være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan ved innflytting av første leilighet i områdene B1.1, B1.2, B1.3, B2, B3 eller B4.

Felles parkering P1 – P5

- Felles parkering P1 – P2 er felles for delfelt B11 og B12.
- Felles parkering P3 og P4 er felles for delfelt B8, B9 og B10.
- Felles parkering P5 og P6 er felles for delfelt B6 og B7.
- Fellesparkering P7/P8 er felles for felt B5.
- Felles parkering P9 – P11 er felles for feltene B1.1, B1.2, B1.3 og B3.

§ 9 Kombinert formål (pbl § 25, 2.ledd)

Forretning/kontor/industri FK11

Feltet FKI-1 skal benyttes til kontor-, industri og forretningsformål.

Maksimal BYA = 60 %. Maks gesimshøyde skal være 10 meter over planert terreng (3 etg).

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg.
Det tillates salg av plasskrevende varer og egne produkter. Det skal etableres min. 1 parkeringsplass pr. 100 m2 næring.

Bevertning/industri BI

Området skal benyttes til bevertning og/eller håndverk-og lettere produksjonsvirksomhet. Det tillates ikke virksomhet som gir miljømessig ulemper (støy, støv, etc.).

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg. Området tillates utnyttet med bygningsvolum og høyder tilsvarende eksisterende bebyggelse i feltet.

Det skal ved søknad om tiltak dokumenteres støydempende tiltak som gir tilfredsstillende utendørs og innendørs trafikkstøynivå for de virksomheter som skal benytte lokalene.

REKKEFØLGETILTAK

Tabellen nedenfor viser hvilke offentlige, trafikk- og friområder, fellesområder og barnehage som må være opparbeidet før første bolig i byggeområdene (B1- B13), samt B/I og F/K/I/I blir tatt i bruk. Dersom det på utbyggingstidspunktet for barnehage AI er full barnehagedekning kan kommunen etter søknad godkjenne en utsettelse.

	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	B13	B/I	F/K/I
A1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
F1	x	x	x	x											
F2	x	x	x	x											
F3					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
AS1	x	x	x	x											

BB*					x	x	x	x	x	x	x	x	x		
GB						x	x	x	x	x	x	x	x		
FG1											x	x			
FG2		x		x											
FG3	x	x	x	x											
FG4						x	x								
FG5									x	x					
G1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
G2	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
G3											x	x			
G4	x	x	x	x											
G5	x	x	x	x											
G6					x										
G7					x										
G8						x	x								
G9								x	x	x					
G10									x	x					
L1	x	x	x	x								x			
L2		x		x							x	x			
L3				x											
L4					x	x	x								
L5								x	x	x					
A1						x	x	x	x	x	x	x	x		
V1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
V2						x	x	x	x	x					
V3											x	x	x	x	
V4	x	x	x	x											
FA1											x	x			
FA2														x	
FA3											x		x		
FA4													x		
FA5								x	x	x					
FA6						x	x								
FA7					x										
FA8		x													
FA9		x													
FA10				x											
OP						x	x	x	x	x	x	x	x		
P1+P2											x	x			
P3								x	x	x					
P4+P5						x	x	x	x	x					
P6						x	x								
P7+P8					x										

*Ballbinge

Før brukstillatelse kan gis for boliger i felt B5 stilles det krav om oppmerking av parkeringsplassene innenfor felt OP1.

Utskriftsdato: 08.08.2025

Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgard

Telefon: 51 61 42 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1122	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	776	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Bruneset 3, 4330 ÅLGÅRD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF
Delarealer	**Delareal** 2 093 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20060002
Navn	Del av gnr. 7, bnr. 1 og 273, Ålgård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1798/Bestemmelser%2020060002.pdf
Delarealer	**Delareal** 88 m^2 **Formål** Frisiktsone **Feltnavn** Frisiktsone
	Delareal 79 m^2 **Formål** Felles gangareal **Feltnavn** FG2
	Delareal 74 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** L2
	Delareal 83 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA10
	Delareal 294 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** L3
	Delareal 1 562 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B4

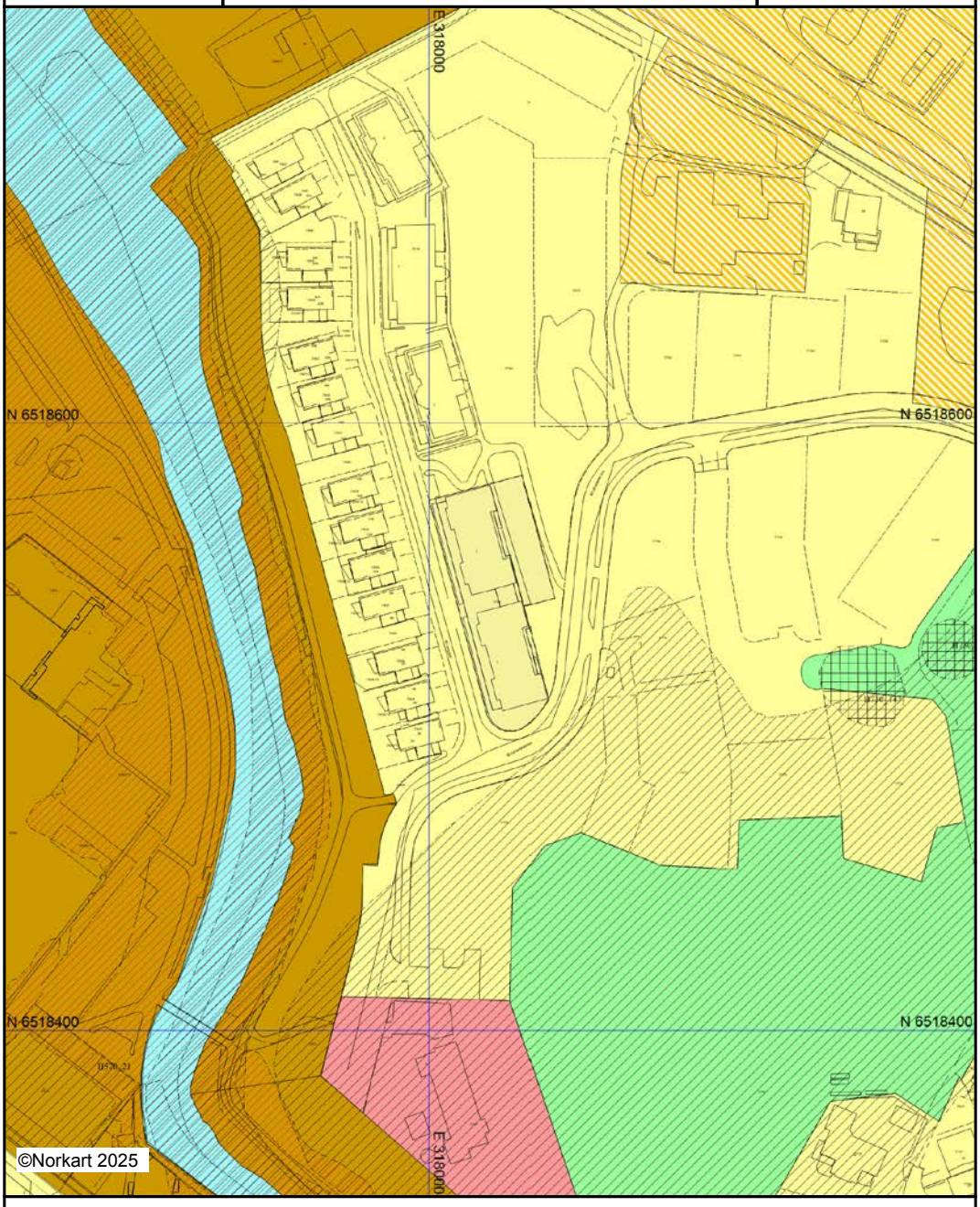
Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/776/0/33
Adresse: Bruneset 3
Utskriftsdato: 08.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggingrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Friområde - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gangveg bro - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

VEG

- Annet vegareal
- Autovern på bro
- Autovern
- Vegdekkekant på bro
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant
- Vegbom

Bygninger

- Fasadeliv
- Takriss
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

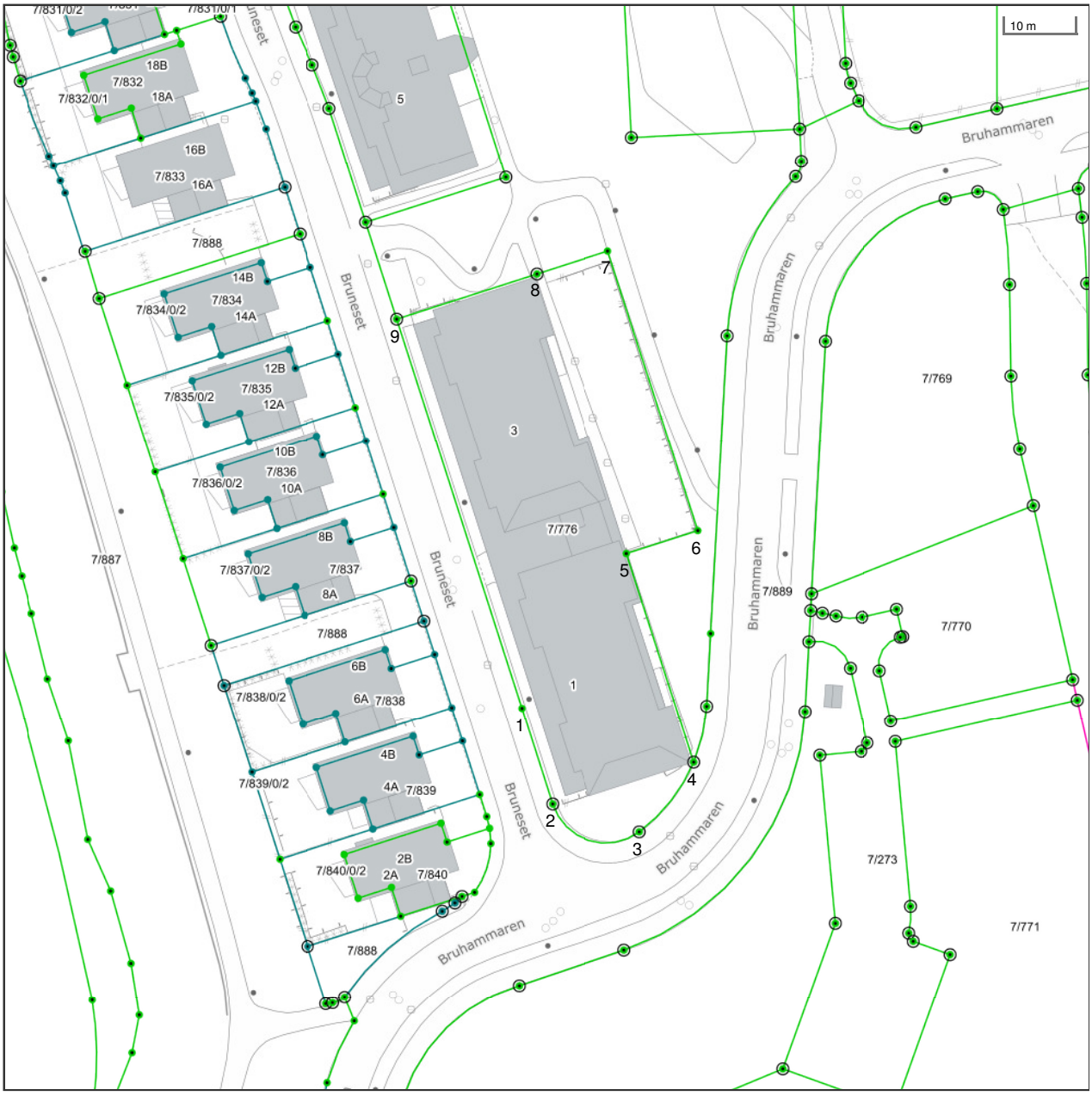
- Abc Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

Utskriftsdato: 08.08.2025

Eiendomskart for eiendom 1122 - 7/776//33



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

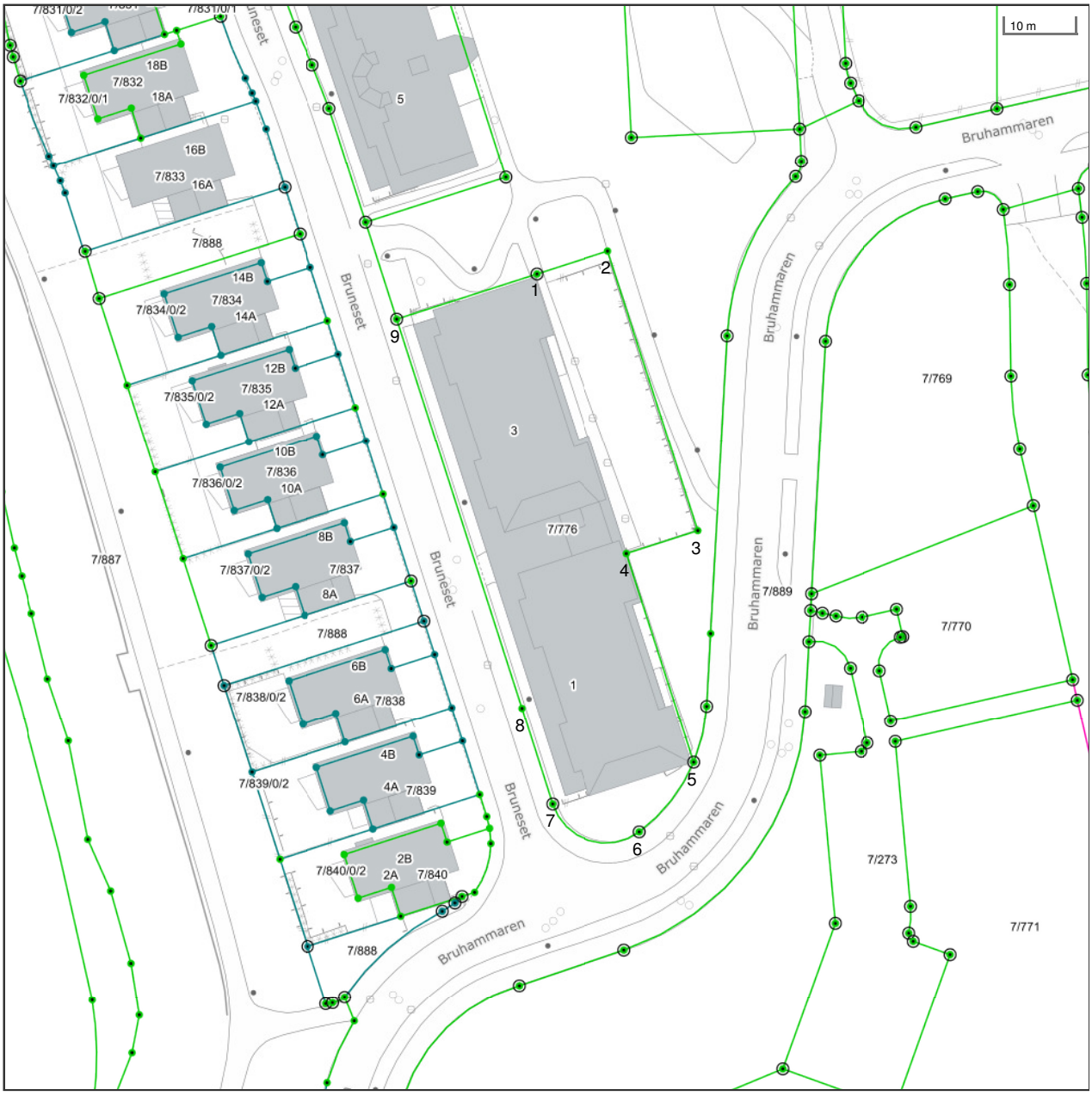
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Utskriftsdato: 08.08.2025

Eiendomskart for eiendom 1122 - 7/776//33



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Skatteetaten

Dato
08.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1122 GJESDAL

Gnr 7 Bnr 776 Fnr 0 Snr 33

Eiendommens adresse:

Bruneset 3, 4330 ÅLGÅRD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 778 094 Som sekundærbolig: kr 3 112 375

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Gjesdal kommune
Vi strekker oss lenger

Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS
Kirkegt. 1 B

4878 GRIMSTAD

Forvaltning

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Deres dato:	Arkiv:	Vår ref.:	Vår dato:
Tor Harald Lunde Telefon: 51 61 11 76			GBNR-7/776	14/15432	16.09.2014

Ferdigattest for to boligblokker med garasjeanlegg på gnr. 7 bnr. 776, Bruneset 1 og 3, Ålgård

FERDIGATTEST

EIENDOM/BYGGESTED:	Gnr. 7 bnr. 776, Bruneset 1 og 3, Ålgård
TILTAKSHAVER:	Elvebredden Utbygging AS
ANSVARLIG SØKER:	Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS
TILTAKETS ART:	Nybygg to boligblokker med garasjeanlegg
ARKIVSAKID:	12/830

På bakgrunn av søknad datert 02.09.14, samt mottatt gjennomføringsplan, sluttrapport for bygningsavfall, og i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10, meddeles ferdigattest for to boligblokker på gnr. 7 bnr. 776, Bruneset 1 og 3.

Ansvarlig søker har bekreftet overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med rammetillatelse av 26.07.12, igangsettingstillatelser av 06.02.13 og 20.06.13, samt krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg bekreftes at nødvendig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Midlertidig brukstillatelse for boligblokk i Bruneset 3 ble gitt 27.05.14

Bygningene, eller deler av disse, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen omfatter. Evt. bruksendring krever særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

Erling Gundersen
Fagansvarlig plan- og byggesak

Tor Harald Lunde
Saksbehandler

Kopi til:
Elvebredden Utbygging AS Gamleveien 87 4315 SANDNES

Postadresse
Rettedalen 1
4330 Ålgård

Telefon
51 61 11 00
Telefaks
51 61 89 56

E-postadresse: postmottak@gjesdal.kommune.no Foretaksregister: 964978573 MVA

Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgård

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 09.08.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	1122	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	776	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse:	Bruneset 3, 4330 ÅLGÅRD								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med Kan betales til Gjesdal kommunes konto: 32010832550 KID: 1122000xxxxxx	kr
Kommunale avgifter termin 1/2025, med forfall 25.03.25	kr
Borettslaget / sameiet må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

Utskriftsdato: 09.08.2025

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

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

Kommunenr.	1122	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	776	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse:	Bruneset 3, 4330 ÅLGÅRD								

Tilknytning til vei

Offentlig vei	☒
Privat vei	☐

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	☒
Offentlig avløp	☒

Privat vann	☐
Privat avløp	☐

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 09.08.2025

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgård
Telefon: 51614200
E-post: postmottak@gjesdal.kommune.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1122	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	776	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse:	Bruneset 3, 4330 ÅLGÅRD								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke faktisk forbruksgebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Gebyr	
Vann	Fast del kr 2082.- + mva ☒ **Avgiftsgrunnlag** **Årlig avgift** Variabel etter areal kr 2114.- + mva ☒ Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3 kr .- + mva ☐ Leie av vannmåler kr .- + mva ☐
Avløp	Fast del kr 2274.- + mva ☒ **Avgiftsgrunnlag** **Årlig avgift** Variabel som for vann kr 1956.- + mva ☒
	Borettslaget / sameiet får felles regning ☐
Eiendomsskatt	kr 1852,-
Renovasjon	kr 4032.- + mva
Hytterenovasjon	kr .- + mva
Septiktømming	kr .- + mva

Feiing	kr .-
1. termin 2025 Totalt pr år	kr 8713.- inkl mva kr 17226.- inkl mva

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BRUNESET 1 OG 3

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 Rettslig råderett ... 3
2-1 Rettslig råderett ... 3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet ... 3
3-1 Rett til bruk ... 3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne ... 4
3-3 Ordensregler ... 4
4 Parkering ... 4
4-1 Sameiets parkeringsplasser ... 4
4-2 Rettslig disposisjonsrett ... 4
4-3 Vedlikeholdsansvar ... 4
4-4 Ladepunkt for el-bil o.l. ... 4
4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ... 4
5 Vedlikehold ... 4
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt ... 4
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 5
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 6
6-1 Felleskostnader ... 6
6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 6
6-3 Heftelsesform ... 6
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 6
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 ... 6
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 6
8 Styret og dets vedtak ... 6
8-1 Styret - sammensetning ... 6
8-2 Styrets oppgaver ... 7
8-3 Representasjon og fullmakt ... 7
9 Årsmøtet ... 7
9-1 Myndighet ... 7
9-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 7
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte ... 7
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte ... 8

9-5 Møteledelse og protokoll 8
9-6 Stemmerett og fullmakt 8
9-7 Beslutninger på årsmøtet 8
10 Elektronisk kommunikasjon 9
11 Ugildhet og mindretallsvern 9
11-1 Ugildhet 9
11-2 Mindretallsvern 9

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bruneset 1 og 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.05.14

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 40 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7 bnr. 776 i Gjesdal 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 boder

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 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.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer x plasser som befinner seg på fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

4-4 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 av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 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 seksjonseieren 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. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. 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.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

Leder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det

ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

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

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

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

11-2 Mindretallsvern

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

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Bruneset 1 og 3.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 23.04.2025, kl. 17:30

Lone Star, Kongsgaten

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 Vil be om at årsmøtet godkjenner at vi går til anskaffelse av en pergola.

6 Orienteringssak: Vasking

7 Valg

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 7.3 Valg av valgkomité
- 7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Bruneset 1 og 3

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 60.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vil be om at årsmøtet godkjenner at vi går til anskaffelse av en pergola.

En pergola er en slags tak (kan være vegger med også) som dekker oss mot regn og sol for den slags skyld. Den pergolaen vi har sett på er 3x6meter og koster 53600.- inkl. moms. Plasseringen vil være i hjørnet der hvor tre bordene står og hvor to av veggene dekkes av den oppsatte betongmur en som er der. Vi i styret anbefaler at vi går til innkjøp av denne, den settes opp i løpet av 2,5-3 timer av 2 personer.

Vedtak i saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret ber årsmøtet om å vedta innkjøp av pergolaen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at vi går til innkjøp dersom årsmøtet godkjenner dette.

6. Orienteringssak: Vasking

Til orientering, vask av heis og heisgang, her må alle være med å bidra. Kan du ikke av ulike grunner er det din jobb til å kontakte en av oss andre som bor her så de/de kan gjøre vaskejobben. Normalt tar det ca15-20 minutter å gjøre jobben.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstilling er: Nytt styremedlem Mohammad Rezai

Forslag til vedtak: Mohammad Rezai velges som styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling er: Øystein Moe

Forslag til vedtak: Øystein Moe velges som varamedlem for 1 år.

7.3 Valg av valgkomité

Årsmøtet må velge ny valgkomite.

1442 Sameiet Bruneset 1 og 3

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		916 032	916 032	916 000
Lading el-bil		16 749	23 152	15 000
Sum Inntekter		932 781	939 184	931 000
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	68 460	57 050	68 460
Forretningsførerhonorar		55 548	53 004	58 400
Tilleggstjenester forretningsfører		40 200	40 200	40 200
Revisjonshonorar	2	9 579	8 820	9 800
Drift og vedlikehold	3	366 126	521 371	372 200
TV og/eller internett		108 238	99 105	108 700
Forsikringer		189 027	166 543	230 600
Energi/strøm		25 544	31 537	40 000
Administrasjonskostnader		26 817	15 496	31 000
Sum kostnader		889 539	993 125	959 360
Driftsresultat		43 241	-53 941	-28 360
Finansielle poster				
Renteinntekter		45 707	34 447	35 000
Netto finanskostnader		-45 707	-34 447	-35 000
Resultat	4	88 948	-19 495	6 640

1442 Sameiet Bruneset 1 og 3

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlnpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		41 490	103 491
Forskuddsbetalte kostnader		235 142	191 547
Forskuddsbetalt strnm		46 949	81 665
Andre fordringer		5 409	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 292 682	1 187 623
Sum omlnpsmidler		1 621 672	1 564 326
SUM EIENDELER		1 621 672	1 564 326

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 266 022	1 177 074
Sum egenkapital	5	1 266 022	1 177 074
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Innbetalt strŋm		38 764	37 402
Leverandŋrgjeld		291 669	302 710
Annen kortsiktig gjeld		25 217	47 141
Sum kortsiktig gjeld		355 650	387 253
Sum gjeld		355 650	387 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 621 672	1 564 326

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Arnold Hanssen Styreleder	Lene SŋVe Styremedlem	Berit ¡ dneram Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i sŊ rskilt note. Med arbeidskapital menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital ³ rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lŋnn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	60 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 050
Sum personalkostnader	68 460	57 050

Boligselskapet 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
6360 Renhold	24 344	23 600
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	236 271	407 878
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	37 322	27 332
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 359	784
6780 Lηpende drifts- og serviceavtaler	65 832	61 777
Sum	366 126	521 371

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	88 948	-19 495
Endring arbeidskapital	88 948	-19 495
Omlηpsmidler	1 621 672	1 564 326
Kortsiktig gjeld	355 650	387 253
Arbeidskapital	1 266 022	1 177 074

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	1 266 022	88 948	1 177 074
Sum Egenkapital	1 266 022	88 948	1 177 074

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bruneset 1 og 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bruneset 1 og 3

Styreleder	Arnold Hanssen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Lene Sæve (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Berit Ådneram (sign.)	06.03.2025

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 Bruneset 1 og 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bruneset 1 og 3 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 rettvisende 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 rettvisende 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.

Penneo Dokumentnøkkel: K84OJ-V0UY3-2QDBE-7Q1JB-OIXH7-6ZOJE

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

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 rettvisende 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: K84OJ-V0UY3-2QDBE-7Q1JB-OIXH7-6ZOJE

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
2025-03-10 08:47:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K84OJ-V0UY3-2QDBE-7Q1JB-OIXH7-6ZOJE

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 Bruneset 1 og 3

Sameiet Bruneset 1 og 3 ligger i Gjesdal kommune og består av 40 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 813733692.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Arnold Hanssen
Styremedlem, Berit Ådneram
Styremedlem, Lene Sæve
Varamedlem, Ena Gjesdal

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 4 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:Vi har arbeidet med å få re fuget svalganger, ny port motor i garasjeport. Takhatt/avlufting over heis er fullført. Taket har hatt flere besøk pga diverse lekkasjer. Oppbrett mot bakkant er bare 2-3 cm, skal være 7 cm, om skjøt er pålimte 6 meter ny papp etter anbefaling fra Sandnes Tak. Vi har også vurdert tilbudet fra Lyse ang. ny måleravlesning av varmt vann og energi, installasjon av måler er rett rundt hjørnet.

HMS-arbeid: Styret undersøker hvordan vi kan sikre mot glatte svalganger og utgang fra heis rom. Utover dette vil vi som før ha fokus på løpende HMS arbeid.

Styrets planer fremover

Fokus på bygget og de tekniske installasjonene som alltid. Om ca to år må vi ha en runde med rens av ventilasjon. Maling av bygget står også for tur.

Forsikringsavtale

Sameiet Bruneset 1 og 3 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP838281.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.01.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bruneset 1 og 3 onsdag 23.04.2025 kl. 17:30 - Lone Star, Kongsgaten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Silje Egeli ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Lene Sæve ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 15 seksjonseiere og ingen fullmakter innlevert. Totalt 15 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Silje Egeli fra Bate boligbyggelag.

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 60.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vil be om at årsmøtet godkjenner at vi går til anskaffelse av en pergola.

Styreleder presenterte saken og informerte om at pergola det gjelder er 3x6meter og koster 53600.- inkl. moms. Plasseringen vil være i hjørnet der hvor trebordene står og hvor to av veggene dekkes av den oppsatte betongmuren som er der.

Vedtak i saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok innkjøp av pergola.

Enstemmig vedtatt.

6. Orienteringssak: Vasking

Til orientering, vask av heis og heisgang, her må alle være med å bidra. Kan du ikke av ulike grunner er det din jobb til å kontakte en av oss andre som bor her så de/de kan gjøre vaskejobben. Normalt tar det ca15-20 minutter å gjøre jobben.

Vedtak:
Tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Mohammad Rezai ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Øystein Moe ble valgt til varamedlem for 1 år.

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Berit Ådneram og Gerd Odland Ravndal utgjør boligselskapets valgkomité.

7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Arnold Hanssen, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Lene Sæve, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Mohammad Rezai, valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Øystein Moe, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Gjesdal, 23.04.2025

Protokoll for Sameiet Bruneset 1 og 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Silje Egeli (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Lene Sæve (sign.)	24.04.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Sameiet Bruneset 1 og 3		V³ r ref.:	1442/33
Bruneset 3		Type:	Eierseksjonssameie
4330 ¡ LG¡ RD		Eiere:	Johan Idland
Organisasjonsnr:	813 733 692	Seksjonsnr:	33

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 1 756

Felleskostnader: Felleskostnader 1 756

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SÑrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arnold Hanssen

Adresse: Bruneset 1 leil.nr H0301

Postnr/-sted: 4330 ¡ LG¡ RD

Telefon: Mob.: 46814575

E-post: bruneset1og3@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.08.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 051
Annen formue:	29 123	Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	33	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2014

G³ rds/bruksnr: 7/776

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP838281

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.2014	Fÿrste innflytting:	04.06.2014	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BRA	62		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livslÿp standard:	Ja	Kategori:	Brÿk 62		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Sameiet Bruneset 1 og 3	V³ r ref.:	1442/33
Bruneset 3	Type:	Eierseksjonssameie
4330 ¡ LG¡ RD	Eiere:	Johan Idland
Organisasjonsnr: 813 733 692		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet best³ r av 40 leiligheter p³ 2 blokker
- Avtale om ³ rlig avregning av varmtvann og fjernvarme.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Alle leiligheter har bod p³ ca 5 kvadratmeter
- Medlemskap i Bruhammaren Velforening som vedlikeholder felles uteareal.
- Eierseksjonsloven í 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrŋk. Dette innebŊrer at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjŋper ved eierskifter. Kjŋper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

3. Etg.
1 : 200

4. Etg.
1 : 200

Areal og mål må ansees som veiledende

09.12.2013 13:00:49

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
TLF: 37 25 10 75 sverre@sverrehalvorsen.no
FAX: 37 25 10 78 www.sverrehalvorsen.no

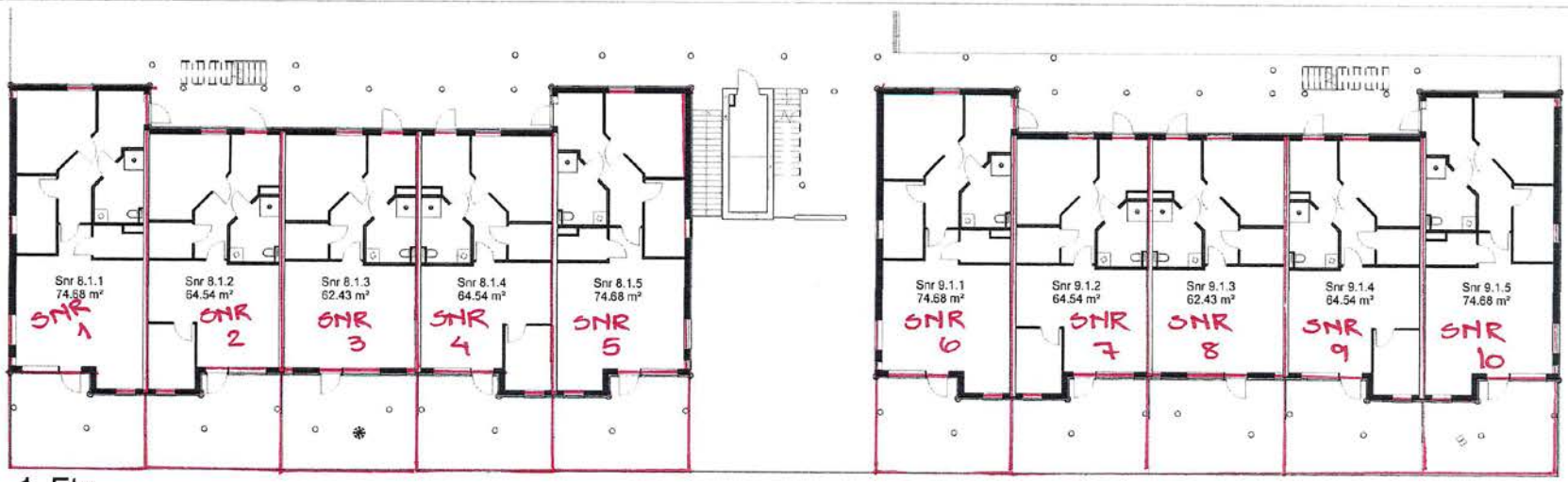
Designet av: Sverre Halvorsen
Tegnet av: Ole Einar Johnsen

Prosjekt: Bruneset 1 & 3
Prosjektadresse: Bruneset, Ålgård
Tegningsnavn: SNR ETG. 3 & 4

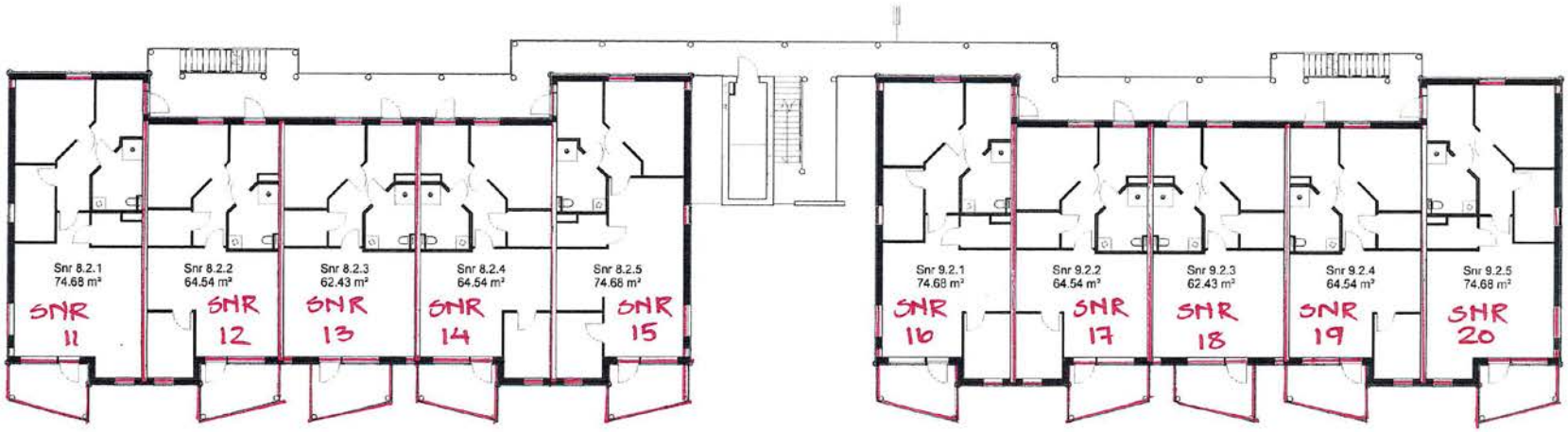
Tiltakshaver: Elvebredden utbygging
Gamleveien 87, 4315 Sandnes

Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr:
27.05.13	8&9 / Etasje: 3&4	7	776	1755

Målestokk:	Tegningsnr:	Vedleggnr:
1 : 200	SNR ETG 3&4	



1. Etg.
1 : 200



2. Etg.
1 : 200

Areal og mål må ansees som veiledende

09.12.2013 13:00:38

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Konr.

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
TLF: 37 25 10 75 sverre@sverrehalvorsen.no
FAX: 37 25 10 78 www.sverrehalvorsen.no

Designet av: Sverre Halvorsen
Tegnet av: Ole Einar Johnsen

Prosjekt: Bruneset 1 & 3
Prosjektadresse: Bruneset, Ålgård

Tegningsnavn: SNR Oversikt 1&3

Tiltakshaver: Elvebredden utbygging
Gamleveien 87, 4315 Sandnes

Dato	Byggnr.	Gnr.	Bnr.	Prosjektnr.
27.05.13	8&9 / 1&2 (Etasje)	7	776	1755

Målestokk	Tegningsnr.	Vedleggnr.
1 : 200	SNR ETG 1&2	

P-kjeller Snr oversikt

1 : 200

Areal og mål må ansees som veiledende

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

13.12.2013 14:31:01

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
TLF: 37 25 10 75 sverre@sverrehalvorsen.no
FAX: 37 25 10 78 www.sverrehalvorsen.no

Designet av: Sverre Halvorsen

Tegnet av: Ole Einar Johnsen

Prosjekt: Bruneset 1 & 3
Prosjektadresse: Bruneset, Ålgård

Tegningsnavn: Parkeringskjeller Seksjonsoversikt

Tiltakshaver: Elvebredden utbygging
Gamleveien 87, 4315 Sandnes

Dato	Byggnr.	Gnr.	Bnr.	Prosjektnr.
27.05.13	Etasje:	7	776	1755

Målestokk	Tegningsnr.	Vedleggnr.
1 : 200	SNR P.kjeller	

formålsgrense iht. reg.plan

Areal og mål må ansees som veiledende

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

10.04.2012 22:53:12

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
TLF: 37 25 10 75
FAX: 37 25 10 78
sverre@sverrehalvorsen.no
www.sverrehalvorsen.no

Designet av: Sverre Halvorsen

Tegnet av: Ole Einar Johnsen

Prosjekt: Elvebredden
Prosjektadresse: Bruneset, Ålgård

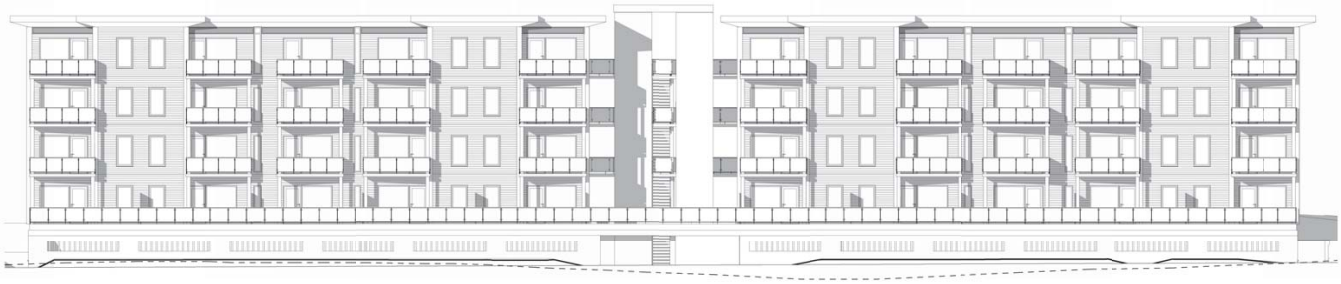
Tegningsnavn: Utomhusplan

Tiltakshaver: Elvebredden utbygging AS
Gamleveien 87, 4315 Sandnes

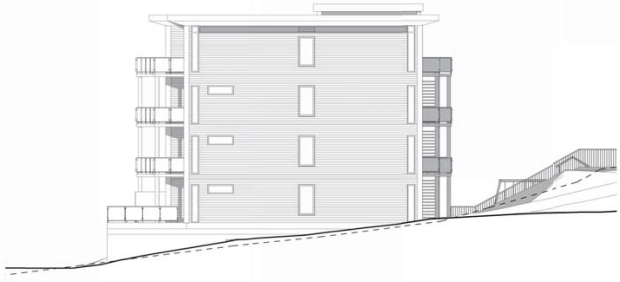
Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
26.03.12	Etasje:	7	776	1755

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 500	RS-D1	D1

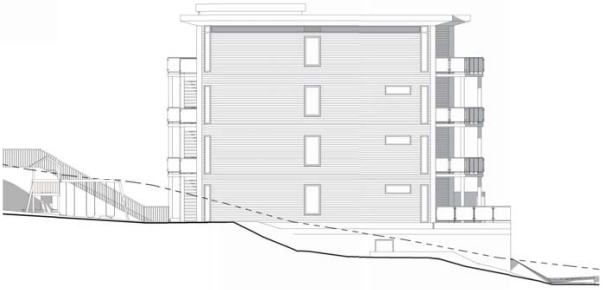
Målestokk:	Tegningsnr: RS-E1	Rev.:



RS - Fasade mot sør
1 : 100



RS - Fasade mot øst
1 : 100



RS - Fasade mot vest
1 : 100

Plater (ikke vindu)
Eksisterende terreng

Rev.	Date	Text	Type	Check

Målestokk:	Tegningsnr: RS-E1	Rev.:

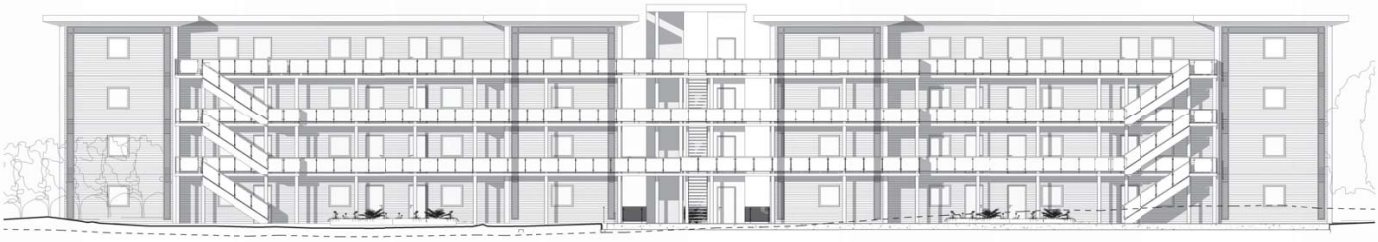
ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN1B, 4878 GRIMSTAD
TlF. 37 25 10 75, Fax. 37 25 10 78, Mobiltlf. 90 17 46 33
Web: www.sverrehalvorsen.no

Prosjekt:	Elvebredden
Prosjektadresse:	Bruneset, Ålgård
Tiltakshaver:	Elvebredden utbygging AS Ålgårdveien 87, 4315 Sandnes
Tegningsinnhold:	Fasader mot sør, vest og øst

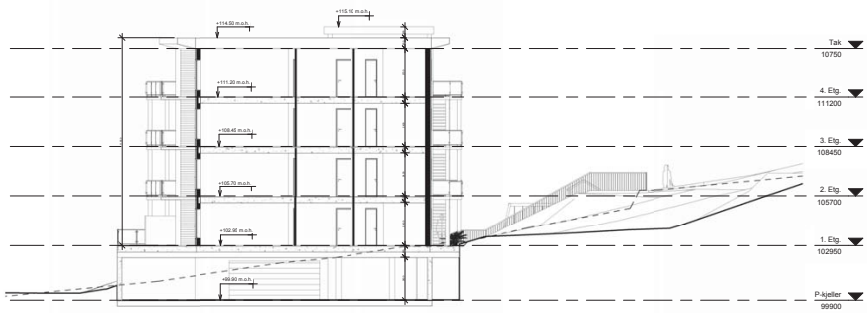
Dim.: 7	Rev.: 776	Fasegr.:	Skalaø.:
Date: 26.03.12	Tegnet av: Ole Einar Johnsen	Sjekket av: Sverre Halvorsen	Prosjektnr.: 1755
Målestokk: As indicated	Tegningsnr.: RS-E1		Arkivlogg.: E1

1006.0001 2205.v0

Målestokk:	Tegningsnr: RS-E2	Rev.:



RS - Fasade mot nord
1 : 100



RS - Snitt 1
1 : 100

Plater (ikke vindu)
Eksisterende terreng

Rev.	Dato	Merk	Tegn.	Kontr.

Målestokk:	Tegningsnr: RS-E2	Rev.:

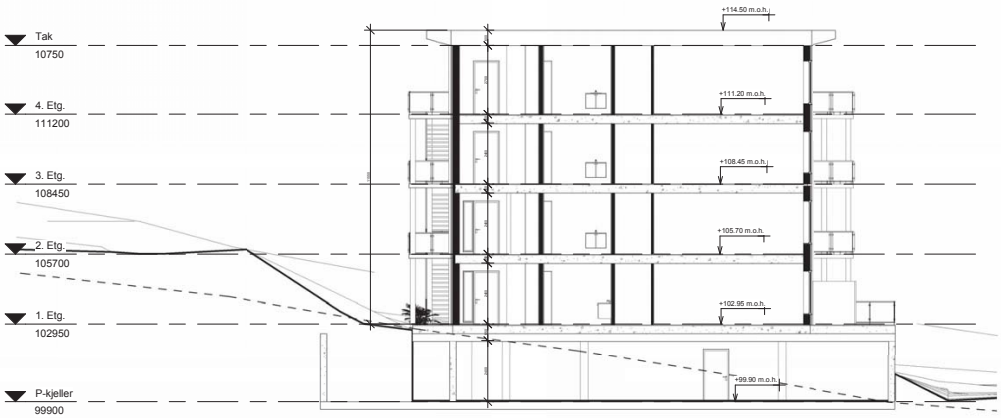
ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN1B, 4878 GRIMSTAD
TH. 37 25 10 75, Fax. 37 25 10 78, Mobiltlf. 90 17 46 33
Web: www.sverrehalvorsen.no

Prosjekt:	Elvebredden
Prosjektadresse:	Bruneset, Ålgård
Tiltakshaver:	Elvebredden utbygging AS Ålgårdveien 87, 4315 Sandnes
Tegningsinnhold:	Fasade mot nord og snitt 1

Dim: 7	Rev: 776	Fasegr:	Skalagr:
Date: 26.03.12	Tegnet av: Ole Einar Johnsen	Sjekket av: Sverre Halvorsen	Prosjektnr.: 1755
Målestokk: As indicated	Tegningsnr: RS-E2		Arkivlogg.nr.: E2

1006.0001 2209.laa

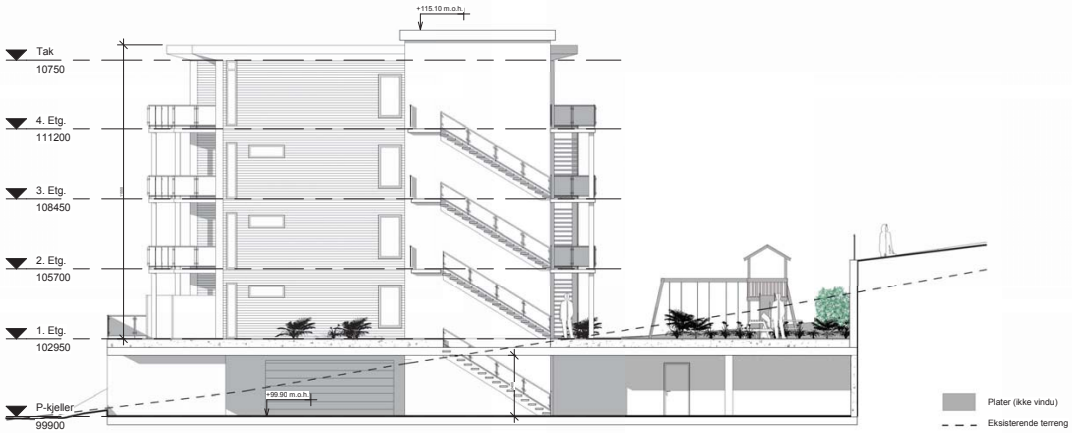
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	RS-E3	



RS - Snitt 2
1 : 100

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	RS-E3	



RS - Snitt 3
1 : 100

10.04.2012 23:01:22

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN1B, 4878 GRIMSTAD
Tlf. 37 25 10 75, Fax. 37 25 10 78, Mobiltlf. 90 17 46 33
Web: www.sverrehalvorsen.no

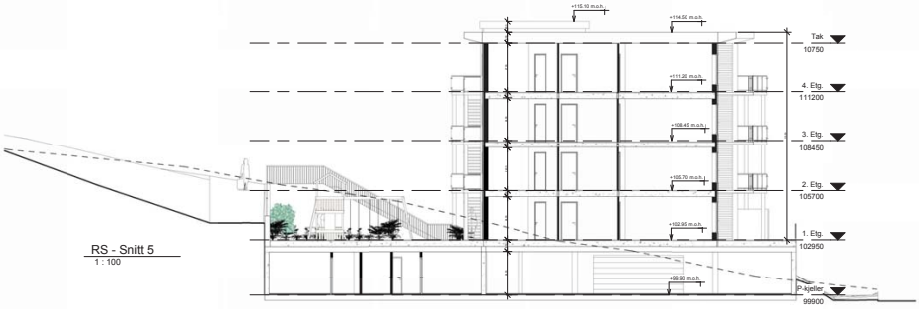
Prosjekt:	Elvebredden
Prosjektadresse:	Bruneset, Ålgård
Tiltakshaver:	Elvebredden utbygging AS Gamleveien 87, 4315 Sandnes
Tegningsnavn:	Snitt 2 og 3

Gnr:	Bnr:	Byggnr:	Etasje:
7	776		

Dato:	Tegnet av:	Designet av:	Prosjektnr.:
26.03.12	Ole Einar Johnsen	Sverre Halvorsen	1755

Målestokk:	Tegningsnr.:	Hovedtegnr.:
As indicated	RS-E3	E3

RS - Snitt 4
1 : 100



RS - Snitt 5
1 : 100

RS - Snitt støttemur
1 : 200

RS - Snitt 6
1 : 200

Målestokk	Tegningsnr.	Rev.
	RS-E4	

Rev.	Dato	Merk.	Tegn.	Kontr.

Målestokk	Tegningsnr.	Rev.
	RS-E4	

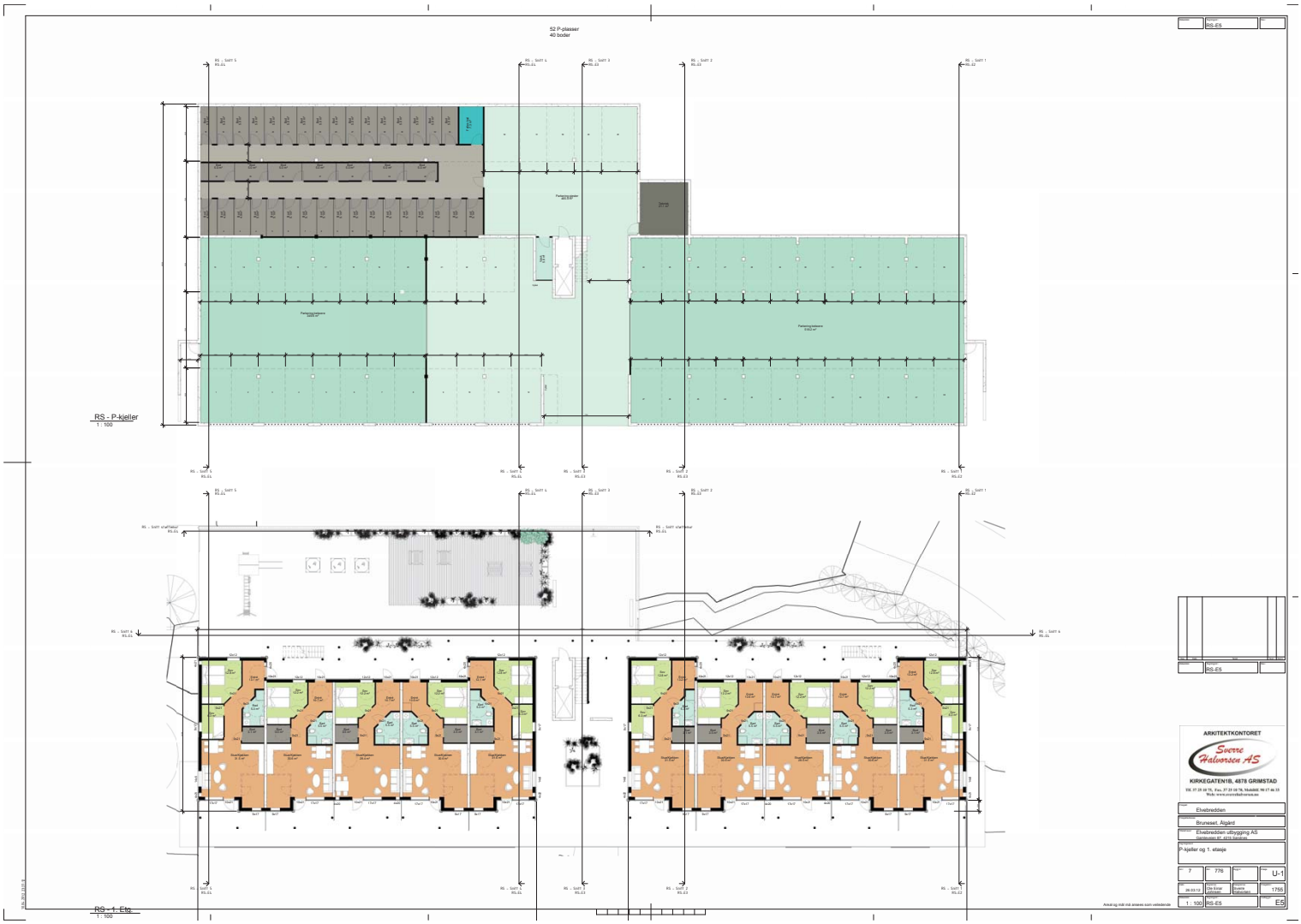
Plater (ikke vindu)
Eksisterende terreng

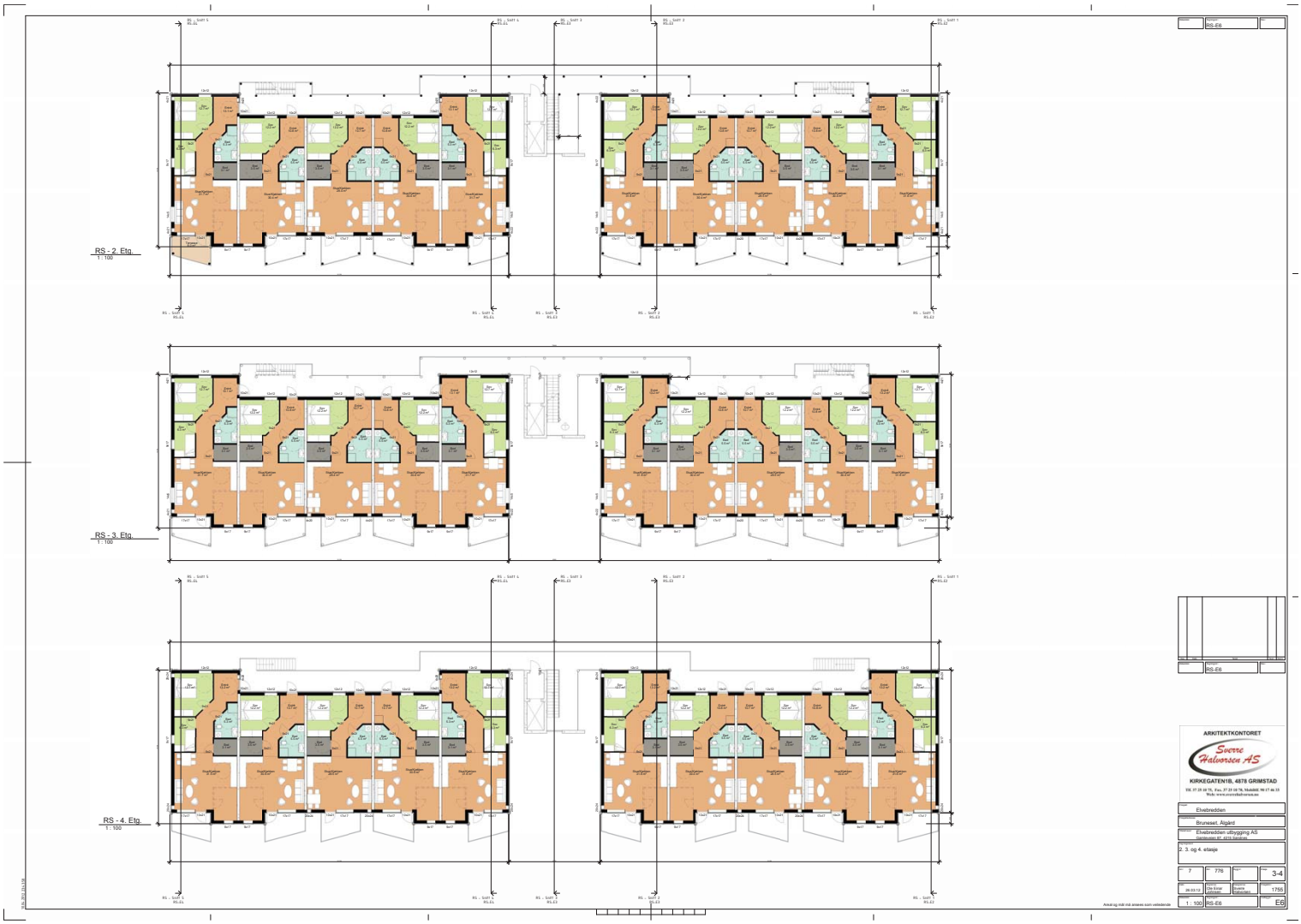
ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN1B, 4878 GRIMSTAD
TlF. 37 25 10 75, Fax. 37 25 10 78, Mobiltlf. 90 17 46 33
Web: www.sverrehalvorsen.no

Prosjekt:	Elvebredden
Prosjektadresse:	Bruneset, Ålgård
Tiltakshaver:	Elvebredden utbygging AS Elveveien 87, 4315 Sandnes
Tegningsinnhold:	Snitt 4 og 5

Dim: 7	Rev: 776	Fasjon:	Design:
Date: 26.03.12	Tegnet av: Ole Einar Johnsen	Sjekket av: Sverre Halvorsen	Prosjektnr.: 1755
Målestokk: As indicated	Tegningsnr.: RS-E4		Arkivkopi: E4

1006.0001 - 2303.20


52 P-plasser
40 boder
RS - P-kjeller
1 : 100
RS - 1. Etg
1 : 100
RS-E5
ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN1B, 4878 GRIMSTAD
Elvebredden
Bruneset, Arigård
Elvebredden utbygging AS
P-kjeller og 1. etasje
U-1
1756
E5


RS - 2. Etg.
1 : 100
RS - 3. Etg.
1 : 100
RS - 4. Etg.
1 : 100
RS-E6
ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN1B, 4878 GRIMSTAD
Elvebredden
Bruneset, Arendal
Elvebredden utbygging AS
2. 3. og 4. etasje
3-4
1756
1 : 100
E6
Arkitektegnet mål må ikke anvendes som vektdende

Areal og mål må ansees som veiledende

10.04.2012 23:08:49

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
TLF: 37 25 10 75
FAX: 37 25 10 78
sverre@sverrehalvorsen.no
www.sverrehalvorsen.no

Designet av: Sverre Halvorsen

Tegnet av: Ole Einar Johnsen

Prosjekt: Elvebredden
Prosjektadresse: Bruneset, Ålgård

Tegningsnavn: Perspektiv sett fra sørvest

Tiltakshaver: Elvebredden utbygging AS
Gamleveien 87, 4315 Sandnes

Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
26.03.12	Etasje:	7	776	1755

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
	RS-E7	E7

Areal og mål må ansees som veiledende

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

10.04.2012 23:10:21

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
TLF: 37 25 10 75
FAX: 37 25 10 78
sverre@sverrehalvorsen.no
www.sverrehalvorsen.no

Designet av: Sverre Halvorsen

Tegnet av: Ole Einar Johnsen

Prosjekt: Elvebredden
Prosjektadresse: Bruneset, Ålgård

Tegningsnavn: Perspektiv sett fra nordvest

Tiltakshaver: Elvebredden utbygging AS
Gamleveien 87, 4315 Sandnes

Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
26.03.12	Etasje:	7	776	1755

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
	RS-E8	E8

Areal og mål må ansees som veiledende

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

10.04.2012 23:11:02

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
TLF: 37 25 10 75
FAX: 37 25 10 78
sverre@sverrehalvorsen.no
www.sverrehalvorsen.no

Designet av: Sverre Halvorsen

Tegnet av: Ole Einar Johnsen

Prosjekt: Elvebredden
Prosjektadresse: Bruneset, Ålgård

Tegningsnavn: Perspektiv sett fra nord

Tiltakshaver: Elvebredden utbygging AS
Gamleveien 87, 4315 Sandnes

Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
26.03.12	Etasje:	7	776	1755

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
	RS-E9	E9

Areal og mål må ansees som veiledende

10.04.2012 23:11:50

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
TLF: 37 25 10 75
FAX: 37 25 10 78
sverre@sverrehalvorsen.no
www.sverrehalvorsen.no

Designet av: Sverre Halvorsen

Tegnet av: Ole Einar Johnsen

Prosjekt: Elvebredden
Prosjektadresse: Bruneset, Ålgård

Tegningsnavn: Perspektiv sett fra øst

Tiltakshaver: Elvebredden utbygging AS
Gamleveien 87, 4315 Sandnes

Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
26.03.12	Etasje:	7	776	1755

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
	RS-E10	E10

Areal og mål må ansees som veiledende

10.04.2012 23:11:51

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
TLF: 37 25 10 75
FAX: 37 25 10 78
sverre@sverrehalvorsen.no
www.sverrehalvorsen.no

Designet av: Sverre Halvorsen

Tegnet av: Ole Einar Johnsen

Prosjekt: Elvebredden
Prosjektadresse: Bruneset, Ålgård

Tegningsnavn: Perspektiv

Tiltakshaver: Elvebredden utbygging AS
Gamleveien 87, 4315 Sandnes

Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
26.03.12	Etasje:	7	776	1755

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
	RS-E11	E11

Areal og mål må ansees som veiledende

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

10.04.2012 23:11:51

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
TLF: 37 25 10 75
FAX: 37 25 10 78
sverre@sverrehalvorsen.no
www.sverrehalvorsen.no

Designet av: Sverre Halvorsen

Tegnet av: Ole Einar Johnsen

Prosjekt: Elvebredden
Prosjektadresse: Bruneset, Ålgård

Tegningsnavn: Perspektiv fellesareal

Tiltakshaver: Elvebredden utbygging AS
Gamleveien 87, 4315 Sandnes

Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
26.03.12	Etasje:	7	776	1755

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
	RS-E12	E12

Areal og mål må ansees som veiledende

10.04.2012 23:11:52

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
TLF: 37 25 10 75
FAX: 37 25 10 78
sverre@sverrehalvorsen.no
www.sverrehalvorsen.no

Designet av: Sverre Halvorsen

Tegnet av: Ole Einar Johnsen

Prosjekt: Elvebredden
Prosjektadresse: Bruneset, Ålgård

Tegningsnavn: Perspektiv fellesareal

Tiltakshaver: Elvebredden utbygging AS
Gamleveien 87, 4315 Sandnes

Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
26.03.12	Etasje:	7	776	1755

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
	RS-E13	E13

Areal og mål må ansees som veiledende

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

10.04.2012 23:11:53

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
TLF: 37 25 10 75
FAX: 37 25 10 78
sverre@sverrehalvorsen.no
www.sverrehalvorsen.no

Designet av: Sverre Halvorsen

Tegnet av: Ole Einar Johnsen

Prosjekt: Elvebredden
Prosjektadresse: Bruneset, Ålgård

Tegningsnavn: Perspektiv fellesareal

Tiltakshaver: Elvebredden utbygging AS
Gamleveien 87, 4315 Sandnes

Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
26.03.12		7	776	1755

Etasje:

Målestokk:

Tegningsnr.: RS-E14

Vedleggnr.: E14

Areal og mål må ansees som veiledende

10.04.2012 23:11:53

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
TLF: 37 25 10 75
FAX: 37 25 10 78
sverre@sverrehalvorsen.no
www.sverrehalvorsen.no

Designet av: Sverre Halvorsen

Tegnet av: Ole Einar Johnsen

Prosjekt: Elvebredden
Prosjektadresse: Bruneset, Ålgård

Tegningsnavn: Perspektiv trappetårn

Tiltakshaver: Elvebredden utbygging AS
Gamleveien 87, 4315 Sandnes

Dato:	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
26.03.12	Etasje:	7	776	1755

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
	RS-E15	E15

Nabolagsprofil

Bruneset 3 - Nabolaget Ålgård sentrum - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Skokkabakken Linje 23, X39, 48, 92, N95	6 min 0.5 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	17 min 12 km
Stavanger Sola	27 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 27.7 km

Skoler

Ålgård skole (1-7 kl.) 343 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Solås skole (1-7 kl.) 483 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 58 elever, 6 klasser	22 min 2 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 31 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	17 min 13.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 13.6 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Ålgård	6 min
Recharge Kiwi Ålgård	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

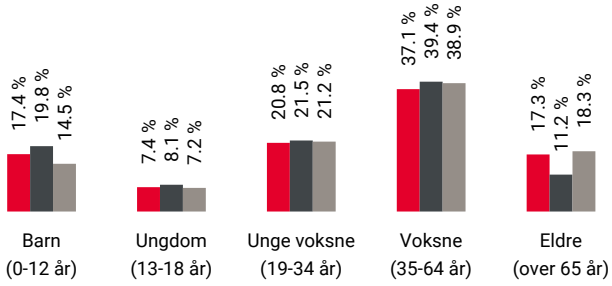
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ålgård sentrum	2 357	1 079
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Rishagen Fus barnehage (0-5 år) 109 barn	11 min 0.8 km
Flassabekken barnehage (0-5 år) 112 barn	13 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Kanalhuset	6 min
Coop Extra Ålgård Post i butikk, søndagsåpent	7 min 0.5 km

FINN 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. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

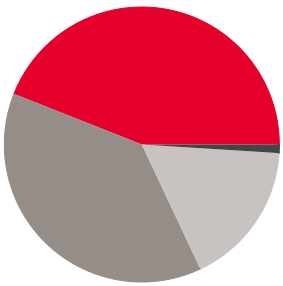
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Støynivået
Lite støynivå 77/100

Sport

Ålgård skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 0.5 km
Sandvolleybane og sandfotballbane Sandvolleyball	10 min 0.8 km
Jazzercise Ålgård	6 min
EVO Ålgård	8 min

Boligmasse



- 44% enebolig
- 1% rekkehus
- 38% blokk
- 17% annet

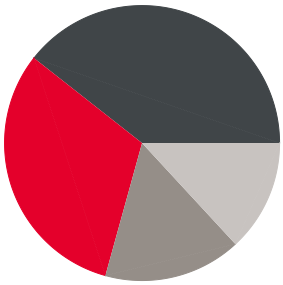
«Sentralt på Ålgård ,med "Edlandshavet" i hagen. Flott utsikt til Edlandsfjedle»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

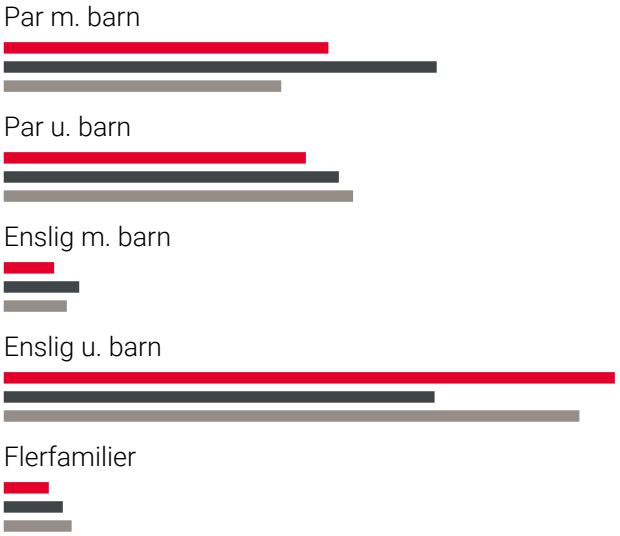
Norwegian Outlet	6 min
Vitusapotek Ålgård	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

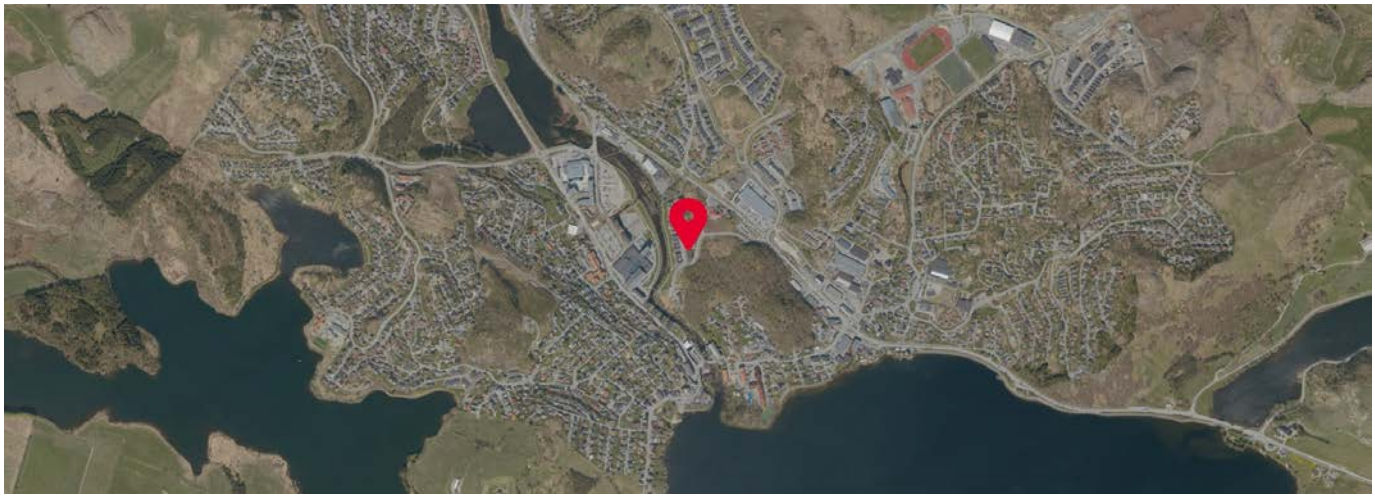


- Ålgård sentrum
- Ålgård/Figgjo
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN 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



FINN 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

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bruneset 3
4330 ÅLGÅRD

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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