

# PROAKTIV



MONSAMYRVEIEN 2D



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# BOGAFJELL

Perfekt førstegangskjøp | Lys og lekker 3-roms leilighet |  
| Innglasset balkong | Parkering i garasjeanlegg | Solrikt |

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Monsamyrvеien 2D, 4324  
SANDNES

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 45, bnr. 255, andelsnr. 304,  
org.nummer 985589070 i Hagebyen  
Borettslag

**Prisantydning:** 2.225.000,-

**Omkostninger:** 18.656,-

**Andel fellesgjeld:** 745.889,-

**Totalpris:** 2.989.545,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 2004

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 70 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 53 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering i felles  
garasjekjeller.

**Tomt:** 2192.1 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 10.965,-

**Felleskostnader inkl.:**  
Vaktmestertjenester, drift og vedlikehold,  
tv og internett-pakke, renovering,  
kommunale avgifter, strøm på fellesareal,  
kontingent BATE, honorarer mm..

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	16	32
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
34	40	41	48
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
69	74	93	124
Energiattest	Generalforsamling	Vedtekter	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Ble møtt med en fredelig megler. Hun forklarte meg på enkel måte hvordan hele salgsprosessen var. Meget tålmodig og svarte på mine spørsmål på en enkel, forståelig og redig måte.

Murwan Mustafa Idris

Thea har høyt engasjement og servicenivå. Hun var tilgjengelig utover det som kan forventes, og alltid positiv og imøtekommende. Proff til fingerspissene! En megler jeg gjerne bruker igjen

Mina Kristin Rød

Veldig bra fra budrunde til overtakelse. Har ingenting å utsette på prosessen. Thea er en svært hyggelig megler! :-)

Øystein Løyning

Veldig fornøyd med Thea som megler på leiligheten min. Hun er tilgjengelig der man får god oppfølging og et unikt prospekt som klarte å fange mange interessenter for leiligheten min. Utrolig fornøyd med valg av megler.

Henriette Mykkeltvedt

Så fornøyd med både proaktiv og Thea Solheim. Utrolig dyktig megler, som virkelig gjør alt for kunden! Ble fulgt tett i hele prosessen, og følte oss godt ivaretatt. Anbefaler proaktiv til venner og bekjente. Takk for godt samarbeid !!

Teresa Lothe

Megler var ryddig, informativ og effektiv. Gjennomføringen av salget gikk over all forventning. Anbefaler henne på det varmeste.

Rita Kristin Veland

Megler var godt forberedt, ga tydelige og ærlige råd, og hadde en klar og gjennomtenkt strategi helt fra første møte.

Vi var i utgangspunktet usikre på både prisantydning og markedssituasjonen, men ble trygt guidet gjennom vurderingene som ble gjort underveis. Underveis i prosessen oppsto det også endringer tett opp mot annonsering, som krevde raske avklaringer og justeringer, noe som ble håndtert svært ryddig og profesjonelt. Markedsføringen var gjennomført, målrettet og skilte seg positivt ut, og budrunden ble håndtert strukturert med god og løpende dialog. Salget traff markedet svært godt og endte langt over det vi selv hadde sett for oss. Resultatet har hatt stor betydning for mulighetene våre videre - det er faktisk takket være dette salget at vi nå kan realisere nybolig-planene våre. Vi er svært fornøyde med både oppfølgingen, engasjementet og gjennomføringen, og kan trygt anbefale Thea og Proaktiv videre.

Elias Thue

Vi er godt fornøyd med Thea som megler. Hun virket hele tiden å være ett steg foran og var godt forberedt gjennom hele prosessen. Takk for samarbeidet!

Fredrik Tjemsland

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:  
**Thea Langeland Solheim**



**Thea Langeland Solheim**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
**Mobil:** 45481221  
**E-post:** tls@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Eiendomsmegling

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgsprosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Eiendomsmeglerfullmektig  
**Thea Langeland Solheim**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder  
fortjener **verdifull**  
rådgivning.

## Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

### Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

### Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52  
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lyktes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



# BOGAFJELL

**Kommune:** Sandnes / **Område:** Bogafjell

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Monsamyurveien 2D har en flott plassering i den populære bydelen Bogafjell. Rolig nabolag beliggende i en blindgate. Herlig grøntområde med turstier som nærmeste nabo. Denne delen av Bogafjell har lett adkomst og ekstra hyggelige umiddelbare omgivelser med fine gater til lek, sparkesykling, kveldstur etc.

På et slikt sted blir dørstokkmila til spaser- eller joggeturen kort. Området har et fint nettverk av gangstier som tar deg til Stokkalandsvatnet og Melsheia. Trivelig gatemiljø for trilleturen, mange fellesområder og lekeplasser til å slå av en prat med kjekke naboer. På Bogafjell trives innbyggerne godt. De som bor her, og behøver større eller mindre bolig, kjøper ofte annen type bolig på samme sted.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Bogafjell skole Linje 27	2 min 0.2 km
🚶 Skeiane stasjon Linje L5	8 min 4.7 km
✈ Stavanger Sola	20 min
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 19.3 km

## DAGLIGVARE

🛒 Helgø Meny Bogafjell PostNord	5 min 0.4 km
🛒 Rema 1000 Håbafjell PostNord	12 min 1 km

## VARER/TJENESTER

📺 Brulandsenteret	7 min
🏪 Vitusapotek Bogafjell	5 min

## SPORT

🏀 Bogafjell skole Ballspill	3 min 0.2 km
🏀 Bogafjellhallen og fotballbane Aktivitetshall, dansesal, klatrehall, ba...	7 min 0.6 km
🏋 Everybody Gym & Fitness	5 min
🏋 Ganddal Terapi & Trening	6 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Bogafjell senter Sandnes	6 min
----------------------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



I gåavstand er også det nye, flotte fotballanlegget, Bogafjell kirke og Bogafjell senter med dagligvarebutikken Meny, apotek, treningssenter, Europris og legesenter.

Perfekt beliggenhet dersom du ønsker å bo med nærhet til Sandnes sentrum og næringsområdene på Forus, men allikevel tilbaketrukket fra byens larm og støy. Når lørdagen kommer, legg sykkelturen til Stokkalandsvatnet og videre gjennom vakre Sandvedparken og stop for lunch i sentrum.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Velkommen til sentrum! Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesenter er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset videre mot rådhuset.



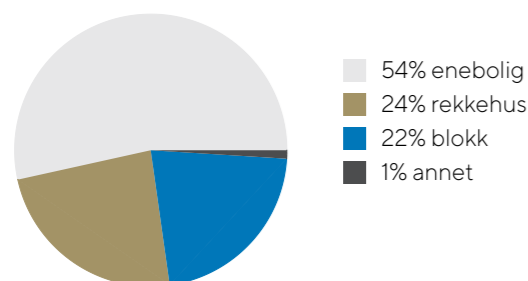
#### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### BOLIGMASSE

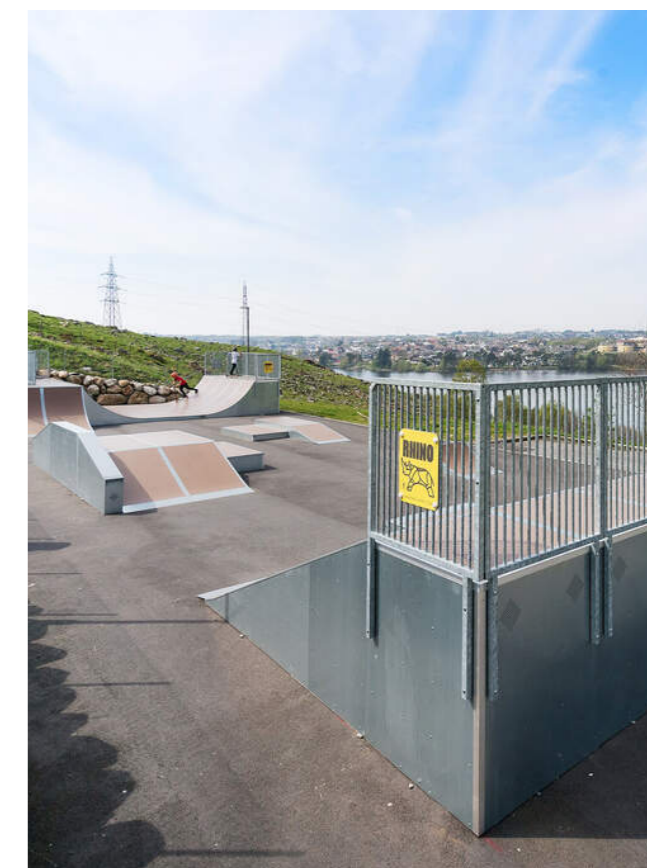


#### SKOLER

Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	2 min 0.2 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 460 elever, 43 klasser	11 min 0.8 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 5 km

#### BARNEHAGER

Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år) 76 barn	3 min 0.3 km
Buggeland barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min 0.6 km
Utsikten Vest Fus barnehage (0-5 år) 57 barn	8 min 0.7 km



# Livet i Monsamyurveien

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selger. I intervjuet har hun besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”  
"Det er rart å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"  
Selger: Birte

## Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte leiligheten i 2023.

## Hvorfor skal du flytte?

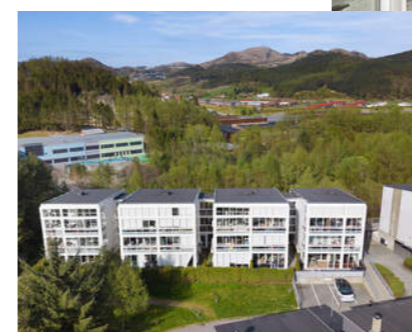
Jeg skal flytte sammen med kjæresten min

## Hva var avgjørende for valget ditt

Jeg likte at leiligheten var lys og fin, og hadde god takhøyde. Synes alle rommene har passelig størrelse, og god planløsning.

## Er det noe du ikke er fornøyd med?

Det kan være litt trangt i garasjeanlegget dersom man har stor bil. På den positive siden er det masse gjesteparkering.



## Hva har dere likt best med området?

Det har vært et rolig og trygt område. I tillegg kommer man raskt ut på E39, så det oppleves relativt sentralt. Også kjekt med gåavstand til Stokkelandsvannet.

## Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, moderne og varm!

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private*

*eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.*

*Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene*

*ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.*

# VELKOMMEN TIL MONSAMYRVEIEN 2D

Vi starter utendørs – boligen har solrik uteplass  
og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Parkering i felles garasjekjeller.

## Tomtestørrelse

2 192 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten ligger i 3. etasje i lavblokk med parkeringskjeller. Bygningen har bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger er utført i prefabrickerte betongelementer med eksponerte betongflater i fasadene. Felles bygningsdeler og konstruksjoner som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom og øvrige fellesarealer er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av borettslaget. Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor denne rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av borettslaget selv eller via borettslagets vedlikeholdsplaner og protokoller.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører

Det er registrert noe slitasje på hovedytterdøren.

Overflateslitasjen vurderes som naturlig med tanke på bygningsdelens alder og eksponering.

Innvendig > Overflater

Det er observert noe ujevnt underlag under parketten.

Årsaken til avviket er ikke identifisert. Det ble observert skjeggkre i vinduskarmen på soverommet under befaringen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Rør-i-rør-system er ført til fordelere plassert i sjakt uten synlig fordelerskap. Løsningen avviker fra dagens praksis med fordelerskap med lekkasjesikring. Utførelse og eventuell avrenning er ikke nærmere verifisert.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er registrert ulyd i ventilasjonsaggregatet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Manglende løsning for oppsamling og bortledning av lekkasjevann. Elektrisk tilkobling til varmtvannsbereder er utført via skjøteledning/padde i sjakt med vanninstallasjoner. Løsningen er ikke fast tilkoblet.



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under), sprekker i fliser, sprekke i flis øverst i dusjsonen og bom (hulrom under) i fliser på vegg. Årsaken til dette er ikke nærmere undersøkt.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Svertesopp er registrert. Svertesopp er vanlig i fuktutsatte områder og kan indikere vedvarende fuktbelastning. Det er registrert bom (hulrom under) i fliser på vegg. Årsaken til dette er ikke nærmere undersøkt.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket er fra

byggeperioden, hvor smøremembran med tilslutning til klemring var vanlig. Utførelse og tilstand er ikke verifisert, da membranløsningen ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon.

Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning  
Skjøten i benkeplaten er ikke jevn (ikke flush) med resten av benkeplaten.

Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk  
Filter/rist mangler på kjøkkenventilatoren.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Opplysningen om manglende radonsperre baserer seg på manglende dokumentasjon og tilgjengelige opplysninger ved befaringstidspunktet. Dette er ikke kontrollert ved fysiske inngrep i konstruksjonen.

## Bygningssakskyndig

StavangerTakst AS (befaringsdato: Mandag, 27. april 2026)

# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, innglasset balkong, bad/vaskerom, to soverom og en ekstern bod i parkeringskjeller.

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 53 kvm  
BRA-e: 6 kvm  
BRA-b: 11 kvm  
Total BRA: 70 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Nytt toalett, servant, servantkran, dusjkran, dusjsett, dusjdør og speil i 2023  
Skiftet kjøkkeninnredning i 2023  
Varmepumpe installert i 2023

## Oppvarming

Varmepumpe.  
Varmekabler på bad.

## Info strømforbruk

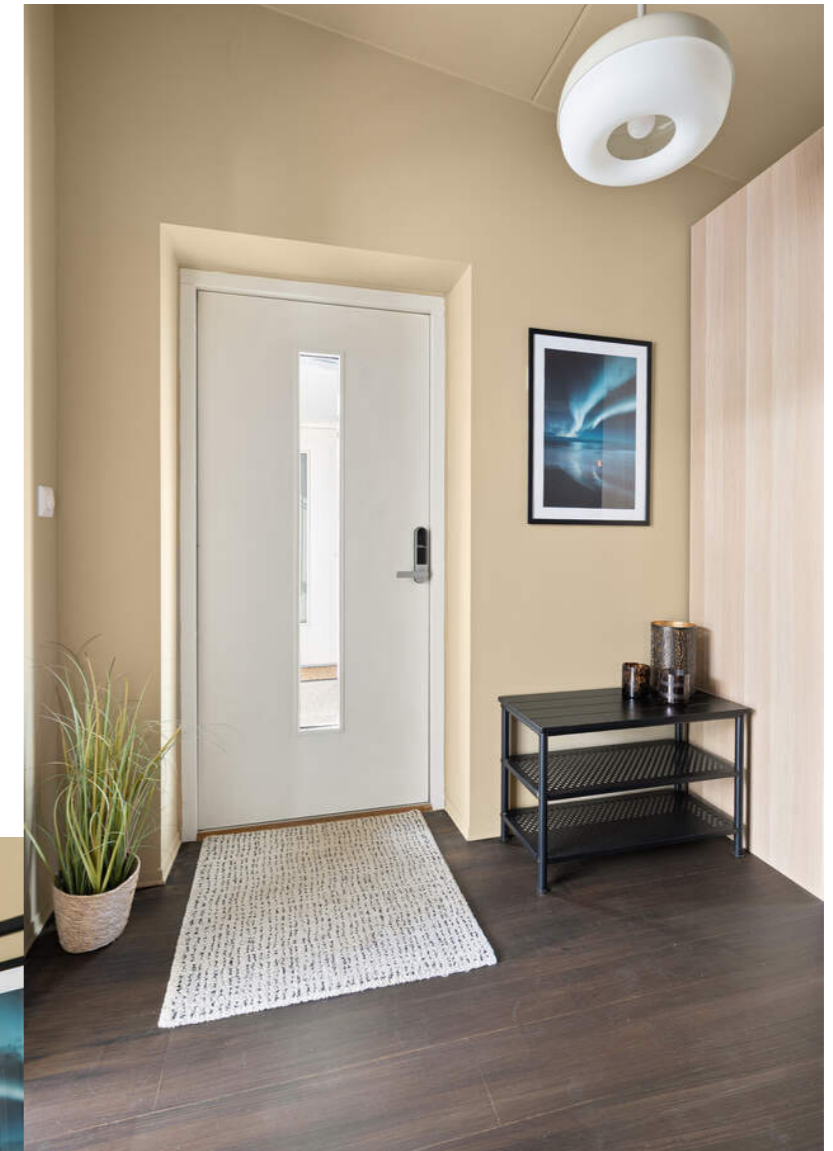
Strømforbruk i 2025 var på 4702 kWh.

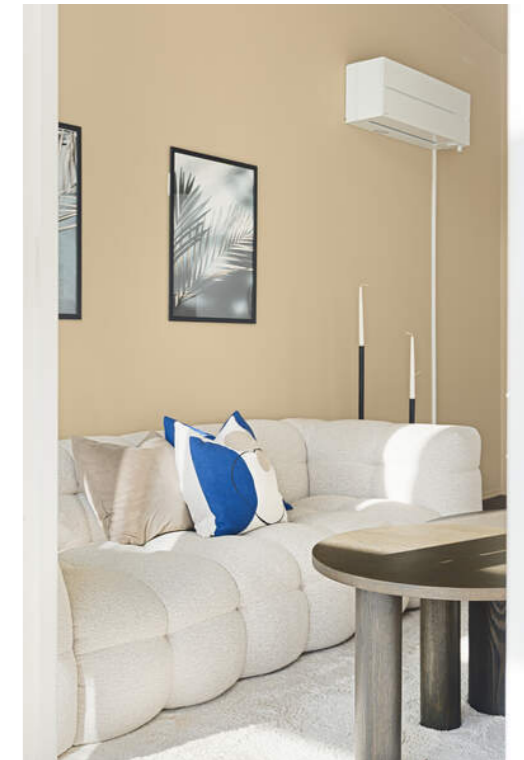
## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.  
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

I det du trer over dørstokken blir du møtt av en lys og romslig entré med muligheter for oppheng og oppbevaring i garderobeskap.





## SÅ LYST, SÅ ÅPENT, SÅ LEKKERT

Bare WOW..  
Her vil du fort legge merke til den generøse takhøyden og vindusflatene som strekker seg fra gulv til tak - en romfølelse av de sjeldne. Du har en kjekk planløsning som gjør at du kan innrede akkurat slik du selv drømmer om. Her får du plass til ønsket sofa, sofabord, tv-benk og annet passende møblement. Fra sofakroken kan du se årstidene endre seg: Den grønne sommeren glir over i fantastiske høstfarger, til snøen legger seg og når våren kommer blomstrer alt på ny. Her vil du virkelig trives.



### HOBBYKOKKENS FAVORITTHJØRNE

Tenk å kunne få lage alle dagens måltider på dette lekre kjøkkenet. Du har god arbeidsplass på benk - og masse god skuff- & skaplass til alt du måtte ha av redskaper. Det er integrerte hvitevarer på kjøkkenet.





HER VIL DU  
ELSKE Å VÆRE!



## SOMMERENS OPPHOLDSROM

Den innglassede balkongen måler 11 kvm og har fantastiske solforhold. Vinduene skyver du helt til sides, slik at solen kan utnyttes til det fulleste. Her kan du invitere til mange hyggelige sammenkomster!



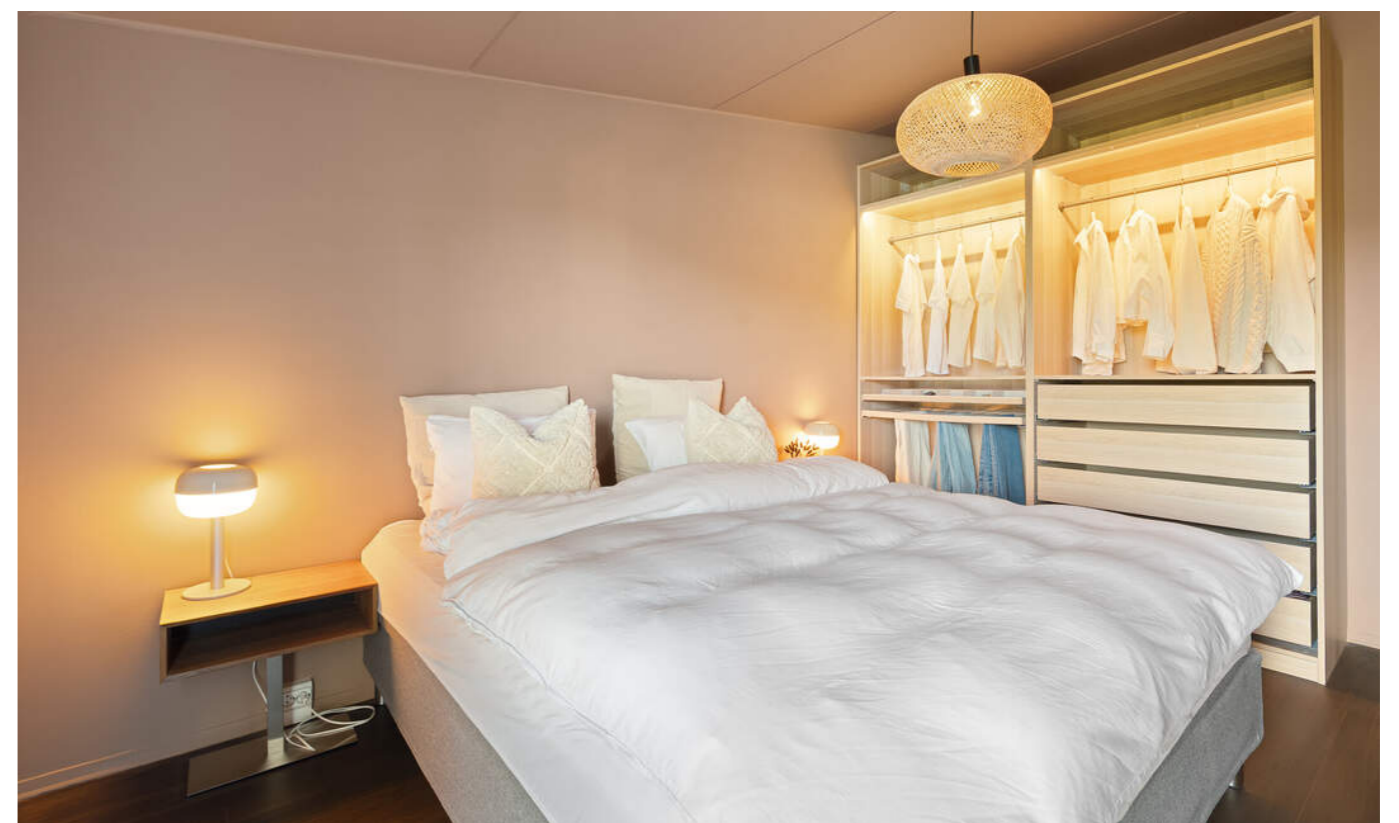
## HELFLISET BAD MED VARMEKABLER I GULV

Badet er innredet med speil, seksjon med servant, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er nytt møblement fra 2023.



# HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. Det er allerede innredet med et pax-garderobeskap.





## HVEM BLIR DETTE SITT?

Vegg i vegg finner du det andre soverommet. Her innreder du akkurat slik du selv ønsker. Er du en av de som kan jobbe hjemmefra så er dette et perfekt rom til å ha som kontor.



# PLANTEGNINGER



EV

Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

### Om borettslaget

Hagebyen Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 30 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 985589070. Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styrets planer fremover:

Det viktigste utover våren/sommeren er å få fullført renoveringen i garasjene på en god måte. Vi vil også ta fatt på arbeidet med å innhente priser og få malt trappeoppgangene. Til høsten vil vi foreta Radon målinger i begge blokkene.

### Fasiliteter:

- Parkeringsanlegg under blokkene. Mulighet for lading av el/hybrid bil via Lyse.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS.
- Borettslaget har vaktmestertjeneste.
- Forbud mot grilling i de innglassede terrassene. Elektrisk grill vil være tillatt, og de i 1.etg. kan grille på plattingen som strekker seg utenfor selve innglassingen.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- 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.

### Felleskostnader pr. mnd

10.965,-

### Felleskostnader inkluderer

Vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, tv og internettpakke, renovering, kommunale avgifter, strøm på fellesareal, kontingent BATE, honorarer mm...

Felleskostnadene fordeles slik:

Lån innglassing: 1 033,-

Felleskostnader drift: 4 098,-

A konto renter: 2 412,-

A konto avdrag: 3 183,-

TV/internett-pakke: 239,-

### Andel fellesgjeld

745.889,- per onsdag, 29. april 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Boligselskapet har tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld med lånenummer: 96887200588. Det kan ofte være knyttet betingelser til bruk av gjennom IN-ordningen, som f.eks. minimumsbeløp eller bestemte datoer for innfrielse. Kontakt megler for mer informasjon.

### Andel fellesformue

14.528,- per onsdag, 29. april 2026

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 3 834 681,-

Driftsutgifter til sammen kr. 1 490 232,-

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 1 246 334,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 10 562 260,-.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og fristen for å melde forkjøpsrett er 14.05.2026 kl. 11:59. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseier i borettslaget

2 - Medlem i Storby

2 - Medlem i Bate

### Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

### Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget Saltnes, under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Dersom gode grunner taler for dyrehold, og det ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

### Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring

PolisenummerSP562500

### Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell.

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Felleskostnader, strøm, forsikring, velforeningsavgift mm..

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Diverse

Selger har observert skjeggkre i boligen som er meldt til forsikringsselskap og er under utbedring. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå.

### Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96887200588, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 44

Saldo per 29.04.2026: 11 705 155

Andel av saldo: 561 636

Første termin: 30.06.2007Første avdrag: 30.09.2017 ( siste termin 31.03.2037 )

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

## Kjerneinformasjon

Lånenummer: 96887200561, Handelsbanken Sandnes  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 29.04.2026: 5.14% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 72  
Saldo per 29.04.2026: 4 522 794  
Andel av saldo: 143 762  
Første termin/første avdrag: 30.09.2018 ( siste termin 31.03.2044 )

Lånenummer: 96887224487, Handelsbanken Sandnes  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 29.04.2026: 5.14% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 77  
Saldo per 29.04.2026: 1 273 883  
Andel av saldo: 40 492  
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 ( siste termin 31.08.2032 )

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.02.2024 som omhandler endring av bygg bolig - utvendig tilbygg større enn 50kvm. Det foreligger ferdigattest datert 16.11.2007 som omhandler Nybygg.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 16. november 2007

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen heftelser/servitutter som følger andelen, men at det er pant/servitutter på borettslagets eiendom som kan sendes på forespørsel.

1108/45/255:  
02.10.2006 - Dokumentnr: 467099 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

02.10.2006 - Dokumentnr: 467099 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Get AS  
Org.nr: 919 394 056  
Rettighetshaver: Lyse AS  
Org.nr: 980 001 482  
Rettighetshaver: Sandnes Kommune  
Org.nr: 964 965 137  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av elektriske ledninger/kabler.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger iht. reguleringsplan Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt A4, planID 95306-05. Delarealer av eiendommen er gjennom samme plan regulert til bl.a. frisiktsone, felles grøntareal, avkjørsel, gangareal og kjørevei. Eiendommen berøres også av reguleringsplan Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 2, (område sør for motorveien – E-18), planID 95106. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H220 Støy – Gul sone T-1442. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i støysone som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingsssøknader på eiendommen. **Vei/Vann/Avløp**  
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdspålagt.

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

#### Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 dager i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslova § 5-6.

#### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

#### Grunnboksdato

Tirsdag, 28. april 2026

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

2 225 000,00 (Prisantydning)  
745 889,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 970 889,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysning hjemlesoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

-----  
9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
2 980 645,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
2 989 545,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

#### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

## Kjerneinformasjon

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

## Kjerneinformasjon

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### **Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### **Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### **Eier**

Birte Bjørnsen

#### **Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto KAMPANJE kr 6 000,00, Kommunale opplysninger kr 3 000,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 19 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00. Sum faste vederlag kr. 39 800.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Takstmann kr 9 000,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 600,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 166.

Totale kostnader kr. 60 966.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

## Kjerneinformasjon

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### **Andre forsikringer**

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

#### **Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

#### **Hvitvaskingsreglene**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### **Vedlegg til salgsoppgave**

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
5.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes & Rege AS



## Egenerklæring

Monsamyrveien 2D, 4324 SANDNES

29 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Monsamyrveien 2D	Monsamyrveien 2D	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

14.04.2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen i 3 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Bjornsen, Birte

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

**Våtrom****Våtrom****1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2023

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytting av do, servant, servantkran, dusjkran, dusjsett, dusjdør og speil.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Sig Halvorsen

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja  Nei**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.2.2 Årstall**

2023

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?** Faglært  Ufaglært**2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert nye baderoms møbler og benkeplate fra Ikea.

**Tak, yttervegg og fasade****3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Kjeller**

Side 2

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?** Ja  Nei**8 Er det utført arbeid med drenering?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Elektrisitet****9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Ventilasjon og oppvarming****14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Skjevheter og sprekker**

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?  
 Har for øyeblikket skjeggkre. Dette er meldt inn til forsikringselskapet og er under utbedring.
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Side 4



Sameiet driver for øyeblikket med renovering av garasjeanlegget.

- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Andre opplysninger**

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Nytt Ikea kjøkken montert i 2023. Utført ved egeninnsats. Vanntilkoblinger utført ved Sig Halvorsen.

Varmepumpe montert september 2023, gjennom Sameiet.

Har reklamert på dusjbatteri og servantkran, da fargen har gått bort. Så disse vil bli byttet.

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47892166

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name: **Birte Bjørnsen** Date: **2026-04-29**

Identification

 Birte Bjørnsen

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Birte Bjørnsen






29/04-2026  
08:43:14

BankID OIDC  
High



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Monsamyrveien 2 D, 4324 SANDNES  SANDNES kommune  
 gnr. 45, bnr. 255  
 Andelsnummer 304

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026    Rapportdato: 29.04.2026    Oppdragsnr.: 22520-1152    Eiendomsverdi ref nr: NU2306  
 Foretak: STAVANGERTAKST AS    Takstingeniør: Henning Bergevik    Vår ref: Henning Bergevik



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

## StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

*Henning Bergevik*

Henning Bergevik  
 Uavhengig Takstingeniør  
 henning@stavangertakst.no  
 458 69 406



NITO

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 2 av 21

Monsamyrveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 3 av 21

Monsamyrveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 4 av 21

Monsamyveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i lavblokk med parkeringskjeller. Bygningen har bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger er utført i prefabrikkerte betongelementer med eksponerte betongflater i fasadene.

Borettslag – avgrensning av vurderingsomfang (NS 3600)

Denne tilstandsrapporten omfatter den aktuelle andelen med tilhørende innvendige bygningsdeler og installasjoner.

Felles bygningsdeler og konstruksjoner som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom og øvrige fellesarealer er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av borettslaget.

Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor denne rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av borettslaget selv eller via borettslagets vedlikeholdsplaner og protokoller.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004**

**UTVENDIG**

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Innglasset balkong med betongdekke.

**INNVEDIG**

[Gå til side](#)

Parkett på gulv. Vegger er sparklet og malt i glatt utførelse. Himling er malte betongelementer i glatt utførelse. Etasjeskiller er av lettbetongelementer, med ukjent oppbygning over elementene. Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner. Innvendig har boligen malte glatte dører.

**VÅTROM**

[Gå til side](#)

**Bad/vaskerom**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har dusjnisje, innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.

**KJØKKEN**

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Ligger åpen i sjakt. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har mekanisk ventilasjon. Med styring fra kjøkkenhette. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

**Arealer**

[Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

**Lovlighet**

[Gå til side](#)

**Boligbygg med flere boenheter**

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

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

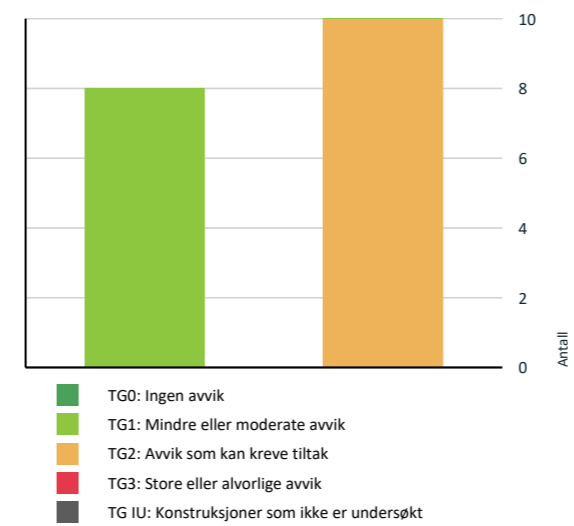
Side: 5 av 21

Monsamyveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Sammendrag av boligens tilstand

**Fordeling av tilstandsgrader**



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Rør-i-rør-system er ført til fordelere plassert i sjakt uten synlig fordelerskap. Løsningen avviker fra dagens praksis med fordelerskap med lekkasjesikring. Utførelse og eventuell avrenning er ikke nærmere verifisert.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert lyd i ventilasjonsaggregatet.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Manglende løsning for oppsamling og bortledning av lekkasjevann. Elektrisk tilkobling til varmtvannsbereider er utført via skjøteledning/padde i sjakt med vanninstallasjoner. Løsningen er ikke fast tilkoblet.

**Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observert sprekke i flis øverst i dusjsonen.

Det er registrert bom (hulrom under) i fliser på vegg. Årsaken til dette er ikke nærmere undersøkt.

**Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Svertesopp er registrert

Det er registrert bom (hulrom under) i fliser på vegg. Årsaken til dette er ikke nærmere undersøkt.

Det er registrert svertesopp/misfarging i dusjsonen. Svertesopp er vanlig i fuktutsatte områder og kan indikere vedvarende fuktbelastning.

**Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**

[Gå til side](#)

**Oppsummering av avvik**

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

**Boligbygg med flere boenheter**

**AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Dører**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på hovedytterdøren. Overflateslitassen vurderes som naturlig med tanke på bygningsdelens alder og eksponering.

**Innvendig > Overflater**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert noe ujevnt underlag under parketten. Årsaken til avviket er ikke identifisert. Det ble observert skjeggkre i vinduskarmen på soverommet under befaringen.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger**

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 6 av 21

Monsamyveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er fra byggeperioden, hvor smøremembran med tilslutning til klemring var vanlig. Utførelse og tilstand er ikke verifisert, da membranløsningen ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon.

### 🚩 Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skjøten i benkeplaten er ikke jevn (ikke flush) med resten av benkeplaten.

### 🚩 Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Filter/rist mangler på kjøkkenventilatoren.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Opplysningen om manglende radonsperre baserer seg på manglende dokumentasjon og tilgjengelige opplysninger ved befaringstidspunktet. Dette er ikke kontrollert ved fysiske inngrep i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 7 av 21

Monsamyveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2004

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### 🚩 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### 🚩 2 Dører

##### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på hovedytterdøren. Overflateslitassen vurderes som naturlig med tanke på bygningsdelens alder og eksponering.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedytterdøren bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge dørens levetid. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon og økt risiko for skader på døren.



Overflateslitasje.

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

##### Beskrivelse

Innglasset balkong med betongdekke.

### INNVENDIG

#### 🚩 2 Overflater

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 8 av 21

Monsamyveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Parkett på gulv. Vegger er sparklet og malt i glatt utførelse. Himling er malte betongelementer i glatt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe ujevnt underlag under parketten. Årsaken til avviket er ikke identifisert. Det ble observert skjeggkre i vinduskarmen på soverommet under befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende understøttelse av parketten bør kontrolleres og utbedres for å unngå ytterligere ujevnheter eller skader på gulvet.

Skjeggkre er ikke bygningsskadelig, men det bør vurderes tiltak for å redusere eller fjerne forekomsten, for å unngå videre spredning og uønsket opphold av skjeggkre i boligen.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer, med ukjent oppbygning over elementene. Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner.

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er observert sprekk i flis øverst i dusjsonen.

Det er registrert bom (hulrom under) i fliser på vegg.

Årsaken til dette er ikke nærmere undersøkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Sprekk i flis i dusjsonen anbefales utbedret for å redusere risiko for vanninntrengning.

Det registreres bom i fliser på vegg. Forholdet anbefales nærmere undersøkt, da hulrom kan medføre redusert heft og økt risiko for videre skade.

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 9 av 21

Monsamyveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport



Sprekk i flis øverst i dusjsone

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert bom (hulrom under) i fliser på vegg.

Årsaken til dette er ikke nærmere undersøkt.

Det er registrert svertesopp/misfarging i dusjsonen. Svertesopp er vanlig i fuktutsatte områder og kan indikere vedvarende fuktbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Bom i fliser bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå risiko for sprekker, løse fliser og fuktskader i underliggende konstruksjon.

Svertesopp/misfarging i dusjsonen bør fjernes ved grundig rengjøring. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan det være nødvendig å utbedre eller bytte ut berørte overflater. Svertesopp utgjør normalt ingen helseisiko, men kan påvirke det estetiske uttrykket og indikere fuktproblemer som over tid kan gi økt risiko for skader.



Svertesopp/muggsopp i dusj.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 10 av 21

Monsamyrveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er fra byggeperioden, hvor smøremembran med tilslutning til klemring var vanlig. Utførelse og tilstand er ikke verifisert, da membranløsningen ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og sluktilkobling. Videre undersøkelser anbefales, da utførelse og tilstand ikke er verifisert.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranløsningen medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen.



Sluk i dusj.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har dusjnische, innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da vegger av betong. Det er utført fuktindikative søk uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 11 av 21

Monsamyrveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Skjøten i benkeplaten er ikke jevn (ikke flush) med resten av benkeplaten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøten i benkeplaten bør forsegles og utbedres slik at den blir jevn med resten av benkeplaten, for å hindre fuktopptak og redusere risiko for svelling og slitasje i skjøten over tid.



Ulik høyde i benkeplateskjøt.

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filter/rist mangler på kjøkkenventilatoren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres filter/rist på kjøkkenventilatoren for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for oppsamling av fett og støv, som kan forringe innneklimaet og øke brannfaren.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Ligger åpen i sjakt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Rør-i-rør-system er ført til fordelere plassert i sjakt uten synlig fordelerskap. Løsningen avviker fra dagens praksis med fordelerskap med lekkasjesikring. Utførelse og eventuell avrenning er ikke nærmere verifisert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen forsvarlig avrenning.

Konsekvensen av manglende lekkasjesikring er økt risiko for vannskader på bygningskonstruksjoner og tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje.

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 12 av 21

Monsamyveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport



Rør i rør i sjakt

### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Med styring fra kjøkkenhette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lyd i ventilasjonsaggregatet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aggregatet bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere skade eller redusert funksjon på ventilasjonsanlegget. Ulyd kan indikere slitasje eller feil som kan føre til dårligere innelima og økt risiko for driftstans.

### TO 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TO 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Manglende løsning for oppsamling og bortledning av lekkasjevann.

Elektrisk tilkobling til varmtvannsbereider er utført via skjøteledning/padde i sjakt med vanninstallasjoner. Løsningen er ikke fast tilkoblet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 13 av 21

Monsamyveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for oppsamling og bortledning av lekkasjevann fra varmtvannsbereideren, samt fast og forskriftsmessig elektrisk tilkobling.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vannskader ved lekkasje, samt økt risiko for elektriske feil.

Varmtvannsbereideren har passert forventet levetid, noe som øker sannsynligheten for funksjonssvikt og følgeskader.

### 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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2004

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

#### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

#### Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 14 av 21

Monsamyveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll av eldre elektriske anlegg, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og vurdere anleggets samsvar med gjeldende forskrifter.



Sikringskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

### 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Kapittelet omfatter kun synlige forhold og en overordnet vurdering av helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold. Det er ikke utført tekniske fagvurderinger, og forhold som krever nærmere undersøkelser er omtalt i relevante fagkapitler.

##### Vurdering av avvik:

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

Opplysningen om manglende radonsperre baseres seg på manglende dokumentasjon og tilgjengelige opplysninger ved befaringstidspunktet. Dette er ikke kontrollert ved fysiske inngrep i konstruksjonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende målinger medfører usikkerhet om radonnivået i inneluften. Forhøyede radonverdier kan utgjøre en helse- og sikkerhetsrisiko.

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 15 av 21

Monsamyveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## 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 målbar 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.



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-L 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.

### Areal 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spk 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.

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 16 av 21

Monsamyrveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	53	6	11	70	
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>6</b>	<b>11</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

BRA-e er bod plassert i parkeringskjeller.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Nytt toalett, servant, servantkran, dusjkran, dusjsett, dusjdør og speil 2023  
Skiftet kjøkkeninnredning 2023  
Varmepumpe installert 2023

Ja  Nei

Monsamyrveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	45	255		0	2192.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Monsamyrveien 2 D

### Hjemmelshaver

Hagebyen Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAGEBYEN BORETTSLAG	985589070			Bjørnsen Birte

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

304

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Bogafjell i Sandnes kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten inneholder beplantning, gang- og parkeringsareal.

Monsamyveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 19 av 21

Monsamyveien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 20 av 21

Monsamyrvеien 2 D, 4324 SANDNES  
Gnr 45 - Bnr 255  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.

1. Oppdragets ramme og rolle  
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk  
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en sannsynlig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

3. Bruk av rapporten  
Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, men kan benyttes av tredjeperson i forbindelse med eiendomstransaksjon. Bruk av rapporten forutsetter at rapportens forutsetninger og metodiske rammer er kjent og lagt til grunn.



## Energiattest



Adresse <b>Monsamyrvеien 2D, 4324 SANDNES</b>	
Dato for energimerking <b>29.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-288634</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>22616250</b>
Gårdsnummer <b>45</b>	Bruksnummer <b>255</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0301</b>



### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2004</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>70,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>53,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**150,82 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**140,23 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**7 432 kWh**

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22520-1152

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 21 av 21



## Monsamyrvеien 2D, 4324 SANDNES

 <b>Detaljer</b>	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Monsamyrvеien 2D, 4324 SANDNES

### **Tiltak**

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tiltak 10: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 11: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tiltak 13: Redusér innetemperaturen**

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

**Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

**Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Hagebyen Borettslag



## Innkalling til generalforsamling 2026

### Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Hagebyen Borettslag.

#### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](https://bate.no).

**Mandag 20.04.2026, kl. 18:00**

Bydelssalen Bogafjell kirke

**Saksliste**

## 1 Konstituering

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

## 2 Årsregnskapet for 2025

## 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

## 4 Godtgjørelse til styret

## 5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for to år
- 5.2 Valg av styremedlem for to år
- 5.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 5.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

**2. Årsregnskapet for 2025****Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.**3. Orienteringssak: Informasjon fra styret****Forslag til vedtak:** Tas til orientering.**4. Godtgjørelse til styret**

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

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 80 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.**5. Valg****5.1 Valg av styreleder for to år****Styrets innstilling:** Geir Ove Erga**5.2 Valg av styremedlem for to år****Styrets innstilling:** Karl Richard Hansen**5.3 Valg av varamedlemmer for ett år****Styrets innstilling:** Meibel Marvik**5.4 Valg av valgkomité****Forslag til vedtak:** Sittende styre blir valgkomite**5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling**

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

**Forslag til vedtak:** Styreleder

## 393 Hagebyen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		1 369 008	1 369 008	1 547 015
Innbetalt til felles lån - avdrag		1 148 181	1 105 353	0
Innbetalt til felles lån - renter		780 694	867 495	0
Tillegg felleskostnader		404 268	435 588	390 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		81 240	77 640	86 040
Lading el-bil		51 289	39 391	39 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 834 681</b>	<b>3 894 475</b>	<b>2 062 055</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	136 920	136 920	91 280
Forretningsførerhonorar		73 260	69 636	76 700
Tilleggstjenester forretningsfører		29 095	35 335	48 250
Revisjonshonorar	2	10 125	9 579	10 100
Vaktmestertjenester		86 159	81 900	90 000
Drift og vedlikehold	3	340 637	291 636	197 588
TV og/eller internett		83 640	77 640	86 040
Renovering		0	0	1 400 000
Forsikringer		296 137	271 190	350 633
Kommunale avgifter		321 636	318 788	386 000
Energi/strøm		95 229	67 735	85 500
Kontingent Boligbyggelag		10 500	9 000	10 500
Administrasjonskostnader		6 894	4 945	8 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 490 232</b>	<b>1 374 304</b>	<b>2 840 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 344 449</b>	<b>2 520 171</b>	<b>-778 736</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		24 809	31 036	15 000
Rentekostnader		1 122 924	1 237 457	381 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>1 098 115</b>	<b>1 206 421</b>	<b>366 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>1 246 334</b>	<b>1 313 750</b>	<b>-1 144 736</b>

## Arsregnskap

Side 4 av 16

## 393 Hagebyen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	5	4 262 345	4 262 345
Bygninger	5	39 795 928	39 795 928
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 058 273</b>	<b>44 058 273</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	43 795
Forskuddsbetalte kostnader		347 123	292 681
Andre fordringer		17 629	277
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		552 647	720 667
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>917 399</b>	<b>1 057 419</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 975 672</b>	<b>45 115 691</b>

## Balanse 2025

Side 5 av 16

## 393 Hagebyen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		10 559 260	9 312 926
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>10 562 260</b>	<b>9 315 926</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	18 454 635	20 218 683
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	5 374 679	5 128 687
Borettsinnskudd		10 120 000	10 120 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 949 314</b>	<b>35 467 370</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 629	0
Leverandørgjeld		384 368	319 361
Påløpne renter		3 744	6 453
Annen kortsiktig gjeld		58 356	6 580
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>464 097</b>	<b>332 395</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 413 411</b>	<b>35 799 765</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 975 672</b>	<b>45 115 691</b>

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

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

Solfrid Meibel Falkeld Marvik  
StyrelederKarl Richard Hansen  
StyremedlemSilje Myklebust Wetteland  
Styremedlem

Balanse 2025

Side 6 av 16

## Noter 393 Hagebyen Borettslag

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 anleggsmidler eller 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.  
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

## 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.

## Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

## Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

## Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deleer, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligseksjonens gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende. Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

## Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

## Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- Endring i disponible midler
- Disponible midler årets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>136 920</b>	<b>136 920</b>

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 393 Hagebyen Borettslag

Side 7 av 16

## Noter 393 Hagebyen Borettslag

## Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	36 098	3 600
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	82 153	234 830
6630 Vedlikehold uteområde	12 053	49 618
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	873	0
6730 Teknisk rådgivning	189 924	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	15 950	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
<b>Sum</b>	<b>340 637</b>	<b>291 636</b>

## Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
<b>Resultat</b>	<b>1 246 334</b>	<b>1 313 750</b>
Avdrag på lån	-1 518 056	-1 383 844
<b>Endring disponible midler</b>	<b>-271 722</b>	<b>-70 094</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>917 399</b>	<b>1 057 419</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>464 097</b>	<b>332 395</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>453 302</b>	<b>725 024</b>

Noter 393 Hagebyen Borettslag

Side 8 av 16

## Noter 393 Hagebyen Borettslag

## Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygning og tomt	Innglassing balkonger	Innglassing balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 230 803	525 964	5 301 505
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 230 803	525 964	5 301 505
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 230 803	525 964	5 301 505
Anskaffelsesår :	2005	2014	2013
Antatt levetid i år :			

## Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	3 000	0	3 000
Egenkapital	10 559 260	1 246 334	9 312 926
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>10 562 260</b>	<b>1 246 334</b>	<b>9 315 926</b>

Noter 393 Hagebyen Borettslag

Side 9 av 16

Noter 393 Hagebyen Borettslag

**Note 7 - Langsiktig gjeld**

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes	Handelsbanken Sandnes	Handelsbanken Sandnes
Formål:	Renovering	Refinansiering lån SR Bank	
Lånenummer:	<b>96887224487</b>	<b>96887200561</b>	<b>96887200588</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018	2007
Rentesats:	5.14 %	5.14 %	5.14 %
Beregnet innfridd:	30.08.2032	30.03.2044	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 822 610	5 790 558	28 200 000
Lånesaldo 01.01:	1 473 441	4 699 814	14 045 428
Avdrag i perioden:	157 670	138 091	1 468 286
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 315 771</b>	<b>4 561 723</b>	<b>12 577 141</b>
Saldo 5 år frem i tid:	372 198	3 699 815	7 864 036
Andelssaldo 01.01:	0	0	5 128 687
Innbetalt IN i perioden:	0	0	572 930
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	326 939
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 374 679</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>1 315 771</b>	<b>4 561 723</b>	<b>17 951 820</b>

Av anleggets bokførte gjeld er kr 33 949 314 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 44 058 272.  
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

**Resultat og balanse med noter for Hagebyen Borettslag.**

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Hagebyen Borettslag**

Styreleder	Solfrid Meibel Falkeid Marvik (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Karl Richard Hansen (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Silje Myklebust Wetteland (sign.)	19.03.2026



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 generalforsamlingen i Hagebyen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© 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	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## PENNEO

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

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

**Monica Roth Rosnes**  
 Statsautorisert revisor  
 På vegne av: KPMG AS  
 Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508  
 IP: 80.232.xxx.xxx  
 2026-03-19 14:36:51 UTC




Penneo Dokumentnøkkel: T7Y4B-9A5NE-1YNYR-V675K-4AB6A-X9F71

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

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

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

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

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

Side 14 av 16

## Informasjon fra styret

### Om Hagebyen Borettslag

Hagebyen Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 30 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 985589070.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:  
 Styreleder, Solfrid Meibel Falkeid Marvik  
 Styremedlem, Silje Myklebust Wetteland  
 Styremedlem, Karl Richard Hansen  
 Varamedlem, Geir Ove Erga  
 Varamedlem, Torben Dyhr-Nielsen

### Styrets arbeid i perioden

**Styremøter:**

I løpet av perioden har styret gjennomført 8 styremøter og behandlet 11 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Hovedfokus denne høsten/vinteren har vært tilstanden på bærende konstruksjon i garasjene og renovering av disse.

Vi har også fått sagt ned og ryddet godt opp ved snuplassen. Her har trærne vokst fritt over mange år og begynte å bli en fare for bygningsmassen, lufterøret fra garasje nr.4 kom også frem i dagslyset da trærne var fjernet.

Etter en lang prosess har vi sagt opp vaktmesteravtalen med Bate og inngått nytt samarbeid med Boservice. Vi ser frem til ett godt samarbeid og en velfungerende vaktmestertjeneste. Gjennom Boservice kan også hver enkel beboer få rabatterte priser på forskjellige tjenester.

**HMS-arbeid:**

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

Styret har inngått avtale med Norsk Brannvern som foretar årlig kontroll av bo-enheter og fellesarealer.

Egenkontroll av bygningsmasse og installasjoner er utført jevnlig av styret og en gang av Bate.

### Styrets planer fremover

Det viktigste utover våren/sommeren er å få fullført renoveringen i garasjene på en god måte.

Vi vil også ta fatt på arbeidet med å innhente priser og få malt trappeoppgangene.

Til høsten vil vi foreta Radon målinger i begge blokkene.

Side 15 av 16

**Forsikringsavtale**

Hagebyen Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562500.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

**FULLMAKT**

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

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

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2026

.....  
(andelseiers underskrift)

**Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.**

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

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

## Vedtekter

for Hagebyen Borettslag org nr.985589070

tilknyttet Bate Boligbyggelag  
vedtatt på generalforsamling den 26.6.2004.

Endret på generalforsamling 14.04.2015, og 25.04.2023 (5-1-10).

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Hagebyen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

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

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

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

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
bate.no



Signatur møteleder \_\_\_\_\_ 1

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og demest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienitet, går den med lengst ansienitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### 4. Boret og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

Signatur møteleder \_\_\_\_\_ 2

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Skyldes skaden uaktsomhet fra andelseieren, hans husstand eller den hag gir adgang til andelen, har borettslaget rett til å kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av andelseieren.

(9) Forbud mot grilling i de innglssede terrassene. Elektrisk grill vil være tillatt, og de i 1.etg. kan grille på plattformen som strekker seg utenfor selve innglassingen.

(10) Generalforsamlingen vedtok 25.04.2023 å tillate installasjon av varmepumper, valgt ut av styret. Disse kan monteres i svalganger. Styret får i oppgave å innhente flere tilbud på pumper med disse kriteriene: • Lydnivå på ute enhet ikke skal overgå 50 dB • Det er kun enhetene styret til slutt velger som kan kjøpes inn • Det er kun gjennom leverandøren som er valgt av styret man kan kjøpe varmepumpe • Det må søkes styret før montering.

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

Signatur møteleder \_\_\_\_\_ 3

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Signatur møteleder \_\_\_\_\_ 4

Signatur møteleder \_\_\_\_\_ 5

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

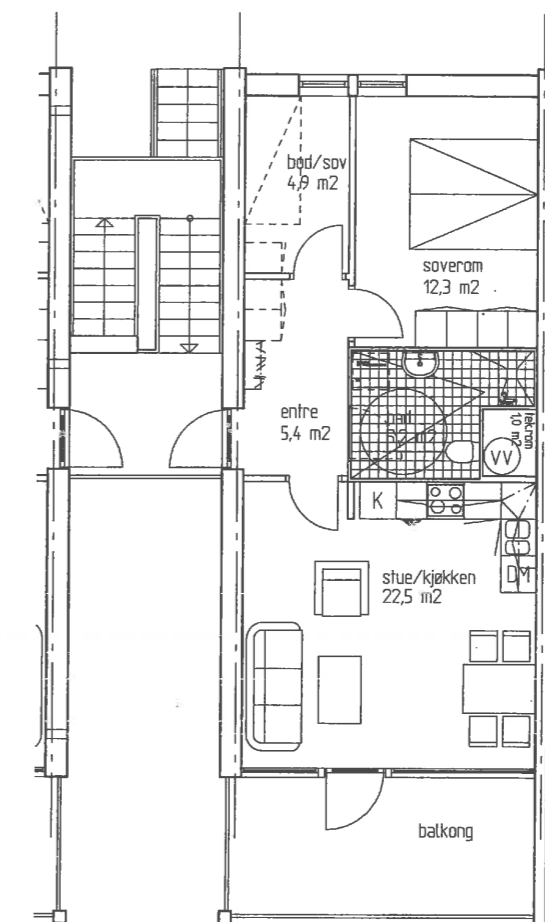
### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Signatur møteleder \_\_\_\_\_

6

46/304



BRA 52,8m2  
BOA 46,2m2  
LEIL. 304

BR  
BO  
LEI

## Hagebyen, Bogafjell

Dato: 05.09.05

Målestokk: 1:100

AS BUILT

AROS


AROS AS  
Arkitekt MNAL  
Langgaten 10  
4306 SANDNES  
Telefon +47 51665000  
Telefax +47 51623956  
E-post: mail@aros.no

  
SANDNES BOLIGBYGGELAG


  
Block Berge  
VI TAR ANSVAR

20030405

SANDNES BOLIGBYGGELAG

  
 SANDNES BOLIGBYGGELAG

HAGEBYEN BORETTSLAG  
 BOGAFJELL, BLOKK 2  
 DELFELT 2 - FELT A4  
 FASADE SØR VEST

  
**Block Berge**  
 VI TAR ANSVAR

AROS AS  
 ARLINGSTAD MNAL  
 Langgaten 10  
 4306 SANDNES  
 Telefon +47 5262956  
 E-post: mal@arost.no

REV.	AVT.	DATE	SIKK.	KORREKTUR	TEKNISSKISSE	REK.
TEKNET		KONTROLLERT	ODOKJENT	MERKNAD		
MALESTOKK	DATE	TEKNOLOGI	FELTAVN	TEKNOLOGI	REV.	
1:200	20.08.03	02ZT7				


Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune  
12/04

20030405

SANDNES BOLIGBYGGELAG

  
 SANDNES BOLIGBYGGELAG

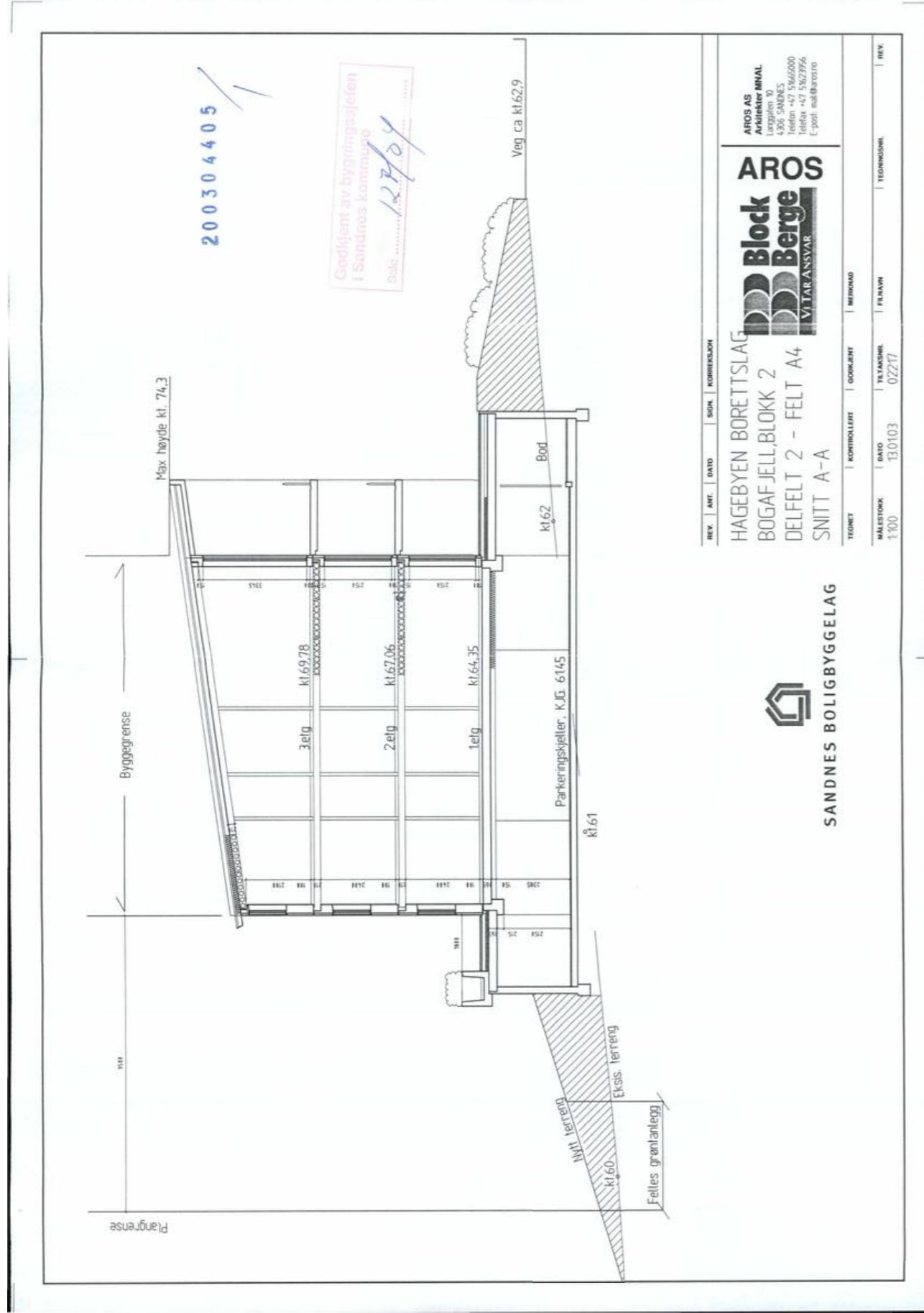
HAGEBYEN BORETTSLAG  
 BOGAFJELL, BLOKK 2  
 DELFELT 2 - FELT A4  
 FASADE NORD ØST

  
**Block Berge**  
 VI TAR ANSVAR

AROS AS  
 ARLINGSTAD MNAL  
 Langgaten 10  
 4306 SANDNES  
 Telefon +47 5262956  
 E-post: mal@arost.no

REV.	AVT.	DATE	SIKK.	KORREKTUR	TEKNISSKISSE	REK.
TEKNET		KONTROLLERT	ODOKJENT	MERKNAD		
MALESTOKK	DATE	TEKNOLOGI	FELTAVN	TEKNOLOGI	REV.	
1:200	20.08.03	02ZT7				

Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune  
12/04



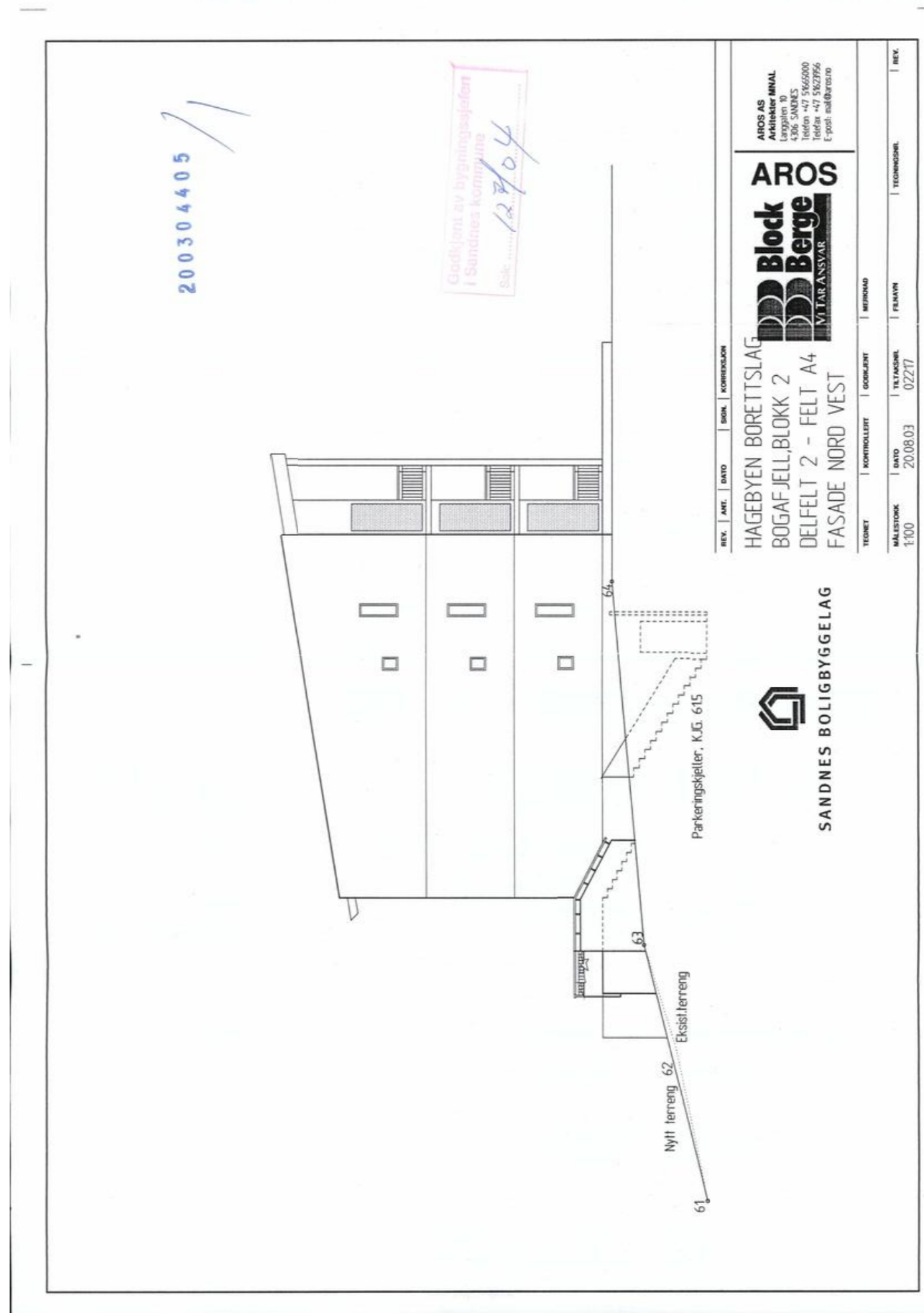
REV.	ANT.	DATE	BOK.	KORREKSJON	TEKNET	KONTROLLERT	GOBJERT	MERKAD	REV.
					MALESTOKK	DATE	TEKSTOR.	FANAVN	TEKNSJON.
					1:100	13.01.03	02217		

**AROS**  
**Block Berge**  
 VITAKANSVAR

AROS AS  
 Arkitekter MNAL  
 Løvgata 10  
 4306 SANDNES  
 Telefon +47 5662000  
 Telefaks +47 5622956  
 E-post: mal@aroso.no

**SANDNES BOLIGBYGGELAG**

HAGEBYEN BORETTSLAG  
 BOGAFJELL, BLOKK 2  
 DELFELT 2 - FELT A4  
 SNITT A-A



REV.	ANT.	DATE	BOK.	KORREKSJON	TEKNET	KONTROLLERT	GOBJERT	MERKAD	REV.
					MALESTOKK	DATE	TEKSTOR.	FANAVN	TEKNSJON.
					1:100	20.08.03	02217		

**AROS**  
**Block Berge**  
 VITAKANSVAR

AROS AS  
 Arkitekter MNAL  
 Løvgata 10  
 4306 SANDNES  
 Telefon +47 5662000  
 Telefaks +47 5622956  
 E-post: mal@aroso.no

**SANDNES BOLIGBYGGELAG**

HAGEBYEN BORETTSLAG  
 BOGAFJELL, BLOKK 2  
 DELFELT 2 - FELT A4  
 FASADE NORD VEST



200304405

Godkjent av bygningstilsynet  
i Sandnes kommune

12/10/14

BRN 022602  
UL 301

BRN 022602  
UL 302

BRN 022602  
UL 303

BRN 022602  
UL 304

BRN 022602  
UL 305

BRN 022602  
UL 306

BRN 022602  
UL 307

**SANDNES BOLIGBYGGELAG**

**AROS AS**  
Arkitekt MNAL  
Langgaten 10  
4306 SANDNES  
Telefon +47 51660000  
E-post: aros@aros.no

**Block  
Berge**  
VI TAR ANSVAR

TEK.   AET.   DATO	BRN   KORREKTUR	TEK.   RET.
TRUKET	KONTROLLERT	TEK.   RET.
MALETTID	UTSAGT	TEK.   RET.
1200	20.08.03	02217

**Signaturforklaring:**

- 30x30cm viltstøpt betong-helle. Areal: 700 m<sup>2</sup>
- Tre-terrasse, se skisse. Areal: 120 m<sup>2</sup>
- Grus-sti, se skisse. Areal: 100 m<sup>2</sup>
- Betong stietramur. Total 60 lm
- Betong kantstein satt i betong. Total 295 lm
- ACO-drain 34 lm
- Vern / gjerlander 16 lm
- Spesialern SO 10-12 cm. Total 7 stk
- Bjerk SO 10-12 cm. Total 28 stk
- Klempanter 45 stk
- Bunnlekk som omringende utvendig, gruss, lyng o.l. Total 882 m<sup>2</sup>
- Blostmønstre busker 360 m<sup>2</sup>
- Plankasse, tre m. bunn, 1m høye 4 stk à 1,5x10m.

**Hjemmekoordinator Bygg A**

- Punkt 1 X=6524611,371 Y=312386,781
- Punkt 2 X=6524589,551 Y=312372,374
- Punkt 3 X=6524577,264 Y=312390,695
- Punkt 4 X=6524576,648 Y=312392,389
- Punkt 5 X=6524586,551 Y=312402,307
- Punkt 6 X=6524576,388 Y=312416,910

**Hjemmekoordinator Bygg B**

- Punkt 1 X=6524571,755 Y=312400,861
- Punkt 2 X=6524582,205 Y=312411,652
- Punkt 3 X=6524582,205 Y=312411,652
- Punkt 4 X=6524583,383 Y=312419,987
- Punkt 5 X=6524538,571 Y=312436,281
- Punkt 6 X=6524553,918 Y=312446,624

**200304405**

NB. Belegg på betongtrapper ikke medtatt

**AROS**  
BOKAFJELL  
UTEPLAN

**Block  
Berge**  
VI TAR ANSVAR

SANDNES BOLIGBYGGELAG

BRN 022602  
UL 301

BRN 022602  
UL 302

BRN 022602  
UL 303

BRN 022602  
UL 304

BRN 022602  
UL 305

BRN 022602  
UL 306

BRN 022602  
UL 307



SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN		Sandnes 10. september 2003	
Gnr. 45	Bnr. Pn 119	Areal	Tomte nr.
Representasjonspunkt x = y =		Reg-pla nr. 95306-05	Felt A4
Topp grunnmur:		Min. kjellerdybde i henhold til	Saksh. byplan. :A.L. Saksh. byng. :G.B.L. Saksh. oppmål:
<p>Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.</p> <p><b>PÅ SITUASJONSKARTEI SKAL INNTEGNES:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Miljøstet bygning.</li> <li>Miljøstet avstand til grenser og vei.</li> <li>Adkomst til eiendommen.</li> <li>Planer til garasje og parkering på egen eiendom.</li> <li>Planlagt bygging og utleieplaner på skole for situasjonskartet.</li> <li>Planlagt bygging regnes inn på situasjonskartet.</li> </ol> <p><b>SPESELLE OPPLYSNINGER:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Koordinater for nye bygninger (tårner) skal beregnes og sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse.</li> <li>Det skal legges utlysningsplaner og godkjennes av kommunen i henhold til det aktuelle område.</li> <li>Vedlegg: Tekniske planer og utbyggingsskisse.</li> <li>Tilknyningsgebyr for vann og avløp vil bli beregnet etter lav sats.</li> </ul> <p><b>ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reklamering- og kontrollgebyr og tilknytningsavgift for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt.</li> <li>Søknad om avvik fra reparasjonsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med innlagt bygning) og byggesøknad.</li> <li>Grunneier må sikre alle grensemærker rundt eiendommen.</li> <li>Det må innleies opplysninger om El. og Televerkets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende etat.</li> </ul> <p><b>EVENTUELL FLÅTTING BEKOSTES AV UTBYGGERE.</b></p>			
<b>DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:</b>			
Gnr.	Bnr.	Adresse	



Block Berge Bygg  
Bedriftsveien 6  
4353 KLEPP STASJON

Sandnes, 16.11.2007

Deres ref.:  
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref.: 200304405-7 ✓  
Arkivkode : O : 45-119

**FERDIGATTEST**

Gnr./Bnr: 45/255 Byggeadresse: MONSAMYRVEIEN 2A – 2 F

Tiltakets art: Nybygg  
Byggets/anleggets art: Blokk/bygård/terrasshus  
Ansvarlig søker m/adr: Block Berge Bygg, Bedriftsveien 6, 4353 Klepp Stasjon  
Tiltakshaver: Sandnes Boligbyggelag, postboks 630, 4305 Sandnes.

D-sak nr: 127/2004

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 23.06.2005 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 bygningsjefen i Sandnes kommune.

*Ola T. Solheim*  
Ola T Solheim  
Bygningssjef

*Paul Korsberg*  
Paul Korsberg  
Saksbehandler

Kopi til:  
 tiltakshaver     ansv. søker     brannsjef  
 ansv. utførende     ansv. kontr.     rørleggerkontr.

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.



Kopi:  
Hagebyen Borettslag, Storgata 41, 4307 SANDNES

Sandnes, 10.02.2014

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:  
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 13/02934-5  
Arkivkode: 45/255

#### Ferdigattest - Monsamyrveien 2A-2F, 4A-4D

Gnr./Bnr: 45/255

Byggeadresse: Monsamyrveien 2 A

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg-Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m2

Ansvarlig søker m/adr:  
Tiltakshaver m/adr:

Forum Arkitekter AS, Damsgårdveien 16, 5058 BERGEN  
Hagebyen Borettslag, Storgata 41, 4307 SANDNES

Viser til tillatelse til tiltak datert 12.06.2013.

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggesakssjefen har ikke foretatt befarings.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl(08) § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

Mette Cecilie Nystrom Brox  
Byggesakssjef

Kirsti B. Aase  
Byggesaksmedarbeider

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

---

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.  
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Mottaker  
Geodata

Kontaktperson

Adresse  
Postboks 583

Postnummer  
4305  
SANDNES  
5058  
BERGEN

Forum Arkitekter AS

Damsgårdveien 16

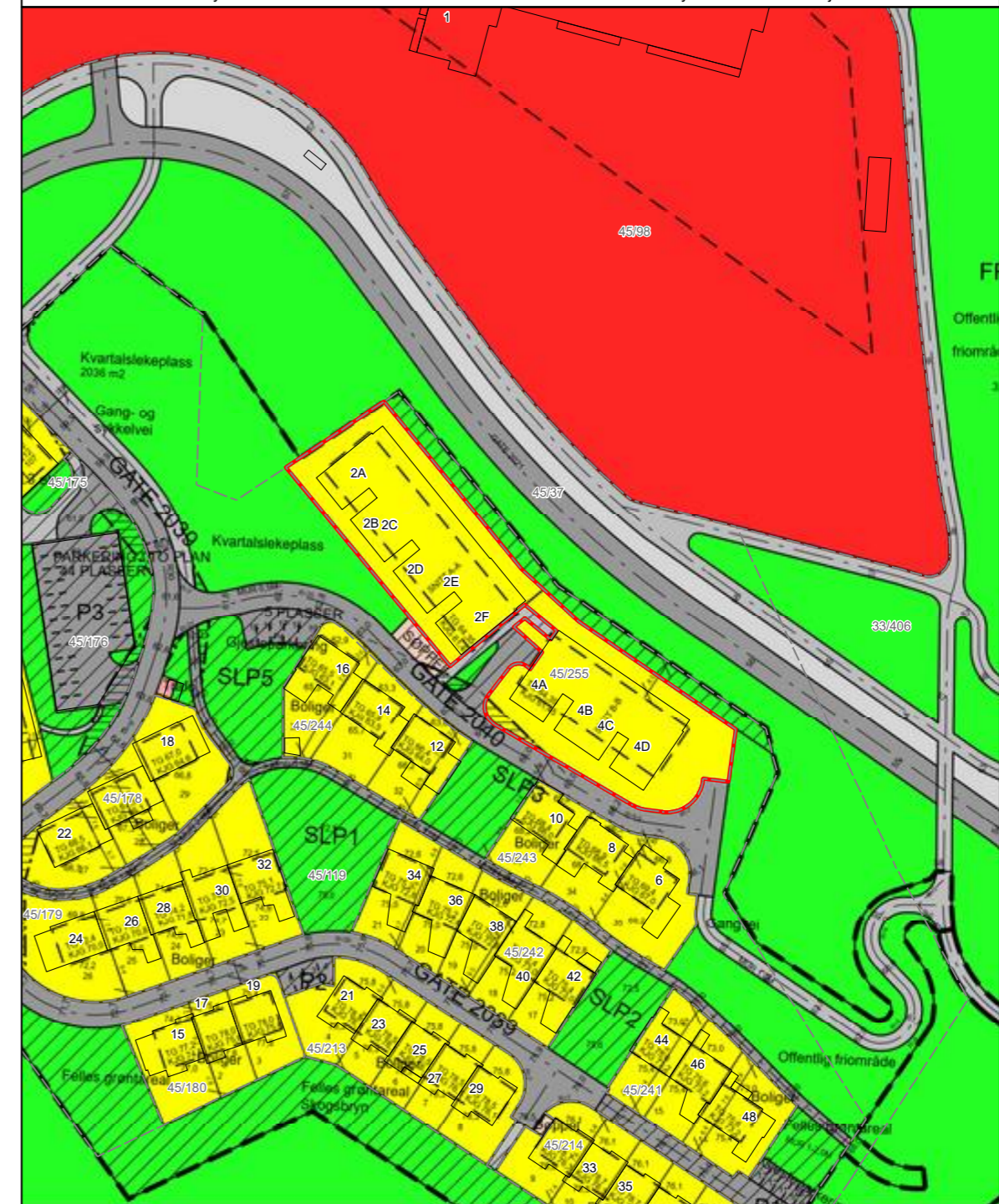
## Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Monsamyrvеien 2D, 4324 SANDNES  
Gnr/Bnr: 45/255/0/0  
Dato: 2026-04-22  
Målestokk: 1:1,000

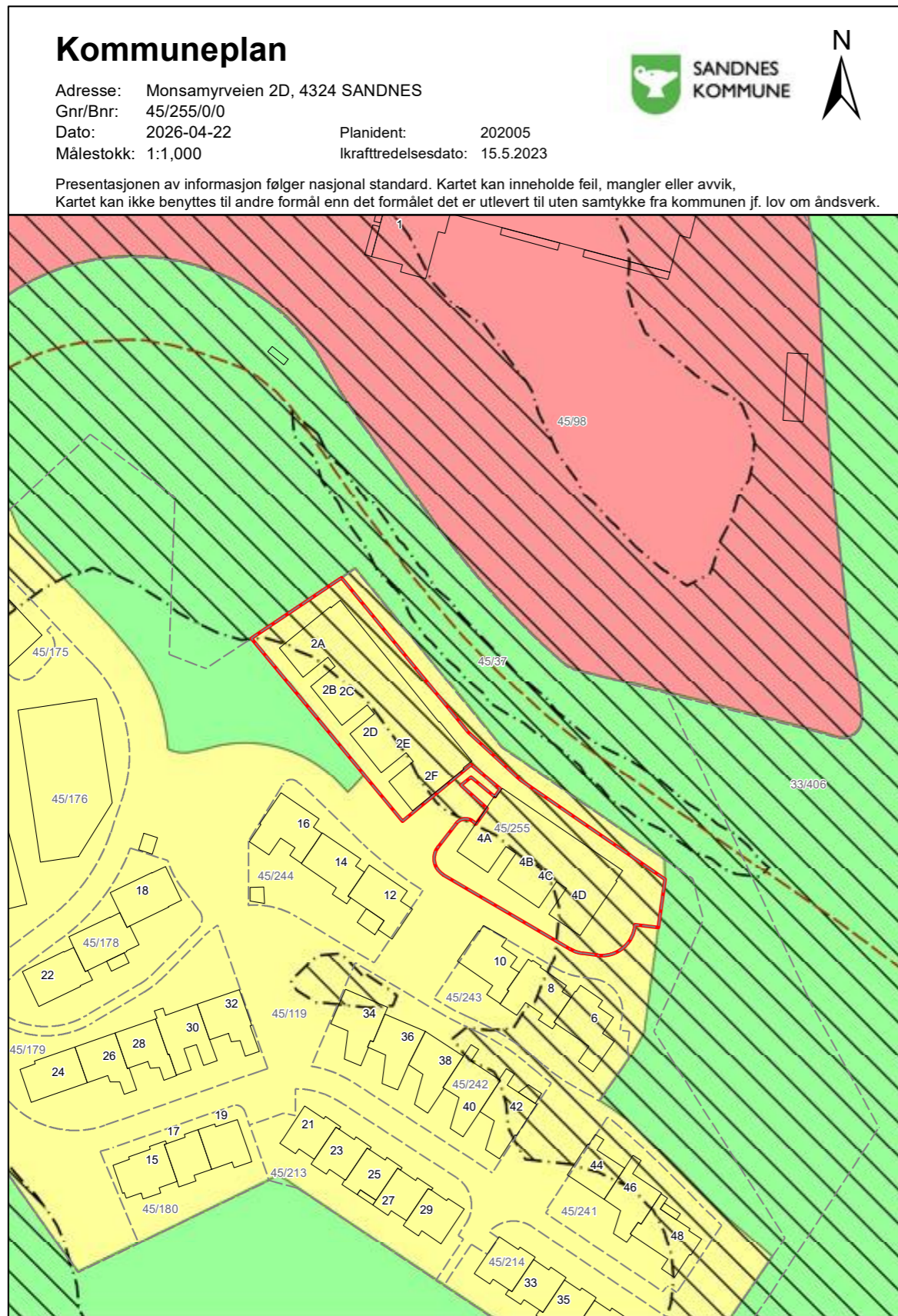
Planident: 95306-05  
Ikrafttredelsesdato: 6.2.2002



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.



Side 3 av 3



1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 12.03.1996  
Dato for siste endring: 12.03.1996

## Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 2, (området sør for motorveien – E18)

Reguleringsbestemmelser

### PlanID 95106

Saksnummer 198780458

§ 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealbruken være som vist på planen.

#### Fellesbestemmelser:

§ 2 Det skal utarbeides bebyggelsesplan (§ 28-2 i Plan- og bygningsloven) for feltene A 2-1, -2 og -3, A 4, A 5, B 4 og F (bydelscenter) som grunnlag for utbygging. Planene skal godkjennes av teknisk styre. For feltene A 1-1, -2 og -3, A 2-4 og A 3 skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av teknisk sjef.

Planene fastlegger den endelige arealbruken og utforming av bygninger, veier, anlegg og tilhørende utearealer innenfor delfeltene. Utformingen skal tilfredsstillende krav til bebyggelsesplaner som stilles av Sandnes kommune og de til enhver tid gjeldende vedtekter, retningslinjer og normer. Disse omhandler blant annet lekeplasser, utforming av veier og gater, krav til skjerming mot forurensing og krav til parkeringsdekning.

§ 3 Når stigning på gangvei/sti blir brattere enn 1:6 skal det bygges trappevei. Dette gjelder ikke der gang-/sykkelveinettet følger eksisterende drifts-/skogsveinett.

§ 4 Utkjøring til offentlig vei skal utformes med trygg oversikt. I disse sonene skal det ikke beplantes slik at fri sikt blir hindret i høyde over 0,5 meter over veinivå. Beplantning skal ikke skje nærmere offentlig vei enn 0,75 meter.

§ 5 Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, vann- og avløpsledninger kan anlegges på privat grunn utenfor regulert gate.

§ 6 Nødvendig støyskjerming skal etableres før utbygging kan skje. Til grunn for kravene legges rundskriv T-8/79 fra miljøverndepartementet med gjeldende statlige retningslinjer.

§ 7 Det skal gjennomføres nødvendige tiltak mot trafikkstøv. Som grunnlag for tiltak skal det gjennomføres beregninger av støvbelastning for felt A 3, skoletomt, og for felt F, bydelscenter.

§ 8 Jord og undervegetasjon skal lagres til bruk i området.

§ 9 Terrengingrep skal søkes gjort så skånsomt som mulig. Store masseoppfyllinger på tomter som medfører bruk av høye forstøtningsmurer er ikke tillatt.

Side 1 av 4 Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 2, (området sør for motorveien – E18)

PlanID 95106

1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 12.03.1996  
Dato for siste endring: 12.03.1996

§ 10 Ved avtaking av jord og undervegetasjon, skal myr og skogbunn sorteres hver for seg.

§ 11 Ved byggemelding skal det følge med terrengsnitt og utomhusplan i målestokk 1:500 over hele tomten fra øvre til nedre grense og ca. 5 meter inn på naboeiendommen. Snittet skal vise bygningsplassering i eksisterende terreng, vei høyder og forslag til omforming av terrenget. Utomhusplanen skal vise disponering av tomten med plassering av bygning, parkering, garasje, høyder på ferdig formet terreng, uteplasser, forstøtningsmurer osv.

§ 12 Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

#### Boliger, fellesbestemmelser:

§ 13 Bygninger skal tilpasses terrenget med avtrapping i form av underetasjer eller halvplansløsninger. Teknisk styre fastlegger endelig løsning i forbindelse med behandling av bebyggelsesplan for feltet.

§ 14 Utgraving og oppfylling av terreng skal holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om felles løsning.

§ 15 Eventuelle forstøtningsmurer langs vei eller annet felles areal skal samordnes slik at muren får tilnærmet ens materialbruk og forøvrig et tiltalende utseende.

§ 16 Det kan godkjennes at rom innredes for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når det ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til forurensing, trafikk, parkering mm.

§ 17 Endelige høyder på hus fastlegges i forbindelse med godkjenning av bebyggelsesplan for det enkelte felt.

#### Boligfelt for frittliggende hus på store tomter (700 m<sup>2</sup>), felt A 2-3:

§ 18 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 20 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m<sup>2</sup> grunnflate.

§ 19 I feltet skal det opparbeides en sandlekeplass.

#### Boligfelt for frittliggende hus på mellomstore tomter (500 m<sup>2</sup>), felt A5:

§ 20 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 20 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m<sup>2</sup> grunnflate.

§ 21 I feltet skal det opparbeides to sandlekeplasser.

#### Boligfelt for frittliggende hus på små/mellomstore tomter (400-450 m<sup>2</sup>), felt A 2-1 og A 2-2:

§ 22 Ikke på noen tomt kan det bygges med grunnflate større enn 25 % av netto tomt. I tillegg kommer garasje med inntil 40 m<sup>2</sup> grunnflate.

Side 2 av 4 Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 2, (området sør for motorveien – E18)

PlanID 95106

## 1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 12.03.1996

Dato for siste endring: 12.03.1996

§ 23 I hver av feltene skal det opparbeides en sandlekeplass.

§ 24 Kvartalslekeplasser tilhørende feltene skal anlegges i hhv. klimavernsone nord for felt A 2-1 og i friområde, sør for gate 2024, nord for felt A 2-2.

**Boligfelt for tettliggende (kjede-/rekke-) hus på små tomter (250 m<sup>2</sup>), felt A 4:**

§ 25 Av de krevde parkeringsplasser for feltet skal 0,5 parkeringsplass pr. boenhet avsettes i felles anlegg.

§ 26 I feltet skal det opparbeides 4 sandlekeplasser og en kvartalslekeplass.

**Boligfelt for tettliggende (kjede-/rekke-) hus og terrasseblokk på små tomter (<250 m<sup>2</sup>), felt B 4-2:**

§ 27 Av de krevde parkeringsplasser for feltet skal 1,0 parkeringsplass pr. boenhet avsettes i felles anlegg.

§ 28 I feltet skal det opparbeides 4 sandlekeplasser og en kvartalslekeplass.

**Byggeområde for offentlige formål - skoler, barnehage og idrett, felt A 1-1, A 1-2, A 1-3, A 3 og B 4-1:**

§ 29 Bygging skal tilpasses terrenget med tilhørende vegetasjon.

§ 30 I forbindelse med bygging av vei og bygning nær inntil offentlig friområde og klimavernsone skal skogbelte vernes og sikres særskilt.

§ 31 I feltene kan Sandnes Energi innpasse nødvendig trafo.

**Byggeområde for næringsformål, bydelssenter, felt F:**

§ 32 Feltet kan nyttes til ervervsvirksomhet som har naturlig tilknytning til bydelens servicebehov; forretning, kontorer, lettere næringsvirksomhet, offentlig service og administrasjon og trafo.

§ 33 I feltet kan det, under forutsetning av gode miljømessige betingelser så som gode, støyskjærmede uteplasser med sollys, bygges boliger som har naturlig tilknytning til det øvrige innhold i feltet.

§ 34 Bebyggelse skal tilpasse seg terrenget med direkte atkomster fra de tre nivåene:

- underetasje: fra rundkjøring i øst til parkering, lagerrom etc. i underetasje,
- 1.etasje: fra felt B4 via gangbro over gate 2020, til senteret og
- 2. etasje: til gang-/sykkelvei på feltets vestside.

**Friområder:**

§ 35 Masselagring i friområdene er ikke tillatt, bortsett fra i området nord for gate 2026.

Side 3 av 4 Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 2, (området sør for motorveien – E18)

PlanID 95106

## 1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 12.03.1996

Dato for siste endring: 12.03.1996

§ 36 Eksisterende skog skal vernes.

§ 37 Det kan tillates mindre bygninger og anlegg oppført i friområde der disse har en naturlig tilknytning til bruken av området.

§ 38 Lekeplass og friområde langs gate 2024 skal opparbeides samtidig med bygging av veien.

§ 39 Trafo kan bygges i friområde, slik det er anvist i planen. Trafo skal legges inn i terrenget. Denne skal være en del av veiskjæringens konstruksjon og utformes i samråd med teknisk etat i Sandnes kommune.

§ 40 Innenfor et belte på 5 meter langs østsiden og 7 meter på vestsiden av den interkommunale vannledningen som løper sør/nord gjennom Bogafjell er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg. Terrenget innenfor dette beltet skal ikke senkes eller fylles opp, uten at det på forhånd er godkjent av I.V.A.R. Utenfor byggeforbudsbeltet må det heller ikke foretas sprengning eller fjerning av stein, røtter o.l. på en slik måte at det kan oppstå skade på ledningen eller signalkabelen og deres utstyr.

Side 4 av 4 Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 2, (området sør for motorveien – E18)

PlanID 95106

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

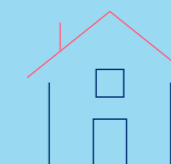
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Monsamyrveien 2D, 4324 SANDNES. Gnr. 45, bnr. 255, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260089  
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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.

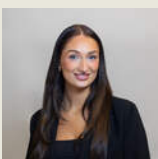
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



**Thea Langeland Solheim**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
454 81 221  
tls@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no