



Velkommen til

Brattholen 6
4313 Sandnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Brattholen 6
4313 Sandnes

Romslig og innbydende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet. Usjenert og solrik balkong mot grønne omgivelser.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og trivelig boligområde. Her bor du med kort gangavstand til bussforbindelser, dagligvarebutikk og flotte turområder. Sameiet byr på hyggelige, grønne fellesarealer som bidrar til et godt bomiljø for både store og små, og Kvadrat kjøpesenter ligger kun en kort kjøretur unna.
Innholdsrik leilighet med heis, balkong og fast garasjeplass. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper et lyst og sosialt oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig og innbydende atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong med utsikt mot rolige fellesområder.
Leiligheten har gode oppbevaringsmuligheter med både innvendig bod og egen kjellerbod.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 190 000
Omkostninger*	kr	105 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 295 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 577
BRA/BRA-I		78/73 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2006
Etasje		2.
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Oline Normann
Eiendomsmegler

417 88 884
oline.normann@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 190 000**
Omkostninger*	kr	**105 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 295 840**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 577**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 104 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 105 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 2 577 pr. mnd. pr. 01.11.26
Felleskostnader inkluderer:
Bygningsforsikring, tv/internett, vaktmestertjenester, strøm fellesarealer, forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisjonshonorar, drift og diverse vedlikehold.

Kostnadene fordeles slik;
Felleskostnader: kr 2 078,-
TV/Internett: kr 499,-

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 9 397 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Sameiet er medlem av Brattholen og Bråtet velforening.

Registerbetegnelse
Gnr. 69, bnr. 2838, snr. 9 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet består av 32 leiligheter.

Sameiet jobber med en løsning for innglassing av balkonger og terrasser. Eventuell innglassing vil være frivillig for den enkelte seksjonseier.

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA-i: 73 m²
BRA-e: 5 m²
BRA total: 78 m²

Kjeller
BRA-e: 5 m²

2. etasje
BRA-i: 73 m²
TBA: 11 m²

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2.

Parkering
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. God gjesteparkering.
Biloppstillingsplassen er tilrettelagt for elbillading. Det skal benyttes lader fra Zaptec, og kostnader knyttet til lader samt bakplate for veggmontering dekkes av seksjonseier.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Brattholen 6. Sameiets org.nr.: 991050116.

Sameiets eiendom
Tomteareal er ca. 1 459 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Felles tomt med attraktive og velholdte fellesarealer med grønne uteområder, sitteplasser, lekeplass med lekeapparater og sandkasse, samt felles sykkelparkering. Området fremstår ryddig og innbydende med asfalterte adkomst- og oppholdsarealer.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtektene. Kopi av disse ligger vedlagt.

Det presiseres at utleie/salg av boenhet tillates ikke til kommunen/kommunale institusjoner.

Sameiets forsikringsselskap
Frende Forsikring
Polisenummer felles forsikring 990945

Sameiebrøk
68/1299

Byggeår
Ca. 2006

Innhold
2. etasje: Entré/gang, to soverom, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken m/utgang balkong.

Sportsbod.
Parkering i garasje.

Standard
Adkomst til leiligheten skjer via overbygd svalgang, og bygget har heis som gir enkel tilgjengelighet. Leiligheten ligger i byggets andre etasje og har en gjennomtenkt planløsning som gir en luftig og behagelig romfølelse. Innvendige overflater ble oppgradert i 2022 med blant annet nytt laminatgulv, sparkling, maling og tapetsering. Entréen har plass til oppheng av yttertøy og leder videre til boligens øvrige rom.

Stuen fremstår som lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet er romslig og svært lett å møblere, med god plass til både stor sofagruppe, TV-seksjon og en hyggelig lesekrok. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper et sosialt og naturlig samlingspunkt i boligen.

Fra stuen er det utgang til en stor, vestvendt og solrik balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen har en skjermet beliggenhet og flott utsyn mot grønne fellesarealer. Delvis overbygg gjør at uteplassen kan benyttes gjennom store deler av året, enten solen skinner eller det kommer en lett regnskur. Her kan du nyte rolige omgivelser med flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten.

Kjøkkenet har malte, glatte fronter, fliser over benkeplaten og ny kjøkkenvask fra 2022. Spiseplassen er naturlig plassert ved vinduet i den åpne kjøkkendelen. Badet er helfliset og utstyrt med servantseksjon, speilbelysning, badekar med dusj, vegghengt toalett, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og kommode, og er innredet med praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter. Soverom nummer to passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har lune, tidsriktige farger og fleksible møbleringsmuligheter. I tillegg har leiligheten en praktisk innvendig bod med god oppbevaringsplass i tilknytning til gangen.

I underetasjen finner du felles garasjeanlegg og boder. Leiligheten disponerer en romslig ekstern bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Noe malingslitasje er observert på vinduene på framsiden.
- Ytterdører | Det er montert katte-/hundeluke i ytterdøren. Balkongdøren tar i flisene på balkongen ved åpning og lukking. Dette kan medføre slitasje på både dør og fliser, og bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skader.
- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig - Overflater - gulv | Det er observert noe svellingsskade ved spisebordet som følge av vannsøl, ifølge eier.
- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på døren til det lille soverommet.
- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen badekar/dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist riss i flisfuger i dusjsonen. Det er registrert en sprekk i én flis ved toalettet.
- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Membran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon og økt risiko for feil eller lekkasje. Berederen er innebygget i kjøkkenbenken, noe som gir begrensede muligheter for inspeksjon.

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde med store,

opparbeidede fellesarealer like utenfor døren. Grønne plenområder, beplantning og lekeplass bidrar til et trivelig bomiljø for både små og store.

Her bor du med en enkel og praktisk hverdag. Coop Extra Smeaheia ligger kun en kort spasertur unna, mens Kvadrat byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder innen kort sykkel- eller kjøretur. Nærområdet har også gode fritids- og aktivitetstilbud med blant annet Sandnes stadion, diskgolfbane, SATS Trim Towers og InterPadel Sandnes. Skoler og barnehager ligger i gangavstand fra boligen.

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass i gangavstand og hyppige avganger til både Sandnes og Stavanger. Sandnes sentrum ligger få minutter unna med et bredt tilbud av butikker, serveringssteder og togforbindelser via Jærbanen. Beliggenheten ideell med rask tilkomst til E39 og kort vei til Forus.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leilighet i en boligblokk oppført i 2006 i betong- og trekonstruksjoner. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 09.08.2006. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp) på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Gulvvarme på bad/vaskerom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 07.09.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett via Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av

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

I henhold til vedtektene tillates ikke utleie av boenhet til kommunen eller kommunale institusjoner.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Gjeldene planer:
Kommuneplan:
PlanID 202005: Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Hensynssoner:
Ras- og skredfare: Ved nye bygge- eller terrengtiltak må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred i henhold til gjeldende krav og retningslinjer.
Andre sikringssoner: Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola.
Grønnstruktur

Reguleringsplaner:
PlanID 94305-08: Bebyggelsesplan for felt C1 Nedre Brattholen, og C2 Bråtet, Smeaheia
PlanID 94105: Reguleringsplan for Smeaheia

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 809 794 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 239 175 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Siv Irene Meijer

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

1108/69/2838/9:
06.06.2006 - Dokumentnr: 266153 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: SNR: 9 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 68/1299
Dokumentet er en begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Det er pliktig medlemskap i velforening med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer. Sandnes kommune har rett til å ha liggende ledninger for vann og avløp, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon. Lyse Energi og Telenor har rett til å plassere kabelskap, gatelys og kabler, samt utføre vedlikehold. Det er også bestemt solidarisk vedlikehold av felles stikkledninger.

06.06.2006 - Dokumentnr: 266153 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: SANDNES KOMMUNE ORG.NR: 964 965 137
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

06.06.2006 - Dokumentnr: 266153 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: LYSE MARKED AS ORG.NR: 980 335 178
Rettighetshaver: TELENOR NORGE AS ORG.NR: 976 967 631
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om telefonledning/telesentral
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

06.06.2006 - Dokumentnr: 266153 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1112390 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: KNR: 1102 GNR: 69 BNR: 2838 FNR: 0 SNR: 9
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Stringhylle i stue medfølger handelen. Lamper i stue/kjøkken medfølger ikke handelen.

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,5% (forutsatt salgssum kr 4 190 000,-), kr 62 850,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Markedspakke Standard, kr 21 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 027,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, kr 5 130,-
Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-

Totalt, kr 129 777,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Asle Gilje den 08.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis. Kommuneplan, reguleringsplan, tillatelser, tegninger og seksjonering kan fås ved henvendelse.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Oline Normann
Eiendomsmegler
Telefon: 417 88 884
E-post: oline.normann@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

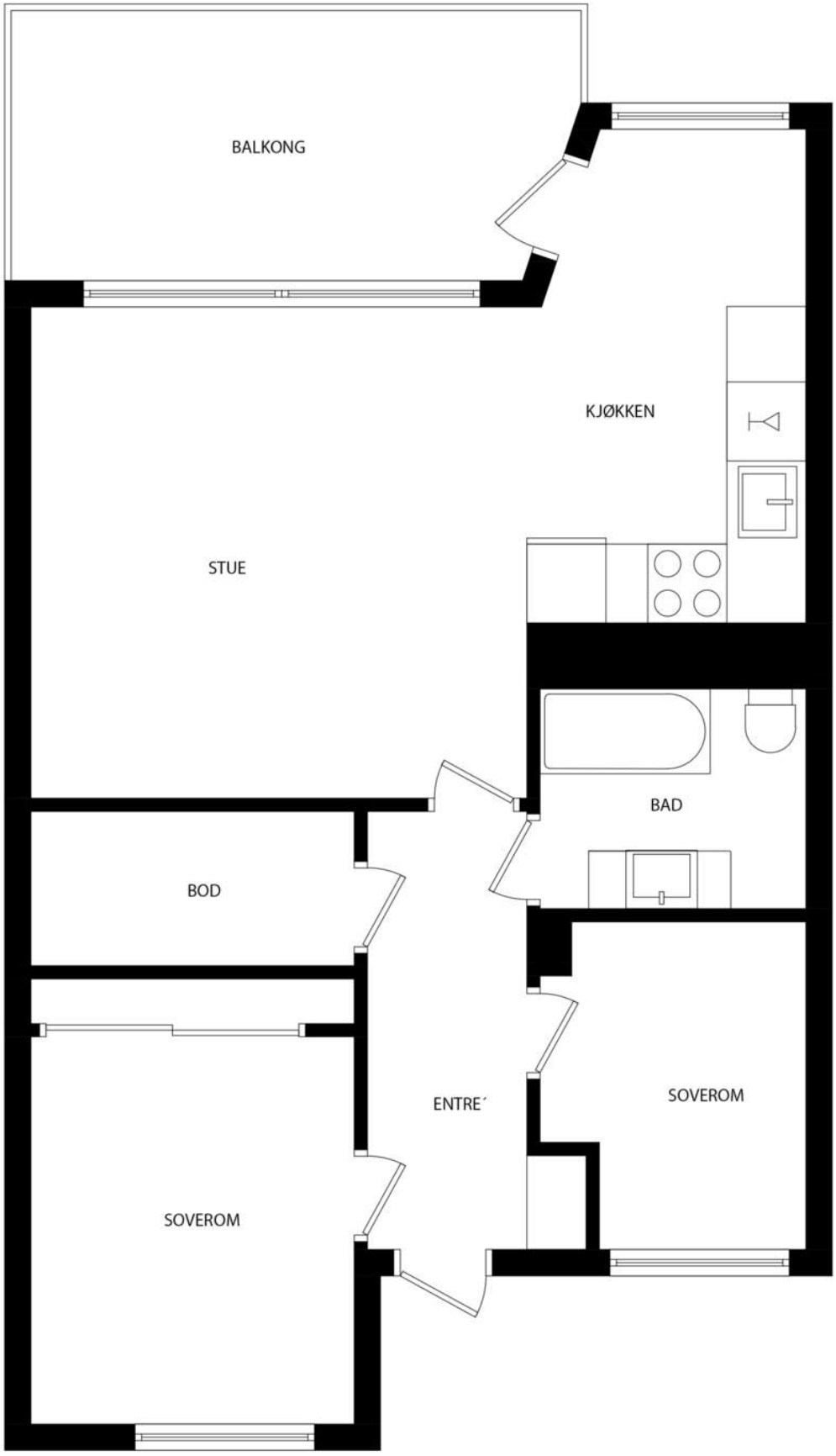


Boligblokken fra 2006 ligger i grønne og trivelige omgivelser med felles uteområder og lekeplass. Fast parkeringsplass i garasjeanlegg samt gode gjesteparkeringsmuligheter.



Sameiet har felles parkeringsplasser og gjesteparkering. Heisadkomst til etasjeplanene.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Entréen har plass til oppheng av yttertøy og adkomst til boligens øvrige rom.



Romslig og innbydende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet. Usjenert og solrik balkong mot grønne omgivelser.



Stuen fremstår som både romslig og innbydende, med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og skaper en åpen og lys romfølelse.



Stuen er romslig og gir god plass til en stor sofagruppe. Stringhylle medfølger handelen.



Rommet er lett å møblere, med plass til både TV-seksjon og lesekrok. Stringhylle medfølger handelen.



Stor, solrik og vestvendt balkong med skjermet beliggenhet og flott utsyn mot grønne fellesarealer.



Terrassen fremstår som en naturlig forlengelse av stuen. Med delvis overbygg kan uteplassen benyttes gjennom store deler av året, enten solen skinner eller det kommer en lett regnskur.



Fra leiligheten har du et fritt utsyn mot grønne fellesarealer, samtidig som flotte tur- og rekreasjonsområder ligger like i nærheten.



Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper et sosialt samlingspunkt i leiligheten.



Kjøkkenet har malte glatte fronter, fliser over benkeplaten og ny oppvaskkum fra 2022.



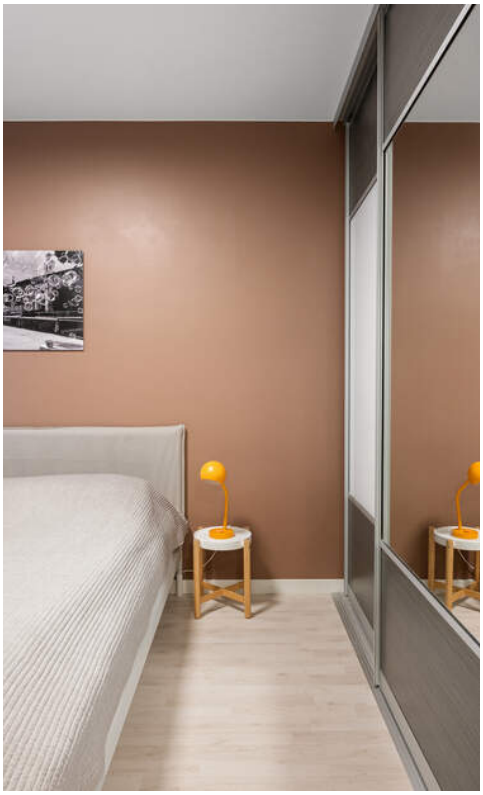
Helfliset baderom innredet med servantseksjon, speilbelysning og badekar med dusj.



Badet er utstyrt med gulvvarme, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Soverommet har god plass til dobbeltseng og kommode.



Rommet er innredet med skyvedørsgarderobe med speilfronter.



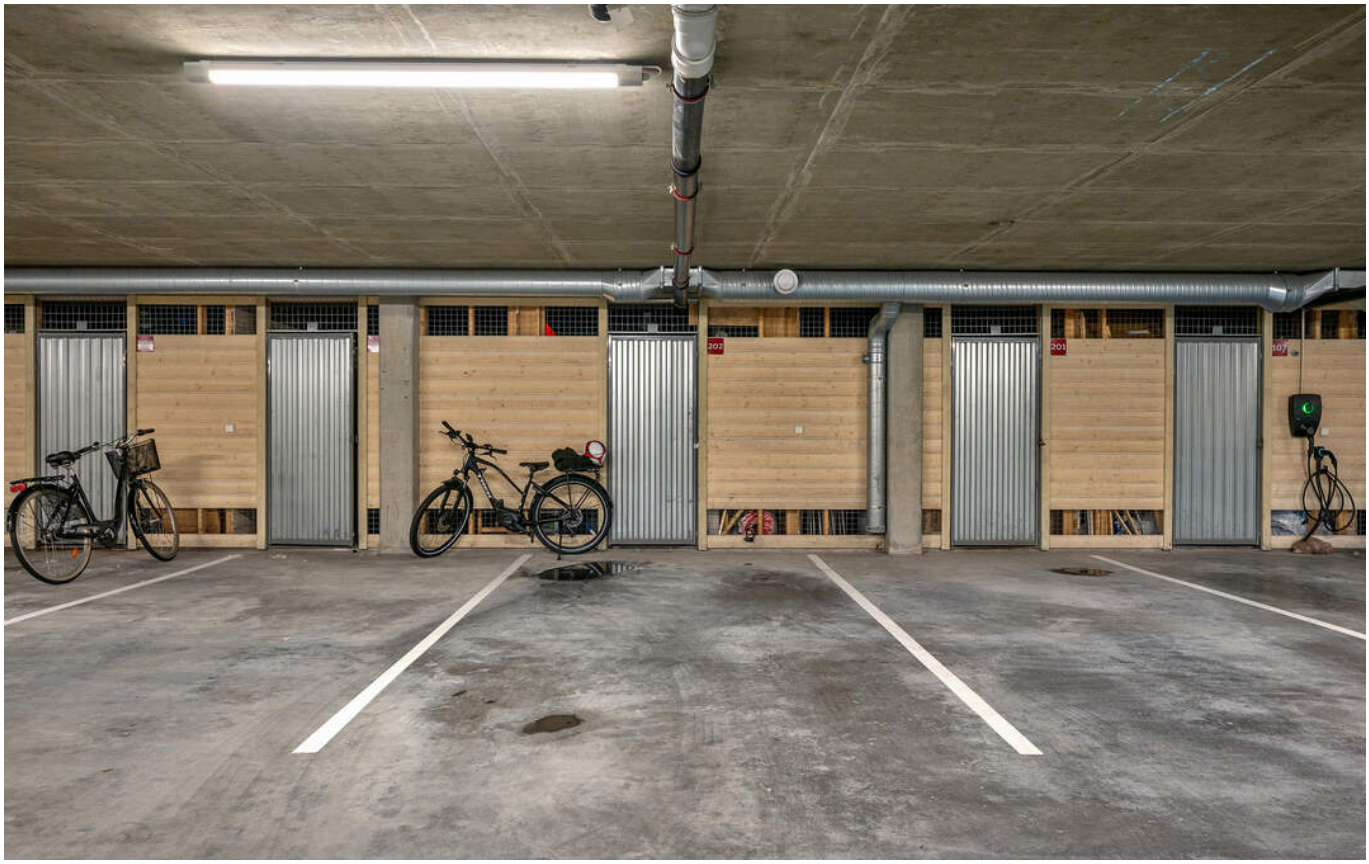
Det andre soverommet kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Rommet har lune og tidsriktige fargevalg, samt god plass til å innrede etter egne ønsker og behov.



Praktisk innvendig bod med god oppbevaringsplass i tilknytning til gangen.



I underetasjen finnes felles garasjeanlegg med tilhørende boder.



Leiligheten disponerer en ekstern bod i underetasjen med god lagringsplass.

BRATTHOLEN 6

Nabolaget Brattholen/Kolheim - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 91/100

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Prestholsteigen Linje 2	**2 min** 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	**9 min** 4 km
Stavanger Sola	**15 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**15 min** 13.3 km

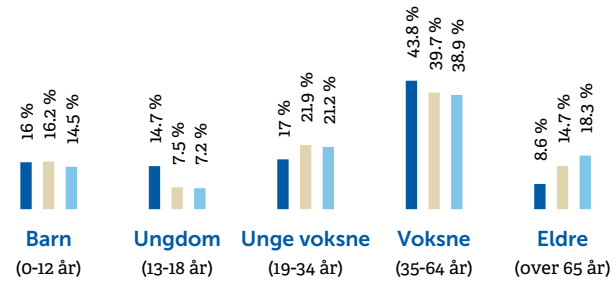
SKOLER

Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	**5 min** 0.3 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	**17 min** 1.4 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	**20 min** 1.6 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	**10 min** 0.8 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	**11 min** 0.8 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	**14 min** 1.1 km
Tryggheim Forus vgs	**9 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Stangeland	**15 min**
IONITY GmbH IONITY Lura	**17 min**

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Smeaheia barnehage (1-5 år) 61 barn	**5 min** 0.4 km
Ormaskogen barnehage (0-5 år) 77 barn	**7 min** 0.5 km
Varatun bhg. - Varatunhagen (0-5 år) 81 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Smeaheia	**8 min**
Rema 1000 Varatun	**16 min**

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

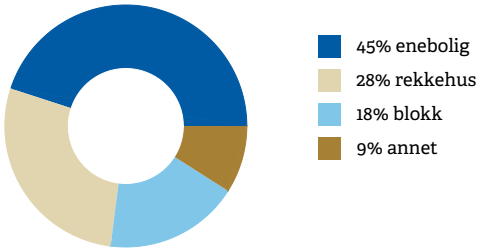
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Smeaheia skole Ballspill	**4 min** 0.3 km
Varatunparken balløkker Ballspill	**5 min** 0.3 km
InterPadel Sandnes	**7 min**
SATS Trim Towers	**7 min**

BOLIGMASSE



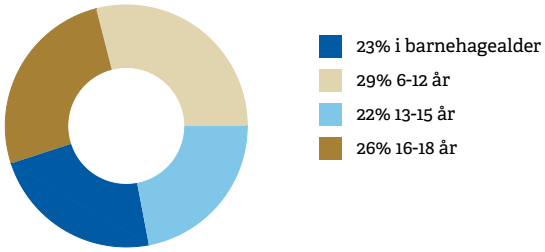
«Close to Forus. Child friendly. Family friendly. Services and shops are close by.»

Sitat fra en lokalkjent

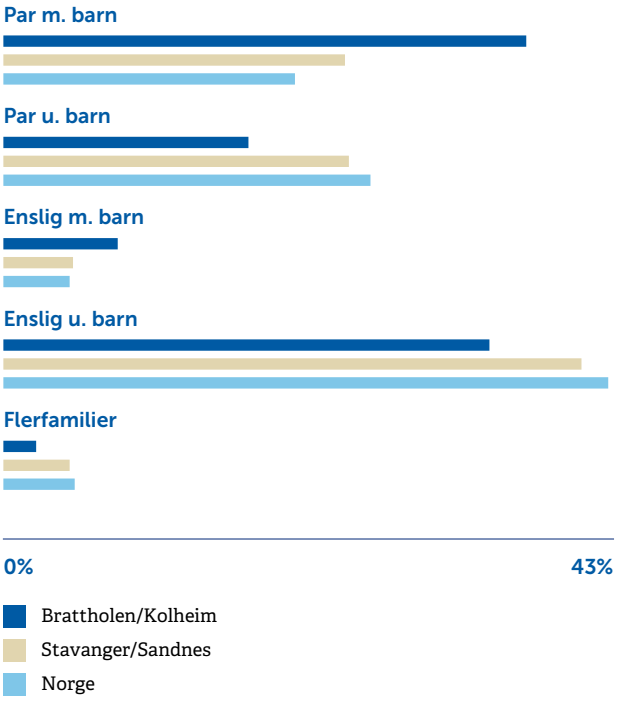
VARER/TJENESTER

Kvadrat	**20 min**
Stangeland Apotek	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



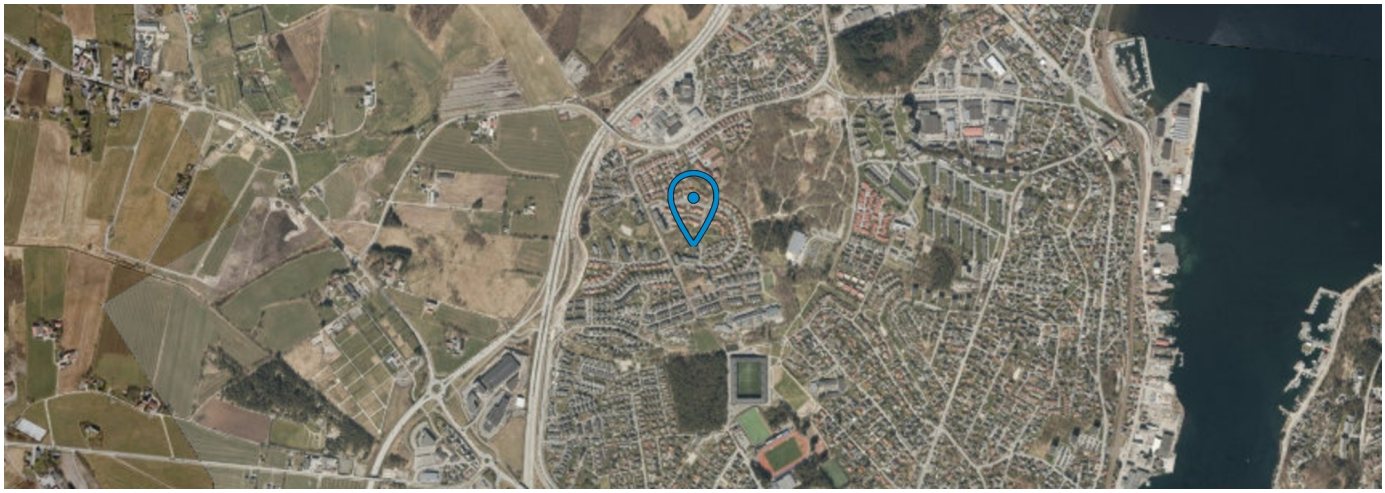
FAMILIESAMMENSETNING

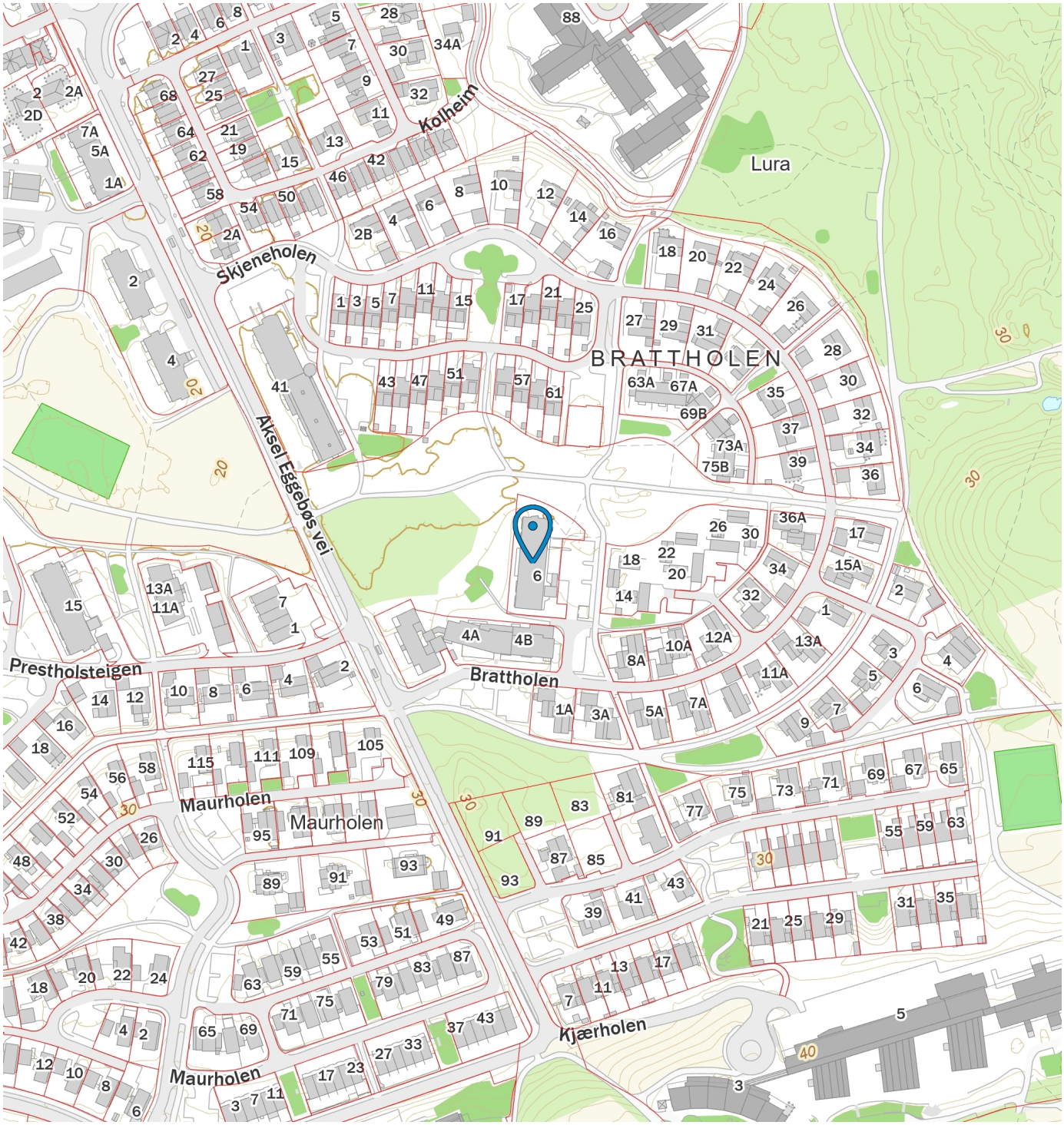


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**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 2026





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 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Brattholen 6 , 4313 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 69, bnr. 2838, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21100-1608 **Referansenummer:** WP5292

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asle Gilje **Vår ref:** 011873

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

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



Asle Gilje

asle@takst-team.no
928 39 377

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Brattholen 6 , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2838
1108 SANDNES

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Brattholen 6 , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2838
1108 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Brattholen 6 , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2838
1108 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i en boligblokk som er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Leiligheten er i normalt god stand.

Det er ved befaringen registrert enkelte annmerkninger som beskrevet i rapport.
Spesielt nevnes alder på membran/baderom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass.
Det er balkong med utgang fra stue/kjøkken, oppført i betongkonstruksjon. Rekkverk i metall og glass. Løstliggende PVC-fliser på gulv.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat fra 2022.
Veggene er med tapet og malte plater. Himlingen er med malte plater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt overflate.
Gulvet er flislagt, har elektriske varmekabler og ca. 10 mm fall mot sluk.
Våtrommet har skjult tettesjikt i form av membransjikt på vegger og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar med dusj og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Hulltaking er utført fra stuen mot våtsonen i bad/vaskerommet. Det ble ikke registrert unormale forhold på undersøkelsesstedet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er installert en ca. 120 liters varmtvannsbereder som er plassert i kjøkkenbenken.
El-anlegget er fra byggeåret og har automatsikringer.
Leiligheten er sprinklet og har brannvarslere.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

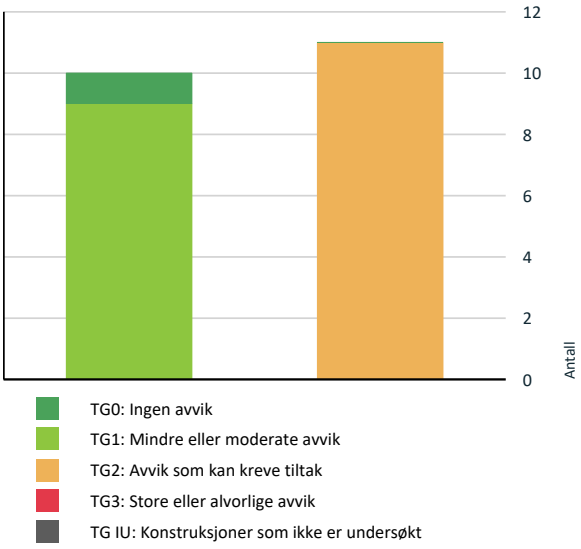
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Brattholen 6 , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2838
1108 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.	Gå til side
⚠	På grunn av anleggets alder anbefales det en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik eller behov for oppgraderinger.	

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side

Brattholen 6 , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2838
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Noe malingslitasje er observert på vinduene på framsiden.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med malingslitasje bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for råteskader. Manglende vedlikehold kan føre til økt behov for utskifting og høyere vedlikeholdskostnader på sikt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er montert katte-/hundeluke i ytterdøren.

• Balkongdøren tar i flisene på balkongen ved åpning og lukking. Dette kan medføre slitasje på både dør og fliser, og bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å tette eller skifte ut døren for å gjenopprette dørens opprinnelige funksjon og tetthet. En åpning i døren kan medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktinntrengning.

• Balkongdøren bør justeres slik at den ikke tar i flisene ved åpning og lukking, for å unngå slitasje og skade på både dør og fliser.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong med utgang fra stue/kjøkken, oppført i betongkonstruksjon. Rekkverk i metall og glass. Løstliggende PVC-fliser på gulv.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
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 iht. NS 3600.2025 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 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat fra 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er observert noe svellingsskade ved spisebordet som følge av vannsøl, ifølge eier.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å bytte ut laminatgulvet ved spisebordet dersom svellingsskaden utvikler seg eller blir sjenerende.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skadeomfang og redusert levetid på gulvet, samt estetiske ulemper.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er med tapet og malte plater. Himlingen er med malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Radon

Vurdering av avvik:

Brattholen 6 , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2838
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på døren til det lille soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Døren til det lille soverommet bør justeres eller monteres på nytt for å rette opp skjevheter og monteringsavvik.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon, slitasje på dør og karm, samt problemer med åpning og lukking.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen badekar/dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist riss i flisfuger i dusjsonen.
• Det er registrert en sprekk i én flis ved toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Fuger med riss bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å overvåke området jevnlig for å oppdage eventuell utvikling av skader på et tidlig tidspunkt.
• Dette anses som et estetisk avvik og har liten eller ingen konsekvens for normal bruk av våtrommet. For å oppnå tilstandsgrad 0-1 bør flisen utbedres.



Dør etablert i våtsone dusj.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 10 mm.

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

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.

Brattholen 6 , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2838
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med membransjikt på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Membran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

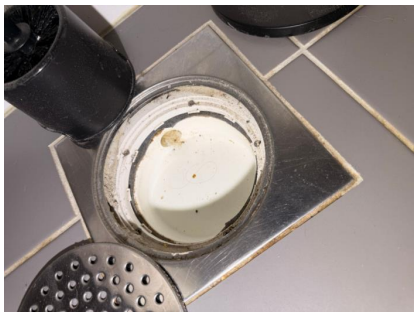
Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• 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 våtrommet.



Sluk under badekar.



Bi-sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar med dusj og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra stue mot våtsone på bad/vaskerom. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Brattholen 6 , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2838
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en ca. 120 liters varmtvannsbereder som er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon og økt risiko for feil eller lekkasje. Berederen er innebygget i kjøkkenbenken, noe som gir begrensede muligheter for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen for å redusere risikoen for lekkasje og driftsproblemer, da alder og plassering gir økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon.
Begrenset inspeksjonsmulighet kan føre til at eventuelle lekkasjer eller skader ikke oppdages i tide, noe som kan medføre følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

El-anlegget er fra byggeåret og har automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• På grunn av anleggets alder anbefales det en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik eller behov for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av godkjent elektroinstallatør for å avdekke eventuelle avvik eller behov for oppgraderinger.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, redusert elsikkerhet og potensiell fare for brann eller personskade.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er sprinklet og har brannvarslere.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

• På grunn av anleggets alder anbefales det en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik eller behov for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av godkjent elektroinstallatør for å avdekke eventuelle avvik eller behov for oppgraderinger.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, redusert elsikkerhet og potensiell fare for brann eller personskade.

Brattholen 6 , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2838
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

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

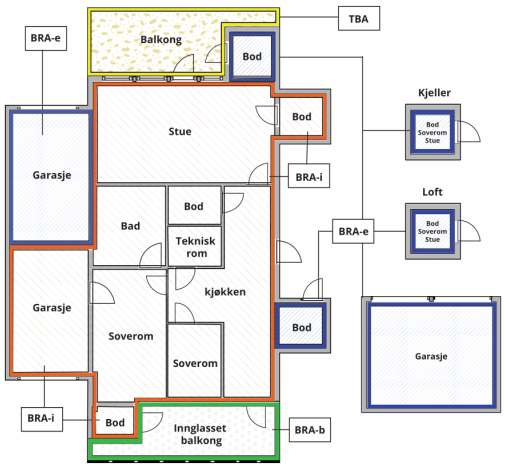
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Brattholen 6 , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2838
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	73			73	11
Underetasje		5		5	
SUM	**73**	**5**			**11**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2022 ble det utført flere håndverkertjenester i boligen, herunder legging av laminat, utskifting av kjøkkenvask og enkelte lister, maling og tapetsering av innvendige overflater samt montering av badekar.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Asle Gilje	Takstingeniør
	Siv Irene Meijer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	2838		9		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brattholen 6

Hjemmelshaver
Meijer Siv Irene

Eierandel
68 / 1299

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Brattholen, Stangeland, i Sandnes kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.09.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	01.09.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	08.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest ikke registrert på nett. Tatt i bruk (GAB) 09/08-2006	Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Brattholen 6 , 4313 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 2838
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

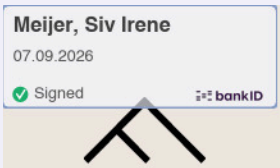
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Siv Irene Meijer
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2022 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brattholen 6
4313 Sandnes

1108-69/2838/0/9

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Gjennom Sameiet av Sivertsen

   Beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eier

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Lyse

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble innstallert AMS måler. Info fra tidligere eier

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har tidligere boligsalgsoppgaver

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sameiet har fra 1 september inngått felles internettavtale med Lyse Altibox fra og med 1 september 2026. Dette legges på fellesutgiftene med 499 kroner

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Ved mye regn legger det seg litt vanni garasjen enkelte steder og som ikke renner så lett ut. Dette er blitt tatt opp på styremøter i sameiet og skyldes feil helling. Jeg er usikker på om det skal gjøres noe med dette. Men jeg mener det ble sagt at det ville være vanskelig å gjøre noe med

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Litt usikker, gjort gjennom sameiet

   Beskrivelse av arbeidet: Malt trappeoppgang og skiftet dør i garasjen

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Ravndal Vedlikehold

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt laminat i alle rom. Skiftet vask på kjøkken. Skiftet enkelte lister

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Malermester Jakobsen

   Beskrivelse av arbeidet: Malt alle tak, tapesert stue og gang. Malt begge soverom

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: TK Rørleggerservice

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn badekar. Montert rør under vask på kjøkken

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

6

Vedlegg: Kommunalinformasjon

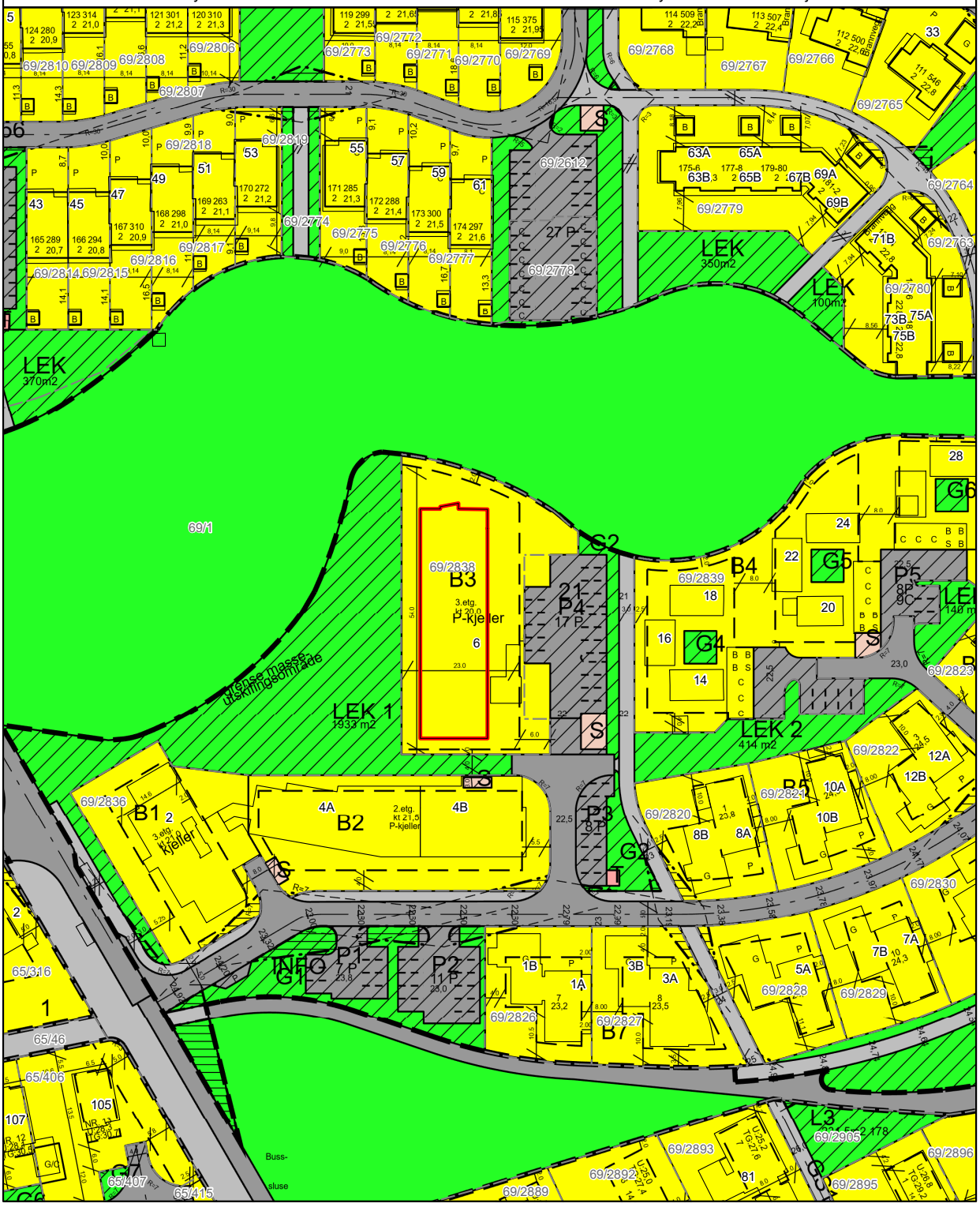
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Brattholen 6, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2838/0/9
Dato: 2026-09-07
Målestokk: 1:1,000
Planident: 94305-08
Ikrafttredelsesdato: 28.11.2001

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



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

2 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(Planid)

4 Tegnforklaring reguleringsplan

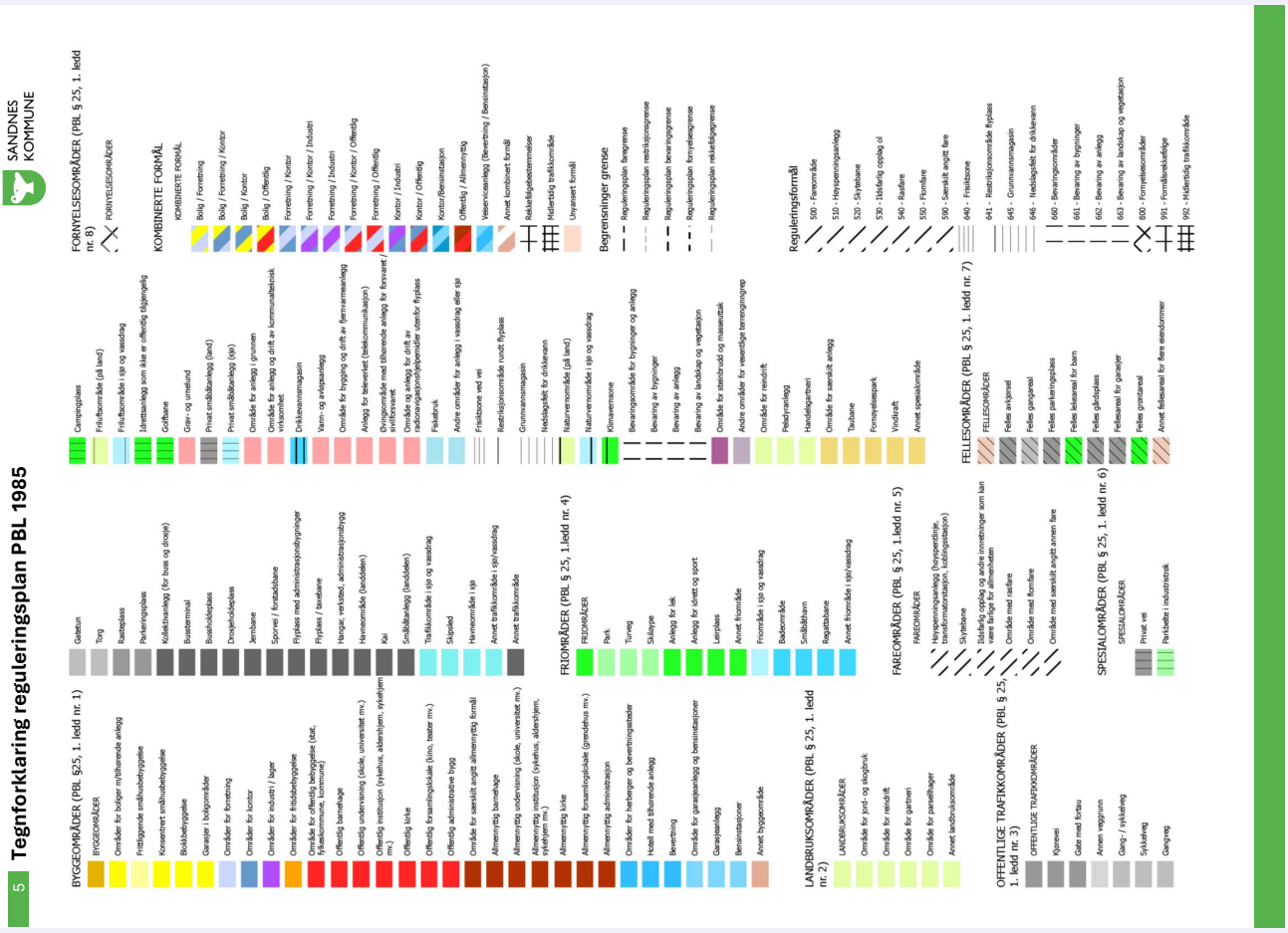
SANDNES KOMMUNE

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

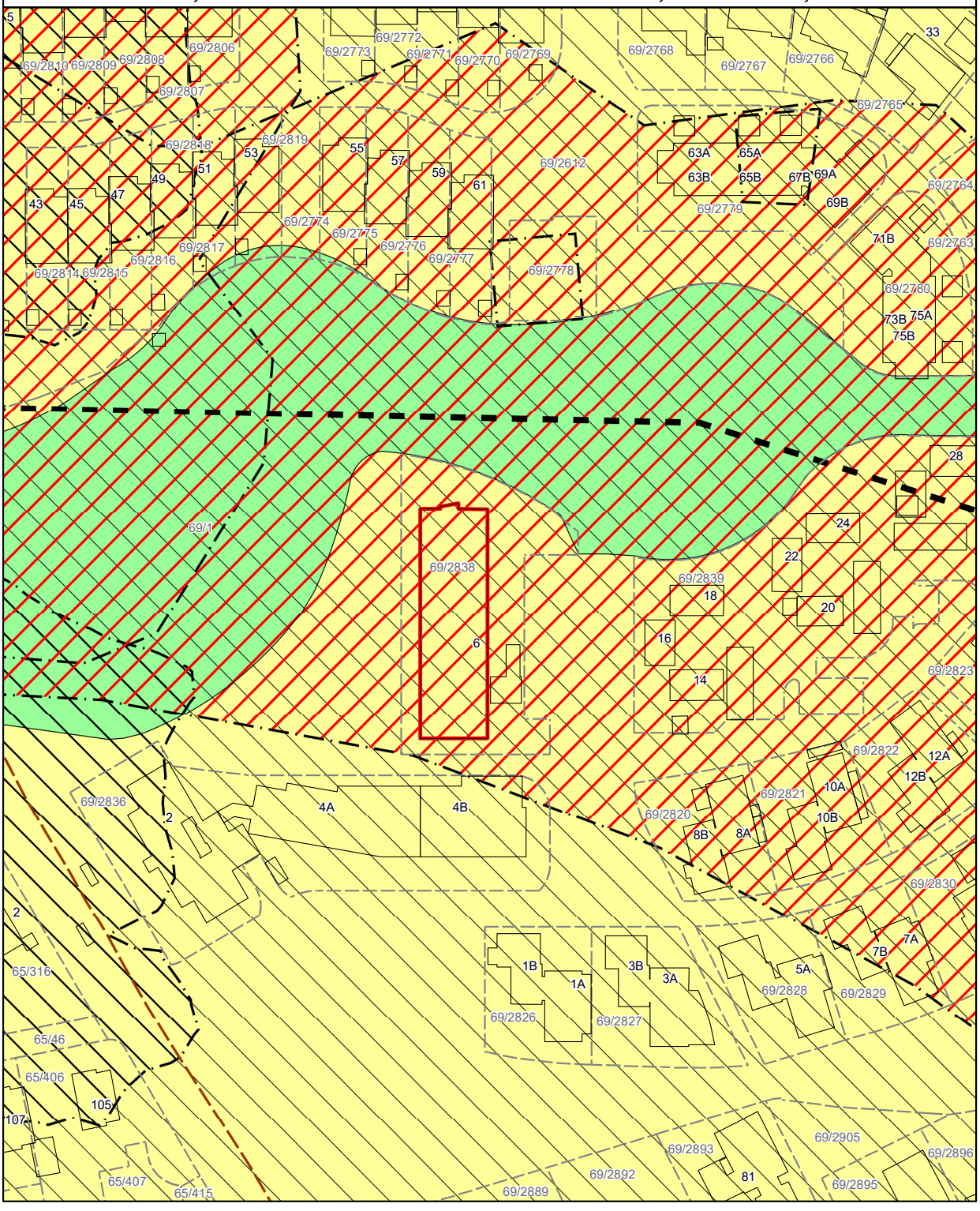
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Brattholen 6, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2838/0/9
Dato: 2026-09-07 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



1 Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

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

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

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	69	**Bruksnr**	2838	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	9
Adresse	Brattholen 6, 4313 SANDNES								

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

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner i vannsøylen	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner over bakken
Kommuneplaner under arbeid	Midlertidige forbud
Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	

Areal	1458.07 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	1457.98 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	1458.07 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	1450.71 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	7.36 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Grønnstruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	94305-08
Navn	Bebyggelsesplan for felt C1 Nedre Brattholen, og C2 Bråtet, Smeaheia
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/28/2001 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_94305-08.pdf
Delarealer	

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	P4
Regform	730 - Felles parkeringsplass

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	G2
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	1455.81 kvm
Feltnavn	B3
Regform	110 - Boliger

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	LEK
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	94105
Navn	Reguleringsplan for Smeaheia
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/02/1997 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_94105.pdf
Delarealer	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

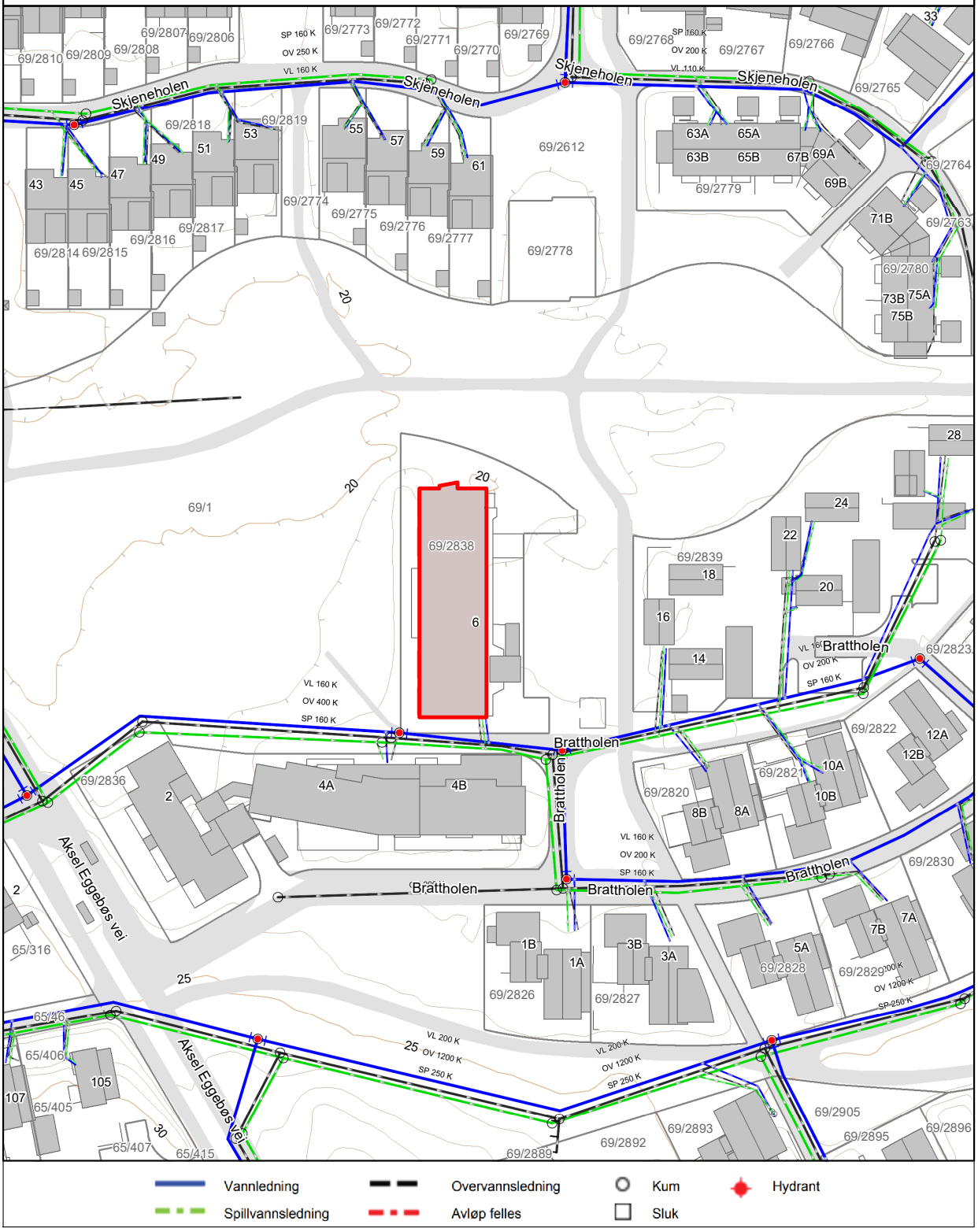
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Brattholen 6, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2838/0/9
Dato: 2026-09-07
Målestokk: 1:1,000

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Brattholen 6, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2838/0/9
Dato: 2026-09-07
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sivilarkitektene Sjo Fasting AS
Hanaveien 4
4327 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 09.08.2006

Deres ref.:
Saksbehandler: Kåre Hetland jr.

Vår ref : 200500935-11
Arkivkode : O: : 69-2838

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 69/2838 Byggeadresse: BRATTHOLEN 6

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr:	Sivilarkitektene Sjo Fasting AS
Tiltakshaver:	Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER

D-sak nr: 314/2005

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 09.08.2006 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

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

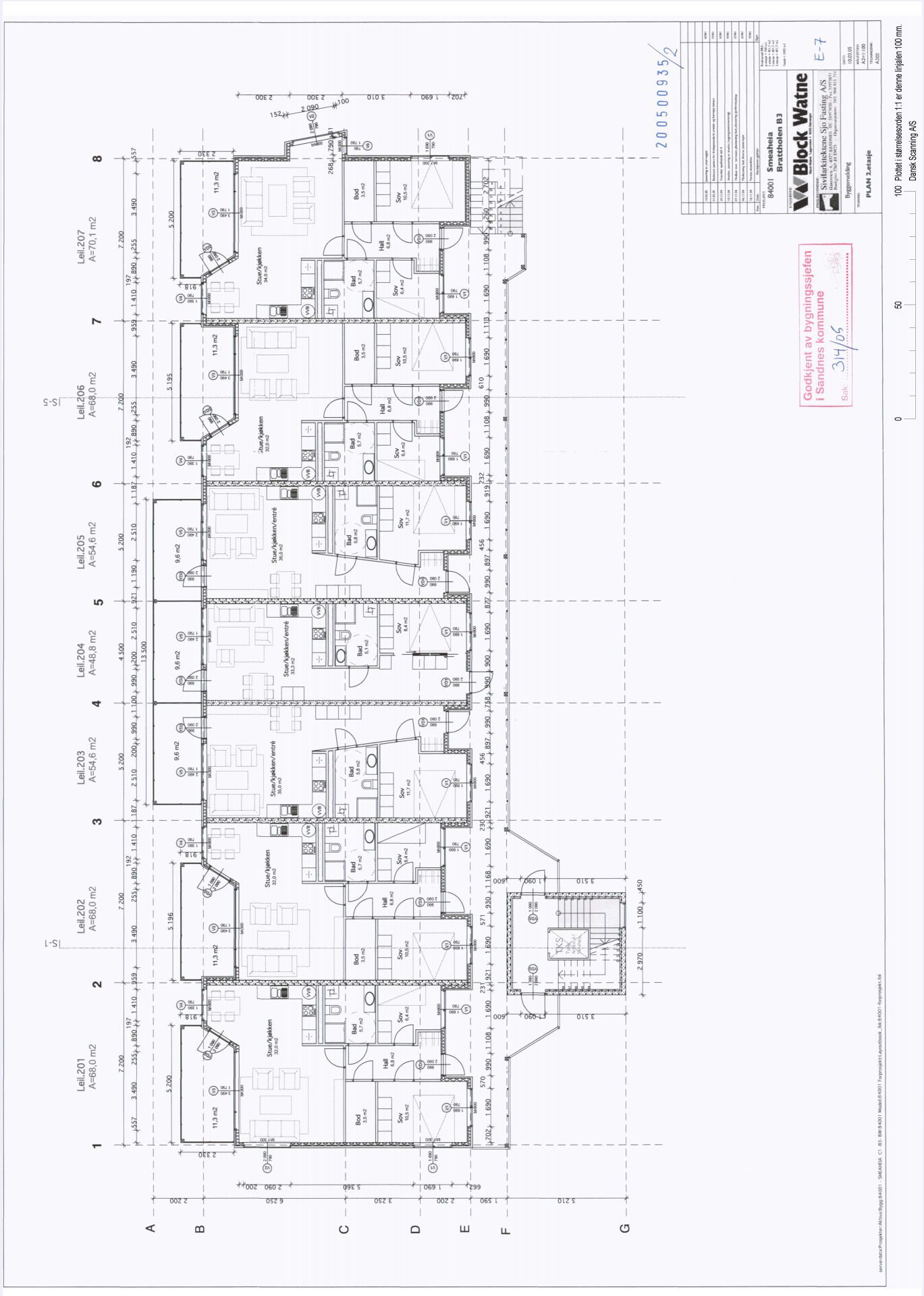
for Ola T Solheim
Bygningssjef

Kåre Hetland jr.
Saksbehandler

Kopi til tiltakshaver

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad Dato utkjørt: 10.09.26 Side 1 av 2

Sameiet Brattholen 6	**Vår ref.:**	1335/202	
Brattholen 6	**Type:**	Eierseksjonssameie	
4313 SANDNES	**Eiere:**	Siv Irene Meijer	
Organisasjonsnr: 991 050 116	**Seksjonsnr:**	9	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 126**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 627
Tilleggsytelser:	TV/Internett	499

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	**01.10.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**2 029**
Felleskostnader:	Felleskostnader		1 530
Tilleggsytelser:	TV/Internett		499
Neste endring:	**01.11.2026**	**Tot. utg. i kr.:**	**2 577**
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 078
Tilleggsytelser:	TV/Internett		499

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anneli Rimestad
Adresse:	Brattholen 6
Postnr/-sted:	4313 SANDNES
Telefon:	Mob.: 41370171
E-post:	sameiet.brattholen6@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	533
Annen formue:	11 003	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	69/2838
Bygningstype:	Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Frende Skadeforsikring AS	Polisenr:	990945

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.08.2006	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja	BRA	68		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad Dato utkjørt: 10.09.26 Side 2 av 2

Sameiet Brattholen 6	**Vår ref.:**	1335/202	
Brattholen 6	**Type:**	Eierseksjonssameie	
4313 SANDNES	**Eiere:**	Siv Irene Meijer	
Organisasjonsnr: 991 050 116			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 32 leiligheter
- Avtale om vaktmestertjeneste
- Sameiet er medlem av Brattholen og Bråtet velforening.
- Seksjonene har p-plass og bod i garasjeanlegget
- Det er tilrettelagt for el-billading på biloppstillingsplassen i garasjeanlegget. Det er vedtatt at lader fra Zaptec skal benyttes, og at denne samt bakplate for veggmontering bekostes av seksjonseier. Styret kontaktes for informasjon.
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Brattholen 6 torsdag 09.04.2026 kl. 18:00 - Trappeinngang Brattholen 6.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Eirik Strand ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
John Bjørnsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 9 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 9 stemmeberettigede.

I tillegg møtte Kim Stokka og Bernt Egil Bredal fra styret, og Eirik Strand fra Bate.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret om året som har gått

Oppsummering av saker som styret har jobbet med gjennom året 2025:

- Utbytting defekt kamera ut mot parkeringsplass grunnet vannskade (pågår)
- Ny inngangsdør sør-side bygg inn til kjelleren
- Maling av trappeoppgang
- Innhenting av tilbud innglassering terrasser (videresendes beboere så snart vi mottar tilbud - behandles årsmøte 2026)
- Innhenting av tilbud av ny vaktmester - og gartnertjeneste
- Vedlikehold heis
- Vedlikehold port til kjeller
- Skilting Privat parkering
- Branntilsyn- Norsk brannvern
- Montering vannslange trappeoppgang
- Undersøkt muligheter for pakkepris internett for borettslag (behandles på årsmøte 2026)

Saker det arbeides med:

- Utbedring trekk kanapp i leilighet 107
- Opprette faste avtaler på vedlikehold av bygg
- Opprette felles avtale med Brattholen 2&4 for vedlikehold vinter (måking og strøing)

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innglasering av terasse 1 etasje Brattholen 6

Sak om innglassing av terrasse ble presentert.

Styret informerte i innstillingen sin om at de stiller seg positive til innglassing. Hvis flertall av avgitte stemmer ønsket det, så vil styre arbeide videre med saken, og ta kontakt med kommunen for å forhøre seg om prosessen videre. Saken vil da bli lagt frem på ny på et nytt årsmøte, hvor retningslinjer for innglassing vil måtte vedtas.

Styret presiserte at kostnadene til innglassing, må seksjonseierne som ønsker dette ta selv.

Det ble gjennomført avstemming for å avklare om styret skal arbeide videre med saken, for så å legge den frem på et nytt årsmøte.

Vedtak:
Saken fikk 5 stemmer for, og ingen i mot. Styret arbeider derfor videre med saken, og legger den frem på et nytt årsmøte, med retningslinjer for innglassing.

6. Felles internett avtale

Det foreslås at sameiet i Brattholen 6 inngår felles internett avtale jf. tidligere utsendt forslag fra Lyse.

Det ble gjennomført avstemming for å avgjøre om sameiet skal inngå felles internett-avtale med Lyse.

Vedtak:
Saken fikk full tilslutning. Det ble derfor vedtatt at sameiet inngår felles internett-avtale med Lyse.

7. Opprydding fellesområde

Sykkelparkering er full av ukjente sykler og trenger en opprydding.

Vedtak:
Styret vil sende ut informasjon om at eier av sykler bes flytte disse til respektive boder i kjeller, da sykler uten eier vil bli gitt bort på Finn/kastet etter 1. mai. 2026.

8. Dugnad beskjæring av hekk

For at hekk utenfor boligblokk skal bli tett fra bunnen av og rette seg opp, beskjæres hekken etter fastsatt dato. For å spare penger på bortkjøring av greiner, kalles det inn til dugnad hvor ny vaktmester vil klippe og det leies inn flisekutter for å lage bark av greiner.

Vedtak:
Styret vil sende ut innkalling til dato for dugnad.

Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Anneli Rimestad ble valgt til styreleder for to år.

9.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Anne Mette Cruys Sagen og Fredrik Lund ble valgt til styremedlemmer for to år.

9.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlem til styret.

9.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

9.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Anneli Rimestad - valgt for 2 år i 2026
Styremedlem: Anne Mette Cruys Sagen - valgt for 2 år i 2026
Styremedlem: Fredrik Lund - valgt for 2 år i 2026

Sandnes, 09.04.2026

Vedtak:
Tatt til orientering.

Sameiet Brattholen 6



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Brattholen 6.

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

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

Torsdag 09.04.2026, kl. 18:00

Trappeinngang Brattholen 6

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret om året som har gått

4 Godtgjørelse til styret

5 Innglasering av terasse 1 etasje Brattholen 6

6 Felles internett avtale

7 Opprydding fellesområde

8 Dugnad beskjæring av hekk

9 Valg

9.1 Valg av styreleder for to år

9.2 Valg av styremedlem for to år

9.3 Valg av varamedlemmer for ett år

9.4 Valg av valgkomité

9.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Brattholen 6

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret om året som har gått

Oppsummering av saker som styret har jobbet med gjennom året 2025:

- Utbytting defekt kamera ut mot parkeringsplass grunnet vannskade (pågår)
- Ny inngangsdør sør-side bygg inn til kjelleren
- Maling av trappeoppgang
- Innhenting av tilbud innglassering terrasser (videresendes beboere så snart vi mottar tilbud - behandles årsmøte 2026)
- Innhenting av tilbud av ny vaktmester - og gartnertjeneste
- Vedlikehold heis
- Vedlikehold port til kjeller
- Skilting Privat parkering
- Branntilsyn- Norsk brannvern
- Montering vannslange trappeoppgang
- Undersøkt muligheter for pakkepris internett for borettslag (behandles på årsmøte 2026)

Saker det arbeides med:

- Utbedring trekk kanapp i leilighet 107
- Opprette faste avtaler på vedlikehold av bygg
- Opprette felles avtale med Brattholen 2&4 for vedlikehold vinter (måking og strøing)

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Styret foreslår at godtgjørelse til styret beholdes likt som i fjor og foreslår fastsatt til:

Styreleder: kr 20 000,00 pr år.

Styremedlemer: kr 10 000,00 pr år.

5. Innglasering av terasse 1 etasje Brattholen 6

Hei. Som avtalt sender jeg inn denne saken til dere.

Jeg har leilighet i 1 etasje Brattholen 6.

Prosjektleder i Rufa Trading har vært å sett terassen min (tatt bilder) og laget et forslag til dette. Disse bildene og forslaget ble sendt til styret i fjor (Det var ikke mulig å legge til bilder på denne Bate siden)... Første bildet er kun tegning, og det andre er et realistisk bilde på hvordan det vil se ut. Gir gjerne kontaktinfo/ ekstra bilder til dere, om dere

ønsker å prate med han selv.

Her er mine grunner til at jeg sterkt ønsker å innglassere terassen:

*Jeg får brukt terrassen hele året uansett vær, og som et ekstra rom og max arealutnyttelse, da leiligheten er liten.(49 kvm.)Kjedelig at terassen skal stå ubrukt mesteparten av tiden.

*Jeg jobber nattevakter og sover på dagtid. Og plages av barn som skriker og skråler på lekeplassen som er rett ved terrassen. Dette er forstyrrende. Sover helst hos andre.

(Innglassering vil skjerme støy ifølge prosjektleder.)

*Jeg plages av snegler som går opp på terrassen når det regner ute. Dette er plagsomt og veldig ekkelt.

*Leiligheten er selveier. Og dette vil også gi den bedre verdi. Med dagens dyre boligpriser, burde man utnytte all plass til det fulleste.

Dette begynner å gå ut over min trivsel i Brattholen 6.

*Fasade i glass er ikke en stor fasade endring og gir bare fordeler til også andre beboere som ønsker dette, og vil utnytte terassen sin til det fulleste.

*Det er mye dårlig vær her i Norge, og man får ikke brukt terassen sin så mye ellers.

*Terassen er vent ut mot skog, lekeplass. Tviler på noen vil reagere på det.

Håper på forståelse og tilbakemelding.

Tusen takk.

Mvh Malin Berger

Forslag til vedtak: Godkjenne innglassering av terrasse?

Styrets innstilling: Styre stiller seg positivt til forslag om mulig innglassering av terrasser. Dersom simpelt flertall støtter forslaget, søkes det videre faseendring til kommunen.

Styret tar forbehold at det er opp til hver enkelt boenhet om de ønsker å innglassere terrasse etter gitte retningslinjer og det dekkes av den enkelte boenhet.

Hvis saken får simpelt flertall, vil styret jobbe videre med saken, og legge frem retningslinjer for innglassing på et nytt årsmøte.

6. Felles internett avtale

Det foreslås at sameiet i Brattholen 6 inngår felles internett avtale jf. tidligere utsendt forslag fra Lyse.

Forslag til vedtak: Opprette felles avtale med Lyse, hvor kostnadene trekkes via felleskostnadene.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til forslag. Stemmes over med simpelt flertall.

7. Opprydding fellesområde

Sykkelparkering er full av ukjente sykler og trenger en opprydding.

Forslag til vedtak: Eier av sykler bes flytte disse til respektive boder i kjeller, da sykler uten eier vil bli gitt bort på Finn/kastet etter fastsatt dato på årsmøte.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til forslag. Stemmes over med simpelt flertall.

8. Dugnad beskjæring av hekk

For at hekk utenfor boligblokk skal bli tett fra bunnen av og rette seg opp, beskjæres hekken etter fastsatt dato. For å spare penger på bortkjøring av greiner, kalles det inn til dugnad hvor ny vaktmester vil klippe og det leies inn flisekutter for å lage bark av greiner.

Forslag til vedtak: Styret vil sende ut innkalling til dato for dugnad.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Anneli Rimestad foreslått som ny styreleder 2 år.

9.2 Valg av styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Anne Mette Sagen og Fredrik Lund foreslås som styremedlem 2 år.

Om andre er interessert stemmes det over på årsmøte med simpelt flertall.

9.3 Valg av varamedlemmer for ett år

9.4 Valg av valgkomité

1335 Sameiet Brattholen 6

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		437 073	437 004	476 370
Lading el-bil		9 998	13 710	21 600
Sum Inntekter		**447 071**	**450 714**	**497 970**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	45 640	45 640
Avskrivninger	5	4 642	4 642	4 642
Forretningsførerhonorar		40 415	38 412	42 300
Tilleggstjenester forretningsfører		0	8 250	0
Revisjonshonorar	2	9 918	9 384	10 000
Vaktmestertjenester		68 056	72 229	77 100
Drift og vedlikehold	3	267 229	120 237	162 253
Forsikringer		73 971	72 770	119 700
Energi/strøm		40 673	34 546	42 000
Administrasjonskostnader		5 051	3 699	4 700
Sum kostnader		**555 595**	**409 808**	**508 335**
Driftsresultat		**-108 524**	**40 905**	**-10 365**
Finansielle poster				
Renteinntekter		10 185	10 285	7 500
Netto finanskostnader		**-10 185**	**-10 285**	**-7 500**
Resultat	4	**-98 339**	**51 191**	**-2 865**

1335 Sameiet Brattholen 6

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	11 219	15 861
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**11 219**	**15 861**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		26 720	21 278
Andre fordringer		0	3 492
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		216 051	297 271
Sum omløpsmidler		**242 771**	**322 041**
SUM EIENDELER		**253 991**	**337 902**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		210 237	308 576
Sum egenkapital	**6**	**210 237**	**308 576**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 494	4 693
Leverandørgjeld		34 341	21 627
Annen kortsiktig gjeld		7 919	3 007
Sum kortsiktig gjeld		**43 753**	**29 326**
Sum gjeld		**43 753**	**29 326**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**253 991**	**337 902**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Kim Stokka	Anneli Rimestad	Bernt Egil Bredal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	**45 640**	**45 640**

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 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	103 563	43 732
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	75 600	25 200
6630 Vedlikehold uteområde	30 693	17 211
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	23 250	8 619
6780 Drifts- og serviceavtaler	28 909	20 566
6900 Elektronisk kommunikasjon	5 215	4 908
Sum	**267 229**	**120 237**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-98 339**	**51 191**
Tilbakeføring av avskrivning	4 642	4 642
Endring arbeidskapital	**-93 696**	**55 833**
Omløpsmidler	**242 771**	**322 041**
Kortsiktig gjeld	**43 753**	**29 326**
Arbeidskapital	**199 018**	**292 715**

Note 5 - Varige driftsmidler

	EL-Bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	46 423
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	46 423
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 203
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 219
Årets avskrivninger :	4 642
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	210 237	-98 339	308 576
Sum Egenkapital	**210 237**	**-98 339**	**308 576**

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Brattholen 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Brattholen 6 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies 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, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: H3TXD-VAG9J-VN86Z-837DC-RH4KR-9BJ71

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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: H3TXD-VAG9J-VN86Z-837DC-RH4KR-9BJ71

Block Watne

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET BRATTHOLEN 6
GNR. 69 BNR. 2838 I SANDNES KOMMUNE.

1. Nærværende sameieavtale er opprettet på vegne av de framtidige eierne av eiendommen og dennes seksjoner.

2. Deltagerne i sameiet er eierne av seksjonene 1 til 21, som hver eier ideelle andeler i sameiet i henhold til leilighetens areal:

Seksjon nr.	Formål	Etasje	Sameiebrøk	Adresse
1	Bolig	1 Nr 101	68	Brattholen 6
2	Bolig	1 Nr 102	68	
3	Bolig	1 Nr 103	55	
4	Bolig	1 Nr 104	49	
5	Bolig	1 Nr 105	55	
6	Bolig	1 Nr 106	68	
7	Bolig	1 Nr 107	70	
8	Bolig	2 Nr 201	68	
9	Bolig	2 Nr 202	68	
10	Bolig	2 Nr 203	55	
11	Bolig	2 Nr 204	49	
12	Bolig	2 Nr 205	55	
13	Bolig	2 Nr 206	68	
14	Bolig	2 Nr 207	70	
15	Bolig	3 Nr 301	68	
16	Bolig	3 Nr 302	68	
17	Bolig	3 Nr 303	55	
18	Bolig	3 Nr 304	49	
19	Bolig	3 Nr 305	55	
20	Bolig	3 Nr 306	68	
21	Bolig	3 Nr 307	70	
Total			1299	

3. Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon i sameiet i henhold til leilighetens areal og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte, og på samme måte som den annen sameier. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass og bod*. Seksjonene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett og vedlikehold av arealene oppå parkeringsdekket se tinglyste tegninger.

   * Styret i sameiet kan om nødvendig omfordele de 4 litt større biloppstillingsplassene og bod, for eventuelle beboere med bevegelseshemming i sameiet.

   Seksjonene skal kun benyttes til bolig. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.
   Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av denne sameieavtale jfr. pkt. 11.

4. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltager) som er vedtatt av sameierne.
   Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
   Endringer av det nødvendige arrangement på bygninger så som markiser, paraboler / antenner etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne.
   Sameiet har panterett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjon.

5. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Sameierene kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre seksjoner. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameieres regning.

6. Sameierene opptrer i fellesskap på vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierene i forhold til de avgitte stemmer. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

   - Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
   - Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
   - Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierene.
   - Vedtak som nevnt i pkt. 3.

   Sameierene kan forøvrig treffe beslutning om utforming av andre vedtekter og eller husordensregler for sameiet.

   Styret for sameiet skal bestå av minst tre personer. Det skal engasjere revisor. Sameiemøtet velger formann, kasserer og sekretær.

7. Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltager selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

   Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltagerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

8. Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge ham å selge sin seksjon i henhold til eierssksjonslovens regler.

9. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltagere og husbanken er enig i dette.

10. For sameiet gjelder reglene i disse vedtekter.

11. Ved overdragelse av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder sameieavtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler, Som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelse skal og kan nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieavtalen med vedtekter og husordensregler.

12. Det forutsettes av utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til et første sameiemøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til Lov og eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 som regulerer forholdet mellom sameierne, der ikke annet er avtalt i vedtektene.
Sameiet skal innen 6 måneder etter at sameiet er etablert og innflyttet, registrere sameiet i Brønnøysund registeret.

Forus, den 04. 05. 06.

Utarbeidet av Block Watne A/S v/ O. Penne

Sted.....dato.....

_____ _____

Kjøpers signatur Seksjon nr.

_____

Kjøpers signatur

F:\Brattholen B 3\Salg\sameievedtekter b 3.doc

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET BRATTHOLEN 6
GNR. 69 BNR. 2838 I SANDNES KOMMUNE

1. Nærværende sameieavtale er opprettet på vegne av de framtidige eierne av eiendommen og dennes seksjoner.

2. Deltagerne i sameiet er eierne av seksjonene 1 til 21, som hver eier ideelle andeler i sameiet i henhold til leilighetens areal:

Seksjon nr.	Formål	Etasje	Sameiebrøk	Adresse
1	Bolig	1 Nr 101	68	Brattholen 6
2	Bolig	1 Nr 102	68	
3	Bolig	1 Nr 103	55	
4	Bolig	1 Nr 104	49	
5	Bolig	1 Nr 105	55	
6	Bolig	1 Nr 106	68	
7	Bolig	1 Nr 107	70	
8	Bolig	2 Nr 201	68	
9	Bolig	2 Nr 202	68	
10	Bolig	2 Nr 203	55	
11	Bolig	2 Nr 204	49	
12	Bolig	2 Nr 205	55	
13	Bolig	2 Nr 206	68	
14	Bolig	2 Nr 207	70	
15	Bolig	3 Nr 301	68	
16	Bolig	3 Nr 302	68	
17	Bolig	3 Nr 303	55	
18	Bolig	3 Nr 304	49	
19	Bolig	3 Nr 305	55	
20	Bolig	3 Nr 306	68	
21	Bolig	3 Nr 307	70	
Total			1299	

3. Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon i sameiet i henhold til leilighetens areal og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte, og på samme måte som den annen sameier. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass og bod*. Seksjonene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett og vedlikehold av arealene oppå parkeringsdekket, se tinglyste tegninger.

*Styret i sameiet kan om nødvendig omfordele de 4 litt større biloppstillingsplassene og bod, for eventuelle beboere med bevegelseshemming i sameiet.

Grøntområdet utenfor den enkelte boenhet i 1.etasje disponeres i sin helhet av beboeren i 1. etasje, som har dette området foran sin boenhet.

Beboeren plikter til en hver tid å sørge for at plen/busker/bed er holdt ved like. Dette innebærer klipping av plen, luking av bed, samt vedlikehold av busker.

Seksjonene skal kun benyttes til bolig. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av denne sameieavtale jfr. pkt. 11.

4. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel, uavhengig av størrelse på boenheten, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltager) som er vedtatt av sameierne.

   Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

   Endringer av det nødvendige arrangement på bygninger så som markiser, paraboler/antenner etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne. Sameiet har panterett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjon.

5. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjoner. Sameierne kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre seksjoner. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

6. Sameierene opptrer i fellesskap på vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierene i forhold til de avgitte stemmer. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

   - Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
   - Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
   - Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
   - Vedtak som nevnt i pkt. 3

   Sameierene kan for øvrig treffe beslutning om utforming av andre vedtekter og eller husordensregler for sameiet.

   Styret for sameiet skal bestå av minst tre personer. Det skal engasjere revisor. Sameiemøtet velger formann, kasserer og sekretær.

7. Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltager selv tegner nødvendig innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

   Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltagerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

8. Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge ham å selge sin seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.

9. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltagere og husbanken er enig i dette.

10. For sameiet gjelder reglene i disse vedtekter.

11. Ved overdragelse av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder sameieavtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler,

som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelse skal og kan nektes godkjent av sameiere dersom ny eier ikke har vedtatt sameieavtalen med vedtekter og husordensregler.

Utleie/salg av boenhet tillates ikke til kommunen/kommunale institusjoner.

12. Det forutsettes av utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til et første sameiemøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til Lov og eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 som regulerer forholdet mellom sameierne, der ikke annet er avtalt i vedtektene.

    Sameiet skal innen 6 måneder etter at sameiet er etablert og innflyttet, registrere sameiet i Brønnøysund registeret.

    Sandnes, den 15.10.06

    Utarbeidet av Block Watne A/S v/ O. Penne og sameiet i Brattoholen 6.

    Sted.....dato.....

    _____

    Kjøpers signatur Seksjon nr.

    _____

    Kjøpers signatur

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Brattholen 6, 4313 SANDNES	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347486**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22625632**
Gårdsnummer **69**	Bruksnummer **2838**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
126,34

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2301260346 / Oline Normann, tlf. 41788884
Brattholen 6, 4313 Sandnes
Gnr. 69, bnr. 2838, snr. 9 i Sandnes kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

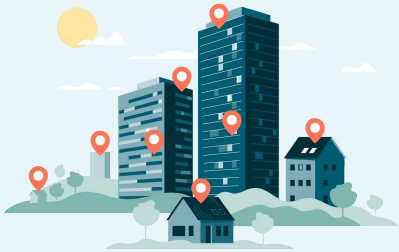
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2301260346
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.10.2026

Oline Normann
Eiendomsmegler

417 88 884
oline.normann@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no