

**aktiv.**

Monsamyrveien 3, 4324 SANDNES

**Meget pen 2-roms med sentral  
beliggenhet i rolige omgivelser.  
Lett adkomst på 1 plan.  
Garasjeplass med el-lader. IN lån**



Eiendomsmegler MNEF

## Mona Mork

**Mobil** 958 96 103

**E-post** mona.mork@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

#### Sandnes

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 690 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 188 530,-  
**Omkostn.:** Kr 9 371,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 887 901,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 789,-  
**Selger:** Eivind Skogerbø

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 56/60 kvm  
**Tomtstr.:** 2768 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 45, bnr. 176  
**Andelsnr.:** 204  
**Oppdragsnr.:** 1412260070

# Meget pen 2-roms med sentral beliggenhet i rolige omgivelser. Lett adkomst på 1 plan.

Velkommen til Monsamyrvеien 3, leil 204.

Her får du en kjekk leilighet med lett adkomst fra bakkeplan. Parkering i lukket garasjeanlegg med el.lader.

I Monsamyrvеien bor du nært til både by og natur. Sandnes sentrum ligger kun er kort kjøretur unna og byr på det meste du trenger av service- og kulturtilbud. Få minutters gange fra leiligheten finner du Bogafjellsenteret som byr på både dagligvarebutikk, apotek og frisør. Flotte turområder i nærmiljøet som Stokkelandsvannet, Melshei og Vagleskogen.

Det er gode bussforbindelser til sentrum med hyppige avganger. Stopp like ved.

Det er kort avstand til påkjørsel E-39.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	60
Energiattest .....	66
Midlertidig brukstillatelse .....	71
Grunnkart .....	73
Reguleringsplan .....	75
Reguleringsbestemmelser .....	76
Megleropplysninger .....	87
Vedtekter .....	88
Husordensregler .....	95
Innkalling til generalforsamling .....	96
Boligopplysninger .....	115
Diverse tegninger .....	117
Nabolagsprofil .....	127
Budskjema .....	136

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 14 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entre, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 4 kvm Utvendig bod i garasjeanlegg.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm Terrasse med utgang fra stuen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2768 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet felles tomt.

Tomten er opparbeidet med parkeringsareal og grøntareal.

### Beliggenhet

I Monsamyrveien bor du nært til både by og natur. Sandnes sentrum ligger kun er kort kjøretur unna og byr på det meste du trenger av service- og kulturtilbud. Få minutters gange fra leiligheten finner du Bogafjellsenteret som byr på både dagligvarebutikk, apotek og frisør.

For den som er glad i tur og aktivitet byr området på flere muligheter.

Stokkelandsvannet ligger få minutters gange unna boligen. Her har man flott turløype på ca. 4 km rundt vannet og på veien finner man både trimpark, volleyballbane og badeplass. Vannet egner seg også ypperlig som skøytebane på vinterstid.

Skogområdet Melsheia ligger også en kort spasertur unna. Her har man tilgang på flust av turløyper, rulleskibane og klatrepark. Det kan også nevnes at fjelltoppene Vedafjell og Ragnhildsnuten ligger i gangavstand fra boligen.

I nærheten av leiligheten har man flere lekeplasser for de minste.

Kort vei til flere barnehager og skoler som Bogafjellbakken naturbarnehage, Utsikten barnehage, Bogafjell barneskole og Bogafjell ungdomsskole.

Fra Bogafjellveien kan du sette deg på bussen som tar deg til Sandnes sentrum. Fra Sandnes sentrum går det tog både nord og sør i regionen.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Flere barnehager i nærmiljøet.

### **Skolekrets**

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum. Busstopp like ved.

### **Bygningssakkyndig**

Walther Schoenmaker

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighet i 2.etasje boligblokk oppført i betong.

Yttervegger i betongelement, stedstøpt betong og bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.

Etasjeskiller i betongdekke.

Flatt tak tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Terrasse medfølger

## **Innhold**

1 etg.

Entre, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.

Bod i garasjeanlegg.

Parkering i lukket garasjeanlegg.

## **Standard**

Velkommen til Monsamyrveien 3, leil 204.

Her får du lett adkomst inn til leiligheten fra bakkeplan.

En lys og trivelig 2 roms med kjekk beliggenhet sentralt på Bogafjell.

Leiligheten har en kjekk planløsning og gode lysforhold inn fra store vindusflater i stuen.

Den romslige entren har garderobeskap for oppbevaring. Her vil det også være plass for hjemmekontoret.

Stuen er lys og trivelig med utgang til solrik terrasse.

Kjøkkenet er nytt i 2022 og har godt med skap og benkplate. Integreert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad er flisebelagt og innredet med vask i seksjon, dusjhjørne, wc, vask i seksjon og speil med skap.

Soverommet har stor skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Det er varmekabler i alle gulv foruten soverommet.

Lun og behagelig oppvarming fra varmepumpe som var ny i 2022.

Parkering i lukket garasjeanlegg, her vil det på selgers regning bli montert el-lader.

Lukket bod i garasjeanlegg.

Felles sykkelbod.

Velkommen til visning i et hyggelig nabolag.

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vinduer er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Mindre hakk, slitasje vindu ved soverom, noe bruksslitasje i enkelte foringer.

- Tiltak:

- Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 -

8 år.

#### Dører

Ytterdør, balkongdør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Dører fra byggeåret, normal slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendig treverk. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Nedbrytning/avskalling i maling frontpanel terrasse dør, noe strie å betjene, justering smøring kan anbefales.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Påregnelig med noe justering og ettersyn av beslag. Vedlikehold, beslag og hengsler anbefales smøres årlig. Iring/korrosjon i hengsler og beslag kan over tid medføre økt slitasje og redusert funksjon. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrasse i impregnert trevirke. Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Terrassegulv er montert noe tett inn mot utvendig kledning, dette kan medfører større fuktbelastning på treverket og hindre utluftning av trevirke. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Noe nedbrytning og tørkesprekk i enkelte terrassebord. Saltutslag i overliggende balkong betongdekke indikerer transport av fukt, som kan legger seg inn mot yttervegg eller trenges inn bak utv. kledning.
- Tiltak:
- Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Konstruksjoner av tre skal normalt ha klaring mot terreng for å sikre tilstrekkelig uttørring og hindre kapillært opptak av fukt.

#### Innvendig

##### Overflater

Generelt beskrivelse av innvendige overflater. Innvendige gulv er i hovedsak belagt med fliser på gulvet og parkett. Flis på gulvet i gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom. Innvendige vegger med malte/tapetserte overflater. Ferdig malte overflater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registret bom i fliser (luftlommer) i gang og flislagt gulv i stue. Noe varierende standart, mindre sprang mellom enkelte fuger mellom fliser. Synlige kasse med skjulte ledninger i himling kjøkken etter tidligere skillevegg

- Tiltak:

- Konsekvens av bom i fliser Bom i fliser indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan medføre økt risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid, særlig ved belastning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

- Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt fliser og flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i kan forekomme som følge av dette. Målt høydeforskjell på 12 mm i flislagt gulv i gang, høydeforskjell er dermed mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Påregnelig med bom (luftlommer) flislagt gulv.

Tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Konsekvens av bom i fliser Bom i fliser indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan medføre økt risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid, særlig ved belastning. Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Våtrom

Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, samt taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Noe misfarging og tegn etter sverte sopp i fuger mellom fliser i våt sone i overgang gulv og vegg i dusj. Varierende silikon fuger overganger gulv/vegg og innvendige hjørner.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

## Overflater Gulv

Ca 15-17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel list på ca. 20 mm men mangler oppbrett av membran mot terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:
  - Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet utenfor dusj, terskel i dør mangler membran oppbrett. dette kan føre til at evt. lekkasje vann kan renner ut gjennom døråpning. Gulv skinne for dusj hjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tetsjiktet ved døråpning. Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. Løs terskel i dør til bad, mangler understøtte. Hakk i flis på gulvet ved siden av toalett.

## Tiltak

- Et bad med manglende/reduisert 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.
- Tiltak:
  - Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
  - Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
  - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
  - Baderom anbefales oppgradert. Det kan anbefales midlertidig å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

## Tekniske installasjoner

### Vannledninger

Vannledninger er av rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Fordelerskap er lokalisert på bad/vaskerom med stoppekran. Fordelerskap var låst og

er besiktet av eier etter befarings, ukjent om kurs fortegnelse foreligger. Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

#### Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år, noe iring fordeler rør. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Konsekvens Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer over tid.

#### Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør av plast kan være utsatt for materialtretthet, sprøhet og redusert styrke. Over tid øker risikoen for sprekker, lekkasjer, deformasjoner og svikt i skjøter.

#### Ventilasjon

Bygningen har mekanisk avtrekk. Villa vent , mekanisk periodisk avtrekk med styringsenhet fra kjøkken. Tilluft tilføres naturlig gjennom luften spalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Anlegg fra byggeåret er testet og fungerer slik den skal. Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

- Tiltak:

- Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom. Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare. Eldre anlegg har økt risiko for redusert ytelse, teknisk svikt og driftsproblemer som følge av slitasje og aldring. Levetid avtrekksvifte / aggregat: ca. 15–25 år Vifter i våtrom/kjøkken (enkle løsninger): ca. 10–20 år Kanaler (stål/plast): ca. 30–50 år, forutsatt normale forhold og vedlikehold.

#### Varmtvannstank

Boligen har installert en 120 liters varmtvannstank med ekspansjonskar plassert ved underskap kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:
  - Deksel mangler foran elektrisk innmat bereder. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.
- Tiltak:
  - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:
  - En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Bedre adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon. Bedre lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Bereder må holdes under tilsyn som følge av påvist tilstand og oppnådd alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Forhold som har fått TG3:

Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Membran er synlig ført under klemring i sluk, det finnes 2 sluk i gulvet på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate, det mangler tetsjikt/membran mot terskel i dør til bad. Lite lokal fal mot hjelpe sluk ( 5 mm) utenfor dusj, samtlig høy terskel i dusj vill hindre at evt lekkasje vann utenfor dusj vill kunne renne tilstrekkelig mot sluk. Det er fare for at evt. lekkasje vann vill kunne trenge ut gjennom døråpninger ut mot tilstøttende rom Plast sluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rør føringer i vegg til servant. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er rest levetiden på rommet usikker. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Kjøkken var nytt i 2022

### **TV/Internett/Bredbånd**

Lyse fiber

### **Parkering**

Parkering i lukket garasjeanlegg med el-lader.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring, polisenummer SP562497

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe ellers elektrisk.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 2 690 000

### **Omkostninger kjøper**

2 690 000 (Prisantydning)

---

188 530 (Andel av fellesgjeld)

---

2 878 530 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 371 (Omkostninger totalt)

18 271 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 071 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 887 901 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 896 801 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 899 601 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter betales via månedlige felleskostnader.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 449 071 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 796 282 for år 2024

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, kommunale avgifter, forretningsfører, styrehonorar, vaktmester, drift/vedlikehold.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 789

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 188 530

#### **Andel fellesgjeld år**

2026

#### **Fellesgjeld pr. dato**

21.04.2026

#### **Kommentar fellesgjeld**

Låne nummer: 1354693810 med andel kr 177.862 er et IN lån som kan nedbetales/ innfris 2 ganger pr år. Konf. megler for mer info.

**Forkjøpsfrist**

2026-04-29T22:00:00Z

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Monsatunet Borettslag

**Organisasjonsnummer**

985194386

**Andelsnummer**

204

**Om borettslaget**

- Borettslaget består av 19 andeler.
- Borettslaget har vaktmesteravtale.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. 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.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1354693810, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 21.04.2026: 1 614 959

Andel av saldo: 177 862

Første termin/første avdrag: 30.06.2014 ( siste termin 30.06.2029 )

Halvårlig forfall

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

Lånenummer: 96887226412, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 6.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 21.04.2026: 212 737

Andel av saldo: 10 669

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 ( siste termin 30.12.2032 )

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Frist for å melde forkjøpsrett utgikk 30.04.2026 kl 12.00. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Vedtekter punkt 4-1 (nr. 5) Boretten

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.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 45, bruksnummer 176 i Sandnes kommune. Andelsnr. 204 i Monsatunet Borettslag med orgnr. 985194386

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/45/176:

09.01.2004 - Dokumentnr: 259 - Rettigheter iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

09.01.2004 - Dokumentnr: 259 - Rettigheter iflg. skjøte  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Med flere bestemmelser

07.07.2003 - Dokumentnr: 6559 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1108 Gnr:45 Bnr:119

01.01.2020 - Dokumentnr: 1118599 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:45 Bnr:176

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger brukstillatelse datert 19.11.2003

Det foreligger ferdigattest for garasjeanlegg datert 11.06.2003

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.11.2003.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig

**Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i område regulert til bolig.

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 2767.57 kvm

Bestemmelseomrnavn Parkeringssone 2

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 980.59 kvm

Hensynsonenavn H220

Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Areal 5.34 kvm

Omrnavn

Kparealformal Friområde

Areal 2762.23 kvm

Omrnavn

Kparealformal Boligbebyggelse

PlanId 95306-05

Navn Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt A4

Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02/06/2002 00:00:00

Delarealer

Areal 0.09 kvm

Feltnavn

Regform 640 - Frisiktsone

Areal 3.65 kvm

Feltnavn

Regform 640 - Frisiktsone

Areal 39.23 kvm

Feltnavn

Regform 640 - Frisiktsone

Areal 75.48 kvm

Feltnavn

Regform 640 - Frisiktsone  
Areal 0.1 kvm  
Feltnavn  
Regform 400 - Offentlig friområde  
Areal 77.96 kvm  
Feltnavn  
Regform 780 - Felles grøntareal  
Areal 15.57 kvm  
Feltnavn  
Regform 720 - Felles gangareal  
Areal 220.64 kvm  
Feltnavn  
Regform 780 - Felles grøntareal  
Areal 3.28 kvm  
Feltnavn  
Regform 780 - Felles grøntareal  
Areal 140.97 kvm  
Feltnavn  
Regform 780 - Felles grøntareal  
side 2 av 3 Rapporten er levert av Geodata AS  
Utskriftsdato 21.04.2026  
Areal 0.72 kvm  
Feltnavn  
Regform 750 - Felles lekeareal  
Areal 1.55 kvm  
Feltnavn  
Regform 750 - Felles lekeareal  
Areal 0.74 kvm  
Feltnavn  
Regform 110 - Boliger  
Areal 84.47 kvm  
Feltnavn  
Regform 710 - Felles avkjørsel  
Areal 535.76 kvm  
Feltnavn  
Regform 730 - Felles parkeringsplass  
Areal 16.46 kvm  
Feltnavn  
Regform 720 - Felles gangareal  
Areal 107.72 kvm  
Feltnavn  
Regform 720 - Felles gangareal  
Areal 1551.41 kvm  
Feltnavn

Regform 110 - Boliger  
Areal 3.78 kvm  
Feltnavn  
Regform 310 - Kjørevei

PlanId 95106  
Navn Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 2, (området sør for motorveien - E-18)  
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikraftttredelse 03/12/1996 00:00:00  
Delarealer  
Areal 6.43 kvm  
Feltnavn FRI 10  
Regform 400 - Offentlig friområde

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

05.05.2026





Praktisk entré med god plass til garderobeløsning. Fliser med gulvvarme.





Kjøkken og stue i åpen løsning med store fliser som gir et moderne uttrykk. Varmekabler i gulv.



Delikat, lyst kjøkken med god arbeidsflate og rikelig oppbevaringsplass. Kjøkkenet var nytt i 2022.





Åpen og luftig løsning mellom kjøkken og stue.



God plass til stor sittegruppe og spisebord.



Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn, og har samtidig utgang ut til terrasse på bakkeplan.



Varmepumpe som bidrar til energieffektiv og behagelig oppvarming.







Romslig soverom med god plass til stor seng med tilhørende nattbord.

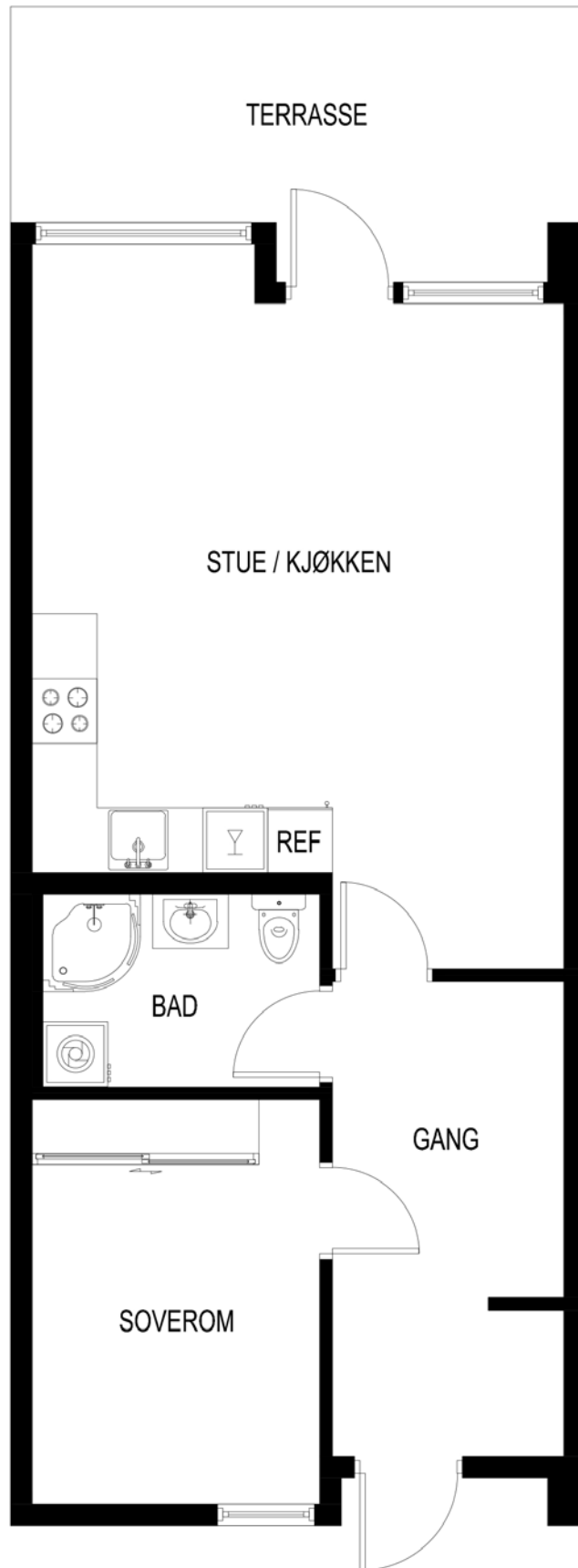


Her er stor garderobeløsning med speil.

Stilrent, helfliset bad med fliser og gjennomført kontrast mellom sort vegg og hvitt gulv

Funksjonelt bad med dusj i hjørne og plass til vaskemaskin og tørketrommel.





Plantegning

Bod i garasjeanlegg.

Egen sykkelparkering.





# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Leilighet



Monsamyrveien 3 , 4324 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 45, bnr. 176



Andelsnummer 204

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 11795-1072

Eiendomsverdi ref nr: RH1161

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



**BORG TAKST AS**

**NITO**

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

## Borg Takst AS

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

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

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

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

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

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

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



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

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

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

## Leilighet - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i 2.etasje boligblokk oppført i betong. Yttervegger i betongelement, stedstøpt betong og bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler. Etasjeskiller i betongdekke. Flatt tak tekket med papp. Vinduer og dører med isolerglass. Terrasse medfølger

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med fliser på gulvet og parkett. Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Bad/vaskerom fra byggeåret.  
Flis på gulv og vegg.  
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.  
Varme i gulv.  
Mekanisk avtrekk.  
Veggene har fliser, samt taket er malt.  
Membran er synlig ført under klemring i sluk, det finnes 2 sluk i gulvet på bad.  
Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA skiftet i 2022 med hvite slette fronter og mørk benkeplate, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje.  
Noe bruks slitasje i overflate front underskap ved vask. Mekanisk avtrekk (Villa vent) fungerer ved enkel test.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har mekanisk avtrekk.  
Villa vent, mekanisk periodisk avtrekk med styringsenhet fra kjøkken.  
Varmepumpe og elektrisk, varmekabler på bad, og deler av flislagt gulv ifølge eier. g.  
Boligen har installert en 120 liters varmtvannstank med ekspansjonskar plassert ved underskap i kjøkkeninnredning.  
Vannledninger i plast, rør i rør system.  
Det er avløpsrør av plast.  
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Boligen har brannvarslere og håndslukker.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et bebygd område.

Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 7 stk. kartlag tilknyttet eiendommen som kan anbefales gjennomgått.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

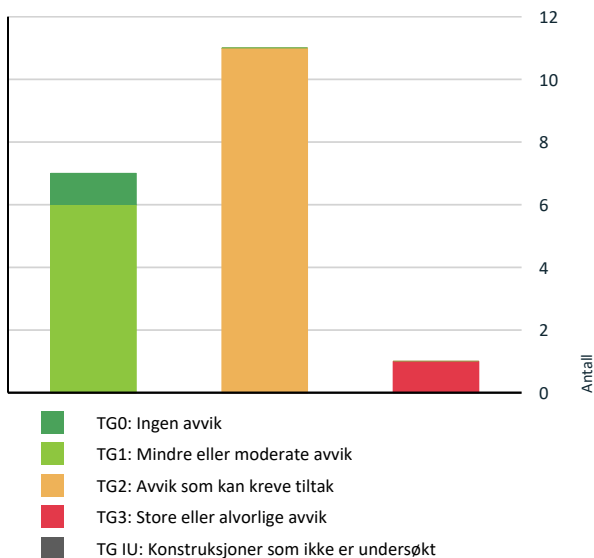
### Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Skillevegg i mellom stue og kjøkken er fjernet i regi av eier 2022.

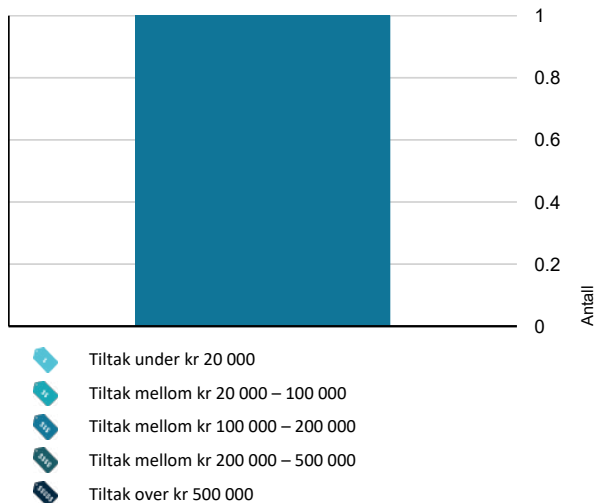
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger [Gå til side](#)  
og himling

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## 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.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2003

### Kommentar

Eiendomsverdi på nett

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Mindre hakk, slitasje vindu ved soverom, noe bruksslitasje i enkelte foringer.

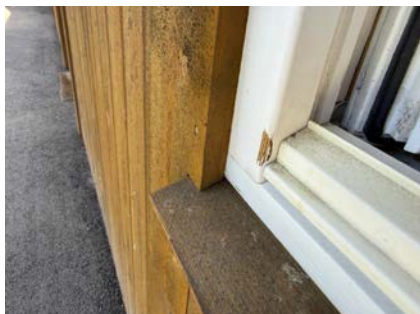
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales.

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

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



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør, balkongdør med glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dører fra byggeåret, normal slitasje påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Nedbrytning/avskalling i maling frontpanel terrasse dør, noe strie å betjene, justering smøring kan anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregnelig med noe justering og ettersyn av beslag.

Vedlikehold, beslag og hengsler anbefales smøres årlig.

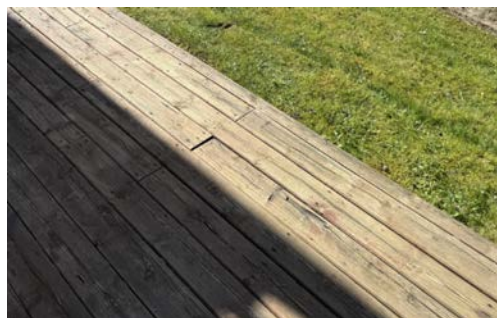
Iring/korrosjon i hengsler og beslag kan over tid medføre økt slitasje og redusert funksjon.

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

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



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i impregnerert trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse i impregnerert trevirke.

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.

Terrassegulv er montert noe tett inn mot utvendig kledning, dette kan medfører større fuktbelastning på treverket og hindre utluftning av trevirke

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Noe nedbrytning og tørkesprekk i enkelte terrassebord.

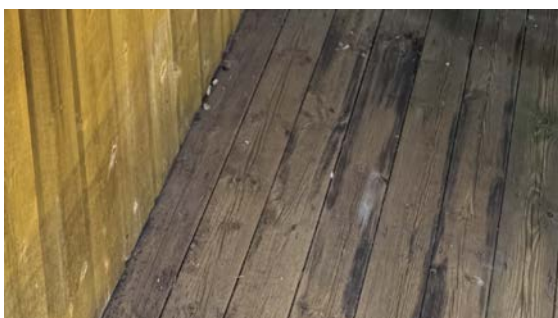
Saltutslag i overliggende balkong betongdekke indikerer transport av fukt, som kan legger seg inn mot yttervegg eller trenges inn bak utv. kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Konstruksjoner av tre skal normalt ha klaring mot terreng for å sikre tilstrekkelig uttørking og hindre kapillært opptak av fukt.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med fliser på gulvet og parkett.

Flis på gulvet i gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

Innvendige vegger med malte/tapetserte overflater.

Ferdig malte overflater i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registret bom i fliser (luftlommer) i gang og flislagt gulv i stue.

Noe varierende standart, mindre sprang mellom enkelte fuger mellom fliser. Synlige kasse med skjulte ledninger i himling kjøkken etter tidligere skillevegg

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av bom i fliser

Bom i fliser indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan medføre økt risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid, særlig ved belastning.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

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

Noe knirk/svikt/spenninger i kan forekomme som følge av dette.

Målt høydeforskjell på 12 mm i flislagt gulv i gang, høydeforskjell er dermed mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Påregnelig med bom (lufttommer) flislagt gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### Konsekvens av bom i fliser

Bom i fliser indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan medføre økt risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid, særlig ved belastning. Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har profilerte innerdører. Påregnelig normalt med noe smøring og justering.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.

Varme i gulv.

Mekanisk avtrekk.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser, samt taket er malt.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Noe misfarging og tegn etter sverte sopp i fuger mellom fliser i våt sone i overgang gulv og vegg i dusj.

Varierende silikon fuger overganger gulv/vegg og innvendige hjørner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.



Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet utenfor dusj, terskel i dør mangler membran oppbrett. dette kan føre til at evt. lekkasje vann kan renner ut gjennom døråpning.

Gulv skinne for dusj hjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tetsjiktet ved døråpning. Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Løs terskel i dør til bad, mangler understøtte.

Hakk i flis på gulvet ved siden av toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert 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.

- Tiltak:

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Baderom anbefales oppgradert. Det kan anbefales midlertidlig å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Ca 15-17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel list på ca. 20 mm men mangler oppbrett av membran mot terskel.

#### Vurdering av avvik:

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

## ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## 1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Membran er synlig ført under klemring i sluk, det finnes 2 sluk i gulvet på bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate, det mangler tetsjikt/membran mot terskel i dør til bad. Lite lokal fal mot hjelpe sluk ( 5 mm) utenfor dusj, samtlig høy terskel i dusj vill hindre at evt lekkasje vann utenfor dusj vill kunne renne tilstrekkelig mot sluk.

Det er fare for at evt. lekkasje vann vill kunne trenge ut gjennom døråpninger ut mot tilstøttende rom

Plast sluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rør føringer i vegg til servant.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er rest levetiden på rommet usikker.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

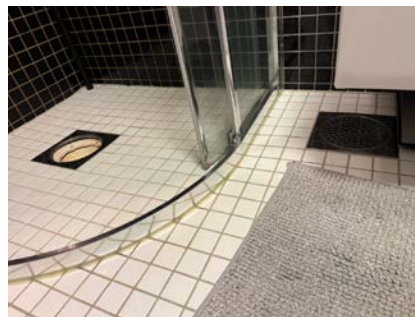
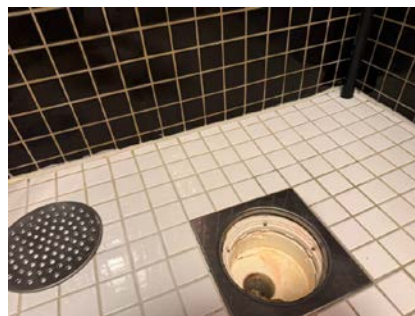
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitastjer.

Påregnelig med justering dører front til servant.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsug i anlegg.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt fukt måling fra hull i vegg rør gjennomfring til avløpsrør under vask kjøkkeninnredning i tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i kon struksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA skiftet i 2022 med hvite slette fronter og mørk benkeplate, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringslitasjer. Noe bruks slitasje i overflate front underskap ved vask. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger er av rør i rør system.

#### Vurdering av avvik:

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

Fordelerskap er lokalisert på bad/vaskerom med stoppekran.

Fordelerskap var låst og er besiktet av eier etter befaring, ukjent om kurs fortegnelse foreligger.

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

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

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år, noe iring fordeler rør.

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

#### Konsekvens

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer over tid.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Vurdering av avvik:

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

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Eldre avløpsrør av plast kan være utsatt for materialtretthet, sprøhet og redusert styrke. Over tid øker risikoen for sprekker, lekkasjer, deformasjoner og svikt i skjøter.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Bygningen har mekanisk avtrekk.

Villa vent , mekanisk periodisk avtrekk med styringsenhet fra kjøkken. Tilluft tilføres naturlig gjennom lufte spalte i dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegg fra byggeåret er testet og fungerer slik den skal.

Dagens krav til utskifting av inneluft kan vanskelig oppnås.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskifting av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Eldre anlegg har økt risiko for redusert ytelse, teknisk svikt og driftsproblemer som følge av slitasje og aldring.

Levetid avtrekksvifte / aggregat: ca. 15–25 år

Vifter i våtrom/kjøkken (enkle løsninger): ca. 10–20 år

Kanaler (stål/plast): ca. 30–50 år, forutsatt normale forhold og vedlikehold

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe og elektrisk, varmekabler på bad, og deler av flislagt gulv ifølge eier.

Skiftet varmpumpe i 2024.

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

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Boligen har installert en 120 liters varmtvannstank med ekspansjonskar plassert ved underskap kjøkkeninnredning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Deksel mangler foran elektrisk innmat bereder. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

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

Bedre adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Bedre lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Bereder må holdes under tilsyn som følge av påvist tilstand og oppnådd alder.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.



# Tilstandsrapport

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2003**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent 2022\_ Ifølge eier er de byttet noen stikkontakter etter oppussing av kjøkken. jobben av utført av pensjonert elektriker. Faglært arbeid: montert varmekabler i stue  
Firmanavn: Lilledrange & Nesvold AS  
2024 tiltak: Montert stikkontakt til varmepumpe. utført av pensjonert elektriker.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**  
**Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.**  
**Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes. tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.**

### Generell kommentar

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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

# Tilstandsrapport



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Radon: det er ikke utført måling av radon i boligen. Konstruksjon er lukket og det kan derfor ikke verifiseres tilstand eller om radonsperre er etablert.

Radon med høy konsentrasjon i inneluft kan øker risikoen for lungekreft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Støttemur oppført i naturstein på baksiden av boligblokk i (felles) terreng.

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

Det er ikke registrert tegn til sammenbrudd.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall. Tiltak påregnes som en felles kostnad, dersom terreng inngår felles tomt. Konsekvens

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er ikke dokumentert utført med radonsperre. Dette medfører usikkerhet rundt radonnivået i inneluften. Forhøyede radonverdier kan ikke utelukkes og kan innebære helserisiko ved langvarig eksponering. Dermed sagt ligger leilighet over bakkenivå i 2. etasje og er dermed mindre eksponert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

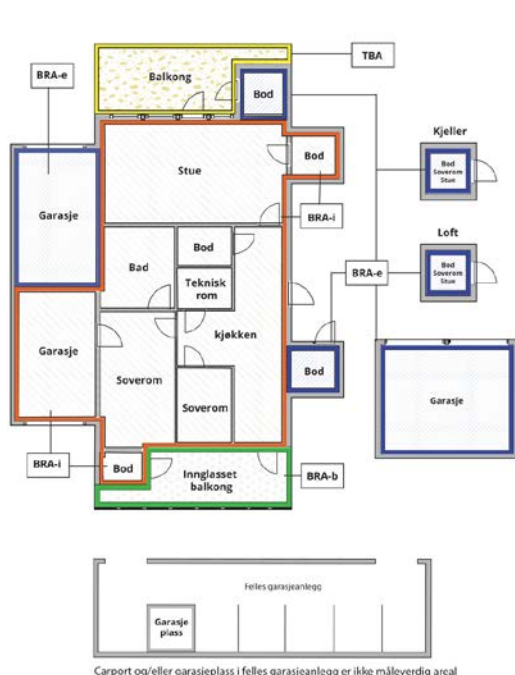
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56	4		60	14
<b>SUM</b>	<b>56</b>	<b>4</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken	Utvendig bod (underetasje parkeringsanlegg)	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod på ca. 4 m<sup>2</sup> i underetasje garasjeanlegg inngår BRA-e.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Skillevegg i mellom stue og kjøkken er fjernet i regi av eier 2022.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Enkelte tiltak ifbm fjerning av skillevegg i mellom stue og kjøkken i regi av eier 2022, for mer info konferer eier.

Montert stikkontakt til varmepumpe 2024.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke opplyst om evt. avvik.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Walther Schoenmaker Eivind Skogerbø	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	45	176		0	2768.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Monsamyrvеien 3

### Hjemmelshaver

Monsatunet Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
985194386			Skogerbø Eivind

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

204

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde 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

Felles tomt.

Felles parkerings anlegg.

### Tinglyste/andre forhold

Utvendig bod på ca. 4 m<sup>2</sup> og biloppstillingsplass i felles lukket parkering medfølger.

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, anses at kostnadene med utvendig vedlikeholdet i stor grad vill tilfalle borettslaget.

Mulighet for etablering av EL bil lader.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	30.04.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.04.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Eivind Skogerbø

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Monsamyrvеien 3  
4324 SANDNES

1108-45/176/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: byttet kjøkkenvasken

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: coop obs bygg

Beskrivelse av arbeidet: byttet varmepumpe. bestilt hos coop obs bygg montert av Strand Varmepumper as

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Lilledrange & Nesvold AS

Beskrivelse av arbeidet: montert varmekabler i stue

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: byttet noen stikkontakter etter oppussing av kjøkken. jobben av utført av pensjonert elektriker

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert stikkontakt til varmepumpe. utført av pensjonert elektriker

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**



**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** revet vegg byttet gulv til fliser og pusset opp kjøkken.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Monsamyrveien 3, 4324 SANDNES**

Dato for energimerking

**28.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-287659**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**22608657**

Gårdsnummer

**45**

Bruksnummer

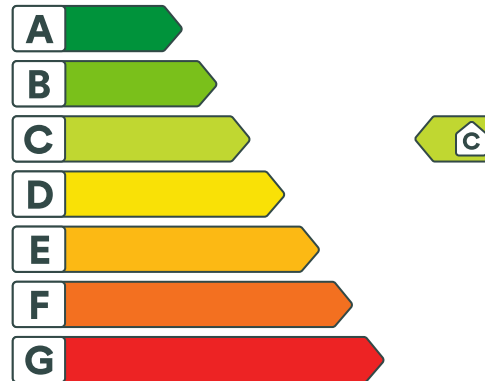
**176**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0204**



## 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

**2003**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**56,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**56,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**124,14 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**117,03 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**6 553 kWh**



## Monsamyrveien 3, 4324 SANDNES



### Detaljering

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>	



## Monsamyrveien 3, 4324 SANDNES



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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. Kjøøl - 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (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. m<sup>2</sup>.



### 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>

arkiv 20/11  
↓

Arkipartner AS  
Jens Zetlitzgate 38  
4008 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE  
Byplan

Sandnes, 19.11.2003

Deres ref.:  
Saksbehandler: Kåre Helland jr.

Vår ref: 200203822-15  
Arkivkode: O: : 45-176

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (19 LEILIGHETER)

Gnr./Bnr: 45/176 Byggeadresse: MONSAMYRVEIEN 3

Tiltakets art: Nybygg

Eventuell beskrivelse:

Byggets/anleggets art: Blokk/bygård/terrassehus

Ansvarlig søker m/adr: Arkipartner AS, Jens Zetlitzgate 38, 4008 STAVANGER

Ansvarlig samordner: Block Watne AS, Lagerveien 1, 4033 STAVANGER

Tiltakshaver: Sandnes BBL

Søknad datert: 12.06.02 D-sak nr: 142/2003

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring. På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget: 19 leiligheter i Monsamyurveien 3, samt 28 boder og parkeringsanlegg tilhørende alle leiligheter i Monsamyurveien 1 og 3.

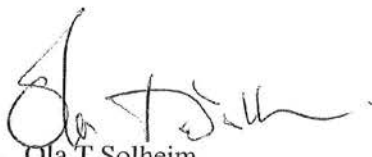
Mangler beskrevet i kontrollerklæring datert 14.11.2003: Kvartalslekeplasser, samt diverse veitraseer videre inn på prosjektet.

Ferdigmelding fra rørlegger mangler.

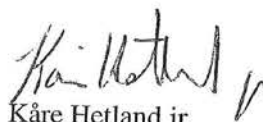
Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes  
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : 01.05.2004

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal den kontrollansvarlige gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.



Ola T Solheim  
Bygningssjef



Kåre Hetland jr.  
Saksbehandler

Kopi til:

<input checked="" type="checkbox"/>	tiltakshaver	<input checked="" type="checkbox"/>	ansv.søker	<input type="checkbox"/>	ansv. utførende	<input type="checkbox"/>	ansv. kontr.
<input checked="" type="checkbox"/>	samordner	<input type="checkbox"/>	brannsjef/feier - v/ montert ildsted	<input type="checkbox"/>	rørleggerkontr.	<input type="checkbox"/>	

# Grunnkart

Adresse: Monsamyrvеien 3, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 45/176/0/0

Dato: 2026-04-21

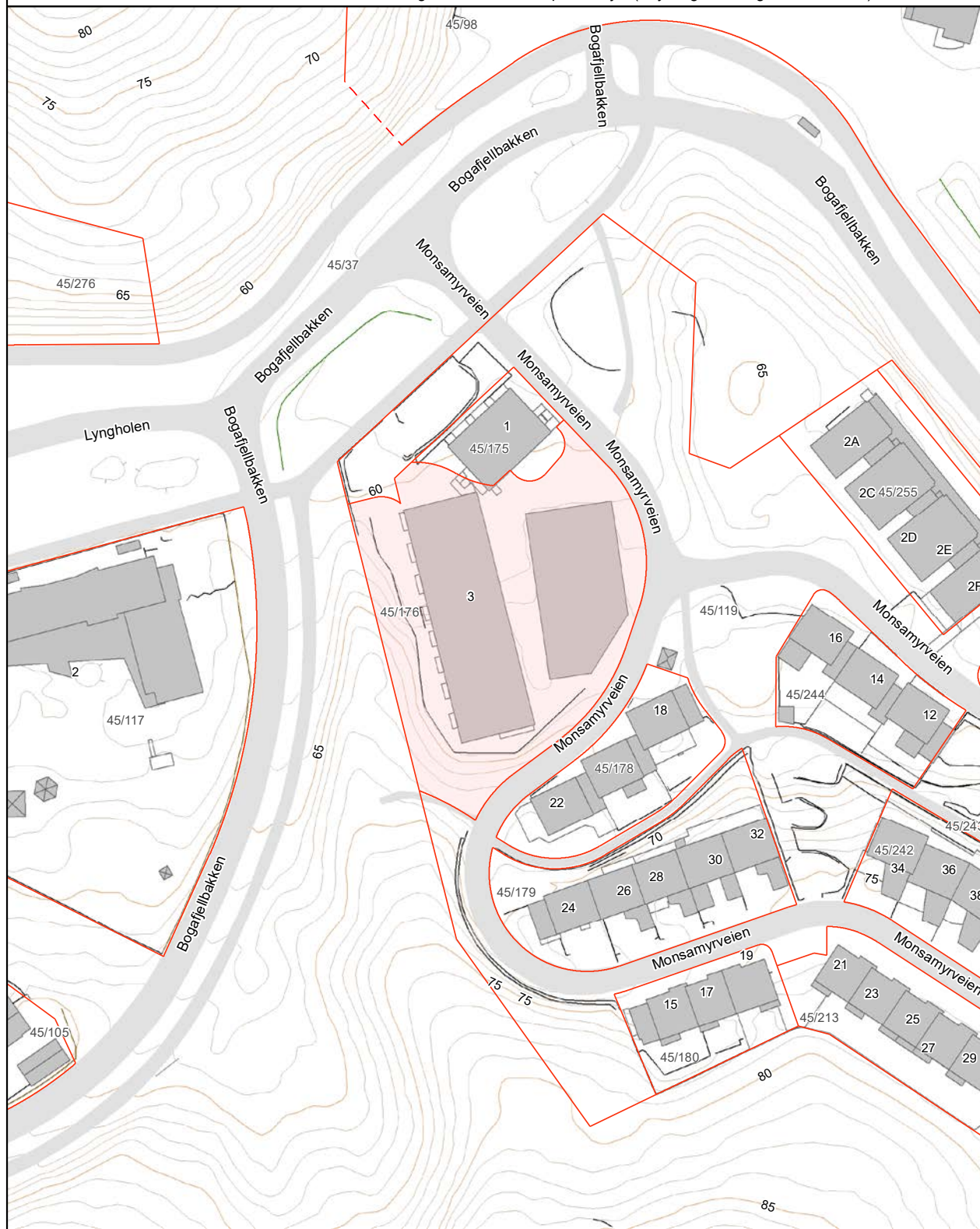
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



# Grunnkart

Adresse: Monsamyrvеien 3, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 45/176/0/0

Dato: 2026-04-21

Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS



## Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 2, felt A4

---

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 95306-05

Saksnummer 200102300

---

Disse bestemmelsene erstatter reguleringsbestemmelsene for plan nr. 95106.

#### Fellesbestemmelser.

- § 1 Når stigning på gangveg/tråkk blir brattere en 1:6, skal det bygges trappevei.
- § 2 Utkjøring til offentlig veg skal utformes med trygg oversikt. Beplanting tillates ikke nærmere offentlig veg enn 0,75 m.
- § 3 Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, vann- og avløpsledninger kan legges på privat grunn utenfor regulert gate.
- § 4 Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein av jevn størrelse og fremstå med slett overflate. Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Dersom høyden på forstøtningsmuren overstiger 1,5 m skal muren avtrappes slik at den øverste del av muren trekkes 1,0 m inn. Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Det skal søkes om byggetillatelse for forstøtningsmurer og fjellskjæringer over 0,5 m.
- § 5 Jord og undervegetasjon skal lagres til bruk i området. Ved avtaking av jord og undervegetasjon, skal myr og skogbunn sorteres hver for seg.
- § 6 Ved søknad om byggetillatelse skal det følge med terrengsnitt og utomhusplan i målestokk 1:200 over hele tomten og ca. 5 meter inn på tilstøtende eiendommer/areal. Snittene skal vise bygningsplassering i eksisterende terreng, veghøyder 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.
- § 7 Det skal legges vekt på estetikk ved utforming og materialbruk av bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg.
- § 8 Det skal tilstrebes bruk av giftfrie materialer som kan resirkuleres ved utbygging.

#### Boliger, fellesbestemmelser

- § 9 Byggesonene er vist med byggegrenser på planen. Bygningene skal oppføres innenfor disse.

- § 10 Nedgravd parkeringskjeller, utvendige trapperom, heishus, svalganger og balkonger kan plasseres utenfor byggesonene dog med minimum 2,0 m avstand til vegkant. Utvendige boder kan plasseres utenfor byggesonen, dog med 1,0 m avstand til vegkant og tilliggende friområder.
- § 11 Det tillates ikke ekstraleilighet i boligene.
- § 12 Bolighus skal utføres med god tetthet og ventilasjon mot radon fra grunnen. (jfr. NBI-byggdetaljblad A520.706)
- § 13 Bygningene skal ha møneretning som vist på planen.
- § 14 Det tillates ikke oppbygg i takflaten.
- § 15 Bygningene på tomtene 1 – 35 skal oppføres med underetasje. Underetasjen regnes som 1. etasje. Den skal ha fri front mot henholdsvis nord eller øst og bygges inn i terrenget mot henholdsvis sør eller vest. Frontfasaden i underetasjen skal ha samme fasadekledning som etasjen over.
- § 16 Takutstikk på bolig og garasje tillates inntil 0,4 meter over på naboeiendom.
- § 17 Garasjer / carporter kan plasseres i nabogrensen også når den er sammenbygget med boligen.
- § 18 Det skal søkes om byggetillatelse for garasje/carport samtidig med boligen.
- § 19 For tomtene 1-35 skal det avsettes plass til 3 avfallsbeholdere på hver tomt. Beholderne skal skjermes med innhegning. Avfallhåndtering for blokkene 1-3 skal utformes i henhold til renovasjonsreglement i Sandnes kommune.

### **Byggeområde for boliger, tomtene 1-13**

- § 20 Bygningsutforming:  
Kan oppføres i inntil 2 etasjer hvor 1. etasje skal være underetasje.  
Taket skal utformes som pulttak.  
Minste gesimshøyde tillates inntil 5,35 m over golv 1. etasje.  
Største gesimshøyde tillates inntil 6,55 m over golv 1. etasje.  
Alle bygningene skal ha ens takvinkel.  
Kfr. for øvrig snitt A i plankartets tittelfelt.
- § 21 Utvendig materialbruk og detaljering skal være slik at bygningene 1-13 samlet fremstår som en harmonisk enhet med et helhetlig preg. Taktekkingen skal, når det gjelder materialbruk og farge være den samme for alle bygningene.
- § 22 Byggegrensen mot offentlig friområde i sør tillates overskredet med inntil 3 m i en utstrekning på inntil 1/3 av bygningens fasadelengde.
- § 23 Det skal tilrettelegges for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass på hver tomt. Plassene skal opparbeides i minimum gruset stand før innflytting. Garasjen skal bygges i boligens underetasje. Garasjeport skal plasseres minimum 5,0 m fra vegkant.

### **Byggeområde for boliger, tomtene 14-26**

- § 24 Bygningsutforming:  
Kan oppføres i inntil 2 etasjer hvor 1. etasje skal være underetasje.  
Taket skal utformes som pulttak.  
Minste gesimshøyde tillates inntil 5,35 m over golv 1. etasje.  
Største gesimshøyde tillates inntil 6,55 m over golv 1. etasje.  
Alle bygningene skal ha ens takvinkel.  
Kfr. for øvrig snitt B i plankartets tittelfelt.
- § 25 Utvendig materialbruk og detaljering skal være slik at bygningene 14-26 samlet fremstår som en harmonisk enhet med et helhetlig preg. Taktekkingen skal, når det gjelder materialbruk og farge være den samme for alle bygningene.
- § 26 Det skal avsettes plass til 1 garasje/carport og 1 biloppstillingsplass på hver tomt. Plassene skal opparbeides i minimum gruset stand før innflytting. Garasje/carport kan ha maksimum 20 m<sup>2</sup> grunnflate og skal plasseres med lengderetningen vinkelrett på veg i en avstand av minimum 5,0 m fra vegkant.

### **Byggeområde for boliger, tomtene 27-35**

- § 27 Bygningsutforming:  
Kan oppføres i inntil 2 etasjer hvor 1. etasje skal være underetasje.  
Taket skal utformes som pulttak.  
Minste gesimshøyde tillates inntil 5,35 m over golv 1. etasje.  
Største gesimshøyde tillates inntil 6,55 m over golv 1. etasje.  
Alle bygningene skal ha ens takvinkel.  
Kfr. for øvrig snitt D i plankartets tittelfelt.
- § 28 Utvendig materialbruk og detaljering skal være slik at bygningene 27-35 samlet fremstår som en harmonisk enhet med et helhetlig preg. Taktekkingen skal, når det gjelder materialbruk og farge, være den samme for alle bygningene.
- § 29 Det skal avsettes plass til 1 garasje/carport og 1 biloppstillingsplass på hver av tomtene. Plassene skal opparbeides i minimum gruset stand før innflytting. Garasje /carport kan ha maksimum 25 m<sup>2</sup> grunnflate og skal plasseres med lengderetningen vinkelrett på veg i en avstand av minimum 5,0 m fra vegkant.

### **Byggeområde for boliger, Blokk 1**

- § 30 Det kan bygges inntil 30 boenheter i blokka. Alle boenhetene skal ha bruksareal mindre enn 80 m<sup>2</sup>.
- § 31 Minimum 10 % av leilighetene skal ha livsløpsstandard.
- § 32 Bygningsutforming:  
Inntil halvdel av blokkens grunnflate, den nordligste, kan bebygges i inntil 3 etasjer. Resten skal bygges i to etasjer.  
Taket skal utformes som pulttak  
Minste gesimshøyde tillates inntil 8,0 m over golv 1. etasje.  
Største gesimshøyde tillates inntil 9,9 m over golv 1. etasje.

Kfr. forøvrig snitt F i plankartets tittelfelt.

- § 33 Tilhørende parkeringsanlegg; P3, skal dimensjoneres etter Sandnes kommunes parkeringsnorm for fellesparkering og utformes som åpent anlegg uten båndlegging av faste plasser.
- § 34 Boligene i Blokk 1 skal skjermes mot vegtrafikkstøy slik at støynivået i utvendig oppholdsareal og ved fasader ikke overstiger 55 dBA.  
Støyvollen i friområde A skal være ferdig bygget og beplantet før innflytting av første leilighet i Blokk 1. Det skal søkes om byggetillatelse for tiltaket.

### **Byggeområde for boliger, Blokkene 2-3**

- § 35 Det tillates oppført inntil 30 boenheter. 18 boenheter skal ha bruksareal mindre enn 80 m<sup>2</sup>.
- § 36 Det skal tilstrebes flest mulig leiligheter med livsløpsstandard.
- § 37 Bygningsutforming:  
Bygningene kan oppføres i inntil 4 etasjer hvor 1 etasje skal være underetasje forbeholdt parkeringsanlegg for blokkene.  
Taket skal utformes som pulttak.  
Minste gesimshøyde tillates inntil 10,90 m over gulv i 1 etasje (p-kjeller).  
Største gesimshøyde tillates inntil 12,85 m over gulv i 1 etasje (p-kjeller).  
Gulv i 1 etasje (p-kjeller) skal ikke overstige kt 61,45.  
Begge bygningene skal ha ens takvinkel.  
Nedgravd parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggesonen mot nordøst. Øvrige bygningselement tillates ikke plassert utenfor den samme byggesonen (kfr. for øvrig § 10).  
Kfr. For øvrig snitt E i plankartets tittelfelt.
- § 38 Det skal etableres planfri adkomst fra gate 2040 til trapp og heis i 1. boligetasje.
- § 39 Utvendig materialbruk og detaljering skal være slik at blokkene 2-3 samlet fremstår som en harmonisk enhet med et helhetlig preg. Taktekingen skal, når det gjelder materialbruk og farge være den samme for begge bygningene.
- § 40 Blokkenes langfasader mot øst skal skjermes slik at støynivået ved vindusfasader og ved inngangsparti ikke overstiger 55 dBA. Det skal, ved søknad om tillatelse, dokumenteres at og hvorledes kravet til støynivå ved fasadene er oppfylt.  
(kfr. støyrapportene 203403-0.R01 datert 23.04.01 og 203403-0.R02 datert 01.06.01, begge utarbeidet av SINUS as)
- § 41 Hele parkeringsbehovet skal dekkes i anlegg under bebyggelsen. Anlegget skal dimensjoneres etter Sandnes kommunes norm for fellesparkering. Det kan etableres inntil 1 parkeringsplass pr. leilighet i lukket anlegg. De øvrige plassene skal etableres uten båndlegging.

### **Offentlige og felles friområder/grøntareal**

- § 42 Det skal utarbeides utomhusplan for alle friområder og grønntareal. Planen skal utarbeides i målestokk 1:200 av fagkyndige og være godkjent av parksjefen før anleggsstart.  
Kvartalslekeplass skal være ferdig opparbeidet før innflytting av første bolig i planområdet.

- § 43 Masselagring i friområdene er ikke tillatt.
- § 44 Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og skal sikres under utbyggingen. Skjøtsel og tynning skal utføres i samråd og med tillatelse fra parksjefen.
- § 45 Felles grøntareal – skogbryn  
 Arealet skal utvikles som bryn mellom skogen og tomtene med tanke på best mulig lys- og solforhold for tilliggende boliger. Skogbrynet skal ha vegetasjon med lavere høyde enn skogen bak og skal utvikles i samråd med og etter plan godkjent av parksjefen. All fremtidig skjøtsel skal utføres i samråd og med tillatelse av parksjefen.  
 Arealet skal være ferdig opparbeidet før innflytting i første bolig i planområdet.  
 Skogsbrynet skal være felles for alle tomtene/boligene i planområdet og tillates ikke gjerdet inne.  
 Arealet skal være fritt tilgjengelig for allmennheten.
- § 46 Felles grøntareal øst for Blokkene 2-3 skal beplantes med trær. I plantingene skal være fullført før første innflytting i Blokkene 2-3. Grøntarealet skal være felles for Blokkene 2-3.
- § 47 Ved innplanting av trær skal en fortrinnsvis benytte treslag som vokser naturlig i distriktet.
- § 48 Det kan tillates mindre bygninger og anlegg oppført i friområde der disse har en naturlig tilknytning til bruken av området.
- § 49 Lekeplasser  
 Lekeplassene nummerert SLP1- SLP5 skal være felles for følgende tomter/boenheter:
- |                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Plass SLP1:         | Tomtene 1-6 og 19-26               |
| Plass SLP2:         | Tomtene 7-18                       |
| Plass SLP3 og SLP5: | Tomtene 27-35, Blokk 2 og Blokk 3. |
| Plass SLP4:         | Blokk 1                            |
- Steingjerder skal, der det er behov, nyttes som avgrensing av lekeplassene. Kfr. også § 4 vedrørende utforming.
- Plassene skal være ferdig opparbeidet før innflytting av første tilhørende bolig.

### Spesialområder

- § 50 Frisiktsoner  
 I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- § 51 Avfallshåndtering  
 Oppstillingsplasser for avfallsbeholdere skal dimensjoneres etter de til enhver tid gjeldende regler i Sandnes kommune. Plassene skal skjermes med innhegning og utformes med materialbruk som harmonerer med øvrige bygningsmasse. Oppstillingsplassen for Blokk 1 skal plasseres i 1. etasje av parkeringshus P3. Anleggene skal godkjennes av avdeling for kommunalteknikk og være ferdig oppført før innflytting i første tilhørende bolig.

**Felles parkeringsareal**

§ 52 Parkeringsplassene nummerert P1 – P4 skal være felles for følgende tomter/boenheter:

Plass P1:	Tomtene 4-21
Plass P2:	Tomtene 1-3 og 22-26
Plass P3:	Blokk 1
Plass P4:	Tomtene 27-35

Plassene skal være ferdig opparbeidet før innflytting i første tilhørende bolig.

**Felles gangveger og turstier**

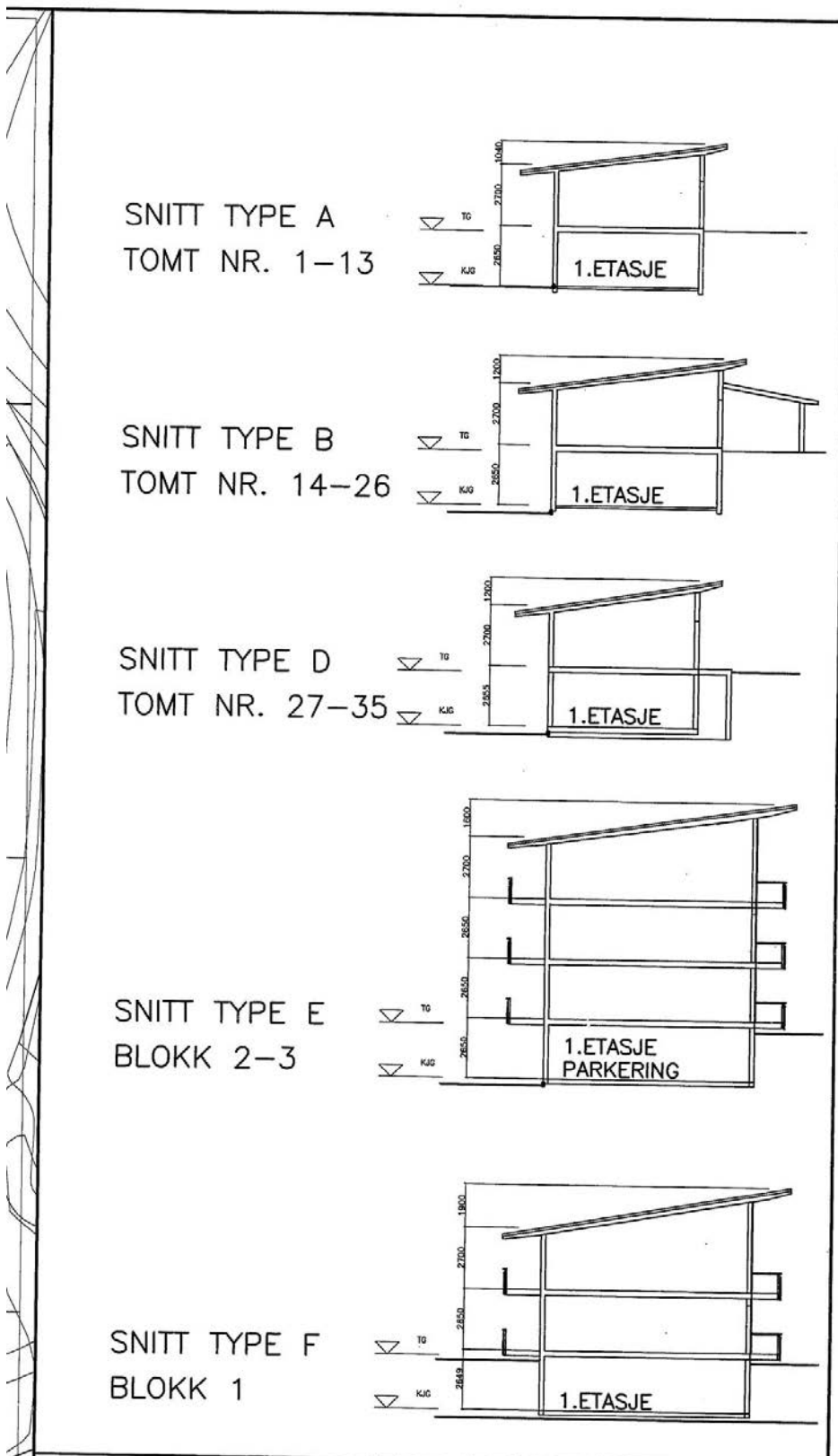
§ 53 Felles gangveger og turstier skal være felles for alle tomtene/boligene i planområdet.

**Transformator**

§ 54 Trafo kan bygges i friområde, slik det er anvist i planen. Tak- og veggkledning skal være enten tre, tegl, stein eller torv.

**Endringer etter vedtak:**

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
04.04.2002	200102300	Revidert med tillegg at det må påses at bygningene får mulighet for utsikt.
20.08.2003	200301616-7	§ 37 og § 41 er endret



## 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 (bydelssenter) 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-/skogsveinettet.
- § 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, bydelssenter.
- § 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.

- § 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.

§ 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, støyskjermede 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 vestsida.

**Friområder:**

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

- § 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.



Sandnes kommune  
Postboks 583  
43021 Sandnes  
Tlf: 51 33 50 00  
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	45	Bnr:	176	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Monsamyerveien 3, 4324 SANDNES						

### Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja     Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja     Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja     Nei     Opplysninger om avløp er separert mangler

Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:  Ja     Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:  Ja     Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer

### Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja     Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja     Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:  Ja     Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:  Ja     Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja     Nei     Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja     Nei     Må påberegnes

### Merknader

# Vedtekter

for Monsatunet borettslag org nr 985194386

tilknyttet Bate boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15.4.2004.  
Ny endring per 08.04.2015, § 1-2 (1) og (2) og § 8-1 (1)

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Monsatunet 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) Borettslaget 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 (enkeltpersoner) 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.

(4) 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.

Signatur møteleder \_\_\_\_\_

1

(3) Nekter 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.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest 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) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet 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. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

(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
  - 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, varmtvannsbereider 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider 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.

#### **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.

(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 sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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**

Signatur møteleder \_\_\_\_\_

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 styremedlemmer og minst 1 varamedlem.

(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

Signatur møteleder \_\_\_\_\_

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.

## **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 framtrædende 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 borettsloven**

### **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

Signatur møteleder \_\_\_\_\_

- 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 \_\_\_\_\_ 7

## HUSORDENSREGLER FOR MONSATUNET BORETTSLAG

1. I tiden mellom kl 22.00 og 08.00 skal sjenerende støy av enhver art unngås. Det skal ikke nyttes murbor, og heller ikke må banking/hamring skje i tidsrommet mellom kl 20.00 og 07.00 mandag til fredag, kl 16.00 og 07.00 lørdag og ikke forekomme på søndag.
2. Musikk- og sangundervisning må ikke være til sjenanse.
3. Ved legging av parkett skal styret kontaktes før arbeidet startes. Parkett skal legges fagmessig, med rett underlag for å hindre at unødig støy forplantes til leilighet under.
4. Parkering av sykler og barnevogner skal foregå på dertil henviste plasser.
5. Bruk av terrasse:
  - a. Rengjøring av terrasse må gjøres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer.
  - b. Avfall (sneiper etc.) skal **ikke** kastes utfor terrasser.
  - c. Hvis lekkasje fra terrasse over og ned til leilighet under skyldes slurv, vil andelseier være økonomisk ansvarlig for skaden. Med slurv menes at det ikke blir rengjort i renne/stil.
6. Sjøppel skal kildesorteres og kastes i dertil egnet containere. Andelseiere er pliktet til å kjøre avfall i stort format til rett mottak.  
Fellesrom/-bod skal ikke brukes som oppbevarings- eller avfalls plass.
7. Parkering:
  - a. Parkering skal kun skje på merkede/skiltede plasser, og slik at annen ferdsel ikke blir hindret.
  - b. Ved feilparkering vil kjøretøy bli fjernet på eieres regning.
  - c. Uregistrerte kjøretøy parkert på gjesteparkering vil bli fjernet etter hvert.
  - d. Andelseiere skal benytte parkeringsplass tilknyttet andelen.
8. Garasjen skal benyttes til kjøretøy og ikke som lagringsplass.

Disse regler – er bindende og kan ikke fravikes av den enkelte andelseier.

Alle henvendelser vedrørende borettslaget rettes – helst skriftlig – til styret via styremedlemmer.

Ingen andre enn styret, eller den som styret har gitt skriftlig fullmakt, kan foreta innkjøp på lagets regning.

Med vennlig hilsen  
Styret i Monsatunet Borettslag

## Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Monsatunet Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

### **Praktisk informasjon:**

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

Høringsperioden starter mandag 31.03 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 02.04 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 02.04 klokken 14.00 og avsluttes fredag 04.04 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

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

## **Mandag 31.03.2025, kl. 09:00**

Digitalt møte på min side (bate.no)

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Årsregnskapet for 2024

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 5.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret  
Monsatunet Borettslag

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder og sekretær**

**Forslag til vedtak:** Styreleder Rune Ulseth velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

**Forslag til vedtak:** Radoslaw Kujawinski velges til å signere protokollen.

### **1.3 Registrering av møtedeltakere**

Antall møtedeltakere registreres når møtet er avholdt.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### **1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste**

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen erklæres for lovlig innkalt og satt.

## **2. Årsregnskapet for 2024**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets forslag: Samme sum som tidligere år.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 51.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

Nåværende styreleder Rune Ulseth stiller til gjenvalg dersom ingen melder seg.

Du kan melde ditt kandidatur til styret i forkant av generalforsamlingen, eller under høringsperioden (mandag 31.03.2025 kl 09.00 til onsdag 02.04.2025 kl 14.00).

**Forslag til vedtak:** Rune Ulseth velges som styreleder for 2 år (hvis ingen melder seg).

## **5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

**Kandidater:** William Grønmo Lh:307, og Dorthe Ananiassen Lh:301.

**Forslag til vedtak:** William Grønmo og Dorthe Ananiassen velges som styremedlemmer for 2 år.

## **5.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år**

**Ingen kandidater.**

Du kan melde ditt kandidatur til styret i forkant av generalforsamlingen, eller under høringsperioden (mandag 31.03.2025 kl 09.00 til onsdag 02.04.2025 kl 14.00).

## **5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling**

**Forslag til vedtak:** Styreleder velges som delegert til Bate generalforsamling

## 390 Monsatunet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		638 892	638 892	766 766
Innbetalt til felles lån - avdrag		916 596	911 013	0
Innbetalt til felles lån - renter		133 709	124 995	0
Lading el-bil		26 469	3 400	16 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 715 665</b>	<b>1 678 300</b>	<b>783 566</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	58 191	58 191	58 191
Avskrivninger	5	11 477	8 608	0
Forretningsførerhonorar		24 996	36 924	26 000
Tilleggstjenester forretningsfører		17 725	19 725	17 725
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	9 250
Vaktmestertjenester		70 339	67 871	72 000
Drift og vedlikehold	3	59 301	59 198	97 700
TV og/eller internett		82 854	69 119	22 572
Forsikringer		155 626	144 990	177 278
Kommunale avgifter		191 336	150 008	229 600
Energi/strøm		41 243	31 321	32 000
Kontingent Boligbyggelag		5 700	5 700	6 650
Administrasjonskostnader		6 272	2 635	4 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>733 663</b>	<b>662 210</b>	<b>752 966</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>982 002</b>	<b>1 016 090</b>	<b>30 600</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		14 880	15 571	10 000
Rentekostnader		149 844	138 629	14 362
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>134 964</b>	<b>123 058</b>	<b>4 362</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>847 038</b>	<b>893 032</b>	<b>26 238</b>

## 390 Monsatunet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
Tomter	5	1 577 000	1 577 000
Bygninger	5	19 076 951	19 076 951
Andre driftsmidler	5	94 686	106 163
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 748 637</b>	<b>20 760 114</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 947	0
Forskuddsbetalte kostnader		175 138	174 098
Andre fordringer		0	30 228
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		307 197	374 626
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>484 283</b>	<b>578 953</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 232 920</b>	<b>21 339 067</b>

## 390 Monsatunet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		13 215 201	12 368 163
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>13 217 101</b>	<b>12 370 063</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	2 295 722	3 059 312
Pant- og gjeldsbrev lån	7	243 590	266 686
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	2 391 648	2 544 364
Borettsinnskudd		2 900 000	2 900 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 830 960</b>	<b>8 770 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	8 573
Leverandørgjeld		180 991	185 408
Påløpne renter		81	85
Annen kortsiktig gjeld		3 787	4 576
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>184 859</b>	<b>198 642</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 015 819</b>	<b>8 969 004</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 232 920</b>	<b>21 339 067</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Rune Ulseth  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Åshild Maria Idland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sindre Langås Forsetløyken  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Radoslaw Kujawinski  
Styremedlem

Balanse 2024

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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 anleggsmiddel 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 deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets 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 addrag 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:

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

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	51 000	51 000
Arbeidsgiveravgift	7 191	7 191
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>58 191</b>	<b>58 191</b>

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	45 628	34 036
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 287	3 644
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 886	20 105
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	1 500	1 413
<b>Sum</b>	<b>59 301</b>	<b>59 198</b>

## Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>DISPONIBLE MIDLER</u></b>		
<b>Resultat</b>	<b>847 038</b>	<b>893 032</b>
Opptak av lån	0	290 000
Avdrag på lån	-939 402	-1 023 924
Aktiverte anskaffelser	0	-114 771
Tilbakeføring av avskrivning	11 477	8 608
<b>Endring disponible midler</b>	<b>-80 887</b>	<b>52 945</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>484 283</b>	<b>578 953</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>184 859</b>	<b>198 642</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>299 424</b>	<b>380 311</b>

**Note 5 - Varige driftsmidler**

	Elbil ladeanlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	114 771	20 653 951
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	114 771	20 653 951
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 085	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	94 686	20 653 951
Årets avskrivninger :	11 477	0
Anskaffelsesår :	2023	2003
Antatt levetid i år :	10	

**Note 6 - Egenkapital**

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	1 900	0	1 900
Egenkapital	13 215 201	847 038	12 368 163
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>13 217 101</b>	<b>847 038</b>	<b>12 370 063</b>

### Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes	Husbanken
<b>Lånenummer:</b>	<b>96887226412</b>	<b>1354693810</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2004
Rentesats:	6.04 %	4.705 %
Betingelser:	Brev 30.08.2023	
Beregnet innfridd:	30.12.2032	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	290 000	17 800 000
Lånesaldo 01.01:	266 686	3 059 312
Avdrag i perioden:	23 096	763 590
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>243 590</b>	<b>2 295 722</b>
Saldo 5 år frem i tid:	105 247	0
Andelssaldo 01.01:	0	2 544 364
Innbetalt IN i perioden:	0	263 335
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	416 051
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>2 391 648</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>243 590</b>	<b>4 687 370</b>

**Pantstillelse**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 7 830 960 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 20 748 637.

## Resultat og balanse med noter for Monsatunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Monsatunet Borettslag**

Styreleder	Rune Ulseth (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Åshild Maria Idland (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Sindre Langås Forsetløyken (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Radoslaw Kujawinski (sign.)	02.03.2025



KPMG AS  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Monsatunet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: C6V7W-EKEZS-D6FX7-O71Y5-UQWL3-5HOA7



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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."

## Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 13:44:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 06V7W-EKEZS-D6FX7-071Y5-UQWL3-5HOA7

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Informasjon fra styret

### Om Monsatunet Borettslag

Monsatunet Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 19 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 985194386.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Rune Ulseth

Styremedlem, Radoslaw Kujawinski

Styremedlem, Åshild Maria Idland

Styremedlem, Sindre Langås Forsetløyken

Varamedlem, Tone Elisabeth Gåsland Ulseth

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 2 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid:

### Styrets planer fremover

Mulig oppdatering av lekeplass

### Forsikringsavtale

Monsatunet Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562497.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.01.2025

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Monsatunet Borettslag mandag 31.03.2025 kl. 09:00 - 04.04.2024 kl 14.00. Digitalt møte på min side (bate.no).

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Styreleder Rune Ulseth ble valgt til møteleder. Møteleder var ansvarlig for at det ble ført protokoll.

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

**Vedtak:**

Radoslaw Kujawinski ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 6 andelseiere som deltok i behandling av sakene.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 51.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

**Vedtak:**

Rune Ulseth ble valgt til leder for 2 år.

### **5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

**Vedtak:**

Dorthe Ananiassen og Sindre Langås Forsetløyken ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

### **5.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år**

Ingen meldte seg.

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt varamedlem for 1 år.

### **5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling**

**Vedtak:**

Rune Ulseth ble valgt som delegert til Bate generalforsamling

**Etter dette består styret av:**

Styreleder: Rune Ulseth valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Radoslaw Kujawinski valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Dorthe Ananiassen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Sindre Langås Forsetløyken valgt for 2 år i 2025

## Protokoll for Monsatunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Ulseth (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Radoslaw Kujawinski (sign.)	04.04.2025

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 21.04.26 Side 1 av 2

Monsatunet Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	390/204
Monsamyrveien 3	<b>Type:</b>	Borettslag
4324 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Eivind Skogerbø
<b>Organisasjonsnr:</b>	985 194 386	<b>Andelsnr:</b> 204

**1: Felleskostnader****Tot. innev. måned:** 7 789

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A konto renter	602
	Felleskostnader	3 204
	A konto avdrag	3 983

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	188 530	Gjeld siste årsoppg.:	188 851
Klient ajourf. lån:	3 937 377,33	Klient gj. s. årsoppg.:	1 834 087

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1354693810, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 21.04.2026: 1 614 959

Andel av saldo: 177 862

Første termin/første avdrag: 30.06.2014 ( siste termin 30.06.2029 )

Halvårlig forfall

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

Lånenummer: 96887226412, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 6.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 21.04.2026: 212 737

Andel av saldo: 10 669

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 ( siste termin 30.12.2032 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Rune Ulseth

Adresse: Buggelandskogen 31

Postnr/-sted: 4324 SANDNES

Telefon: Mob.: 90787496

E-post: rune.ulseth@lyse.net

**5: Restanse felleskostnader pr. 21.04.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	23 015	Gjeld:	188 851	Andre inntekter:	629
		Utgifter:	10 828		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	100 000
Andelsnr:	204	Partialobligasjonsnr:	

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 21.04.26 Side 2 av 2

Monsatunet Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	390/204
Monsamyrvеien 3	<b>Type:</b>	Borettslag
4324 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Eivind Skogerbø
<b>Organisasjonsnr:</b> 985 194 386		

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2003  
Gårds/bruksnr: 45/176  
Bygningstype: Lavblokk

**9: Forsikring**

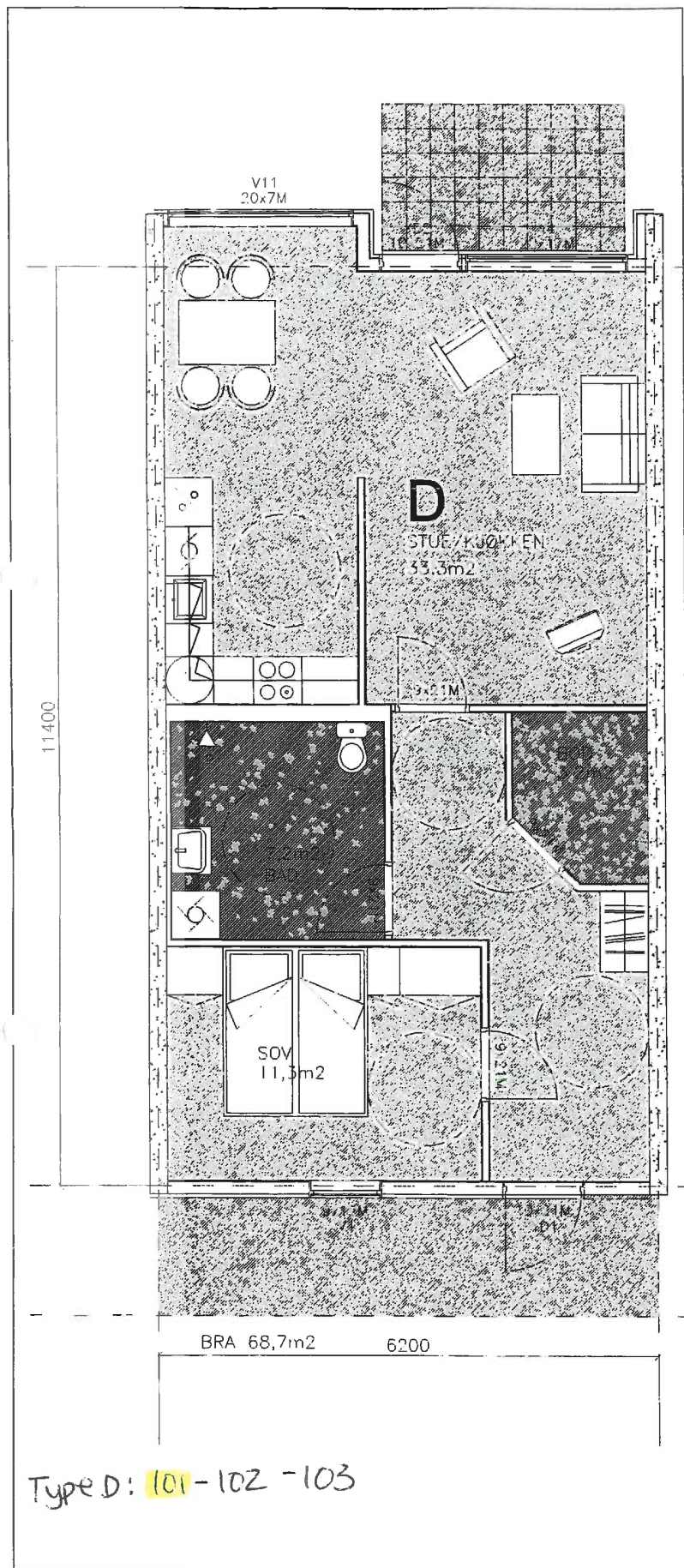
Forsikret i: IF Skadeforsikring      Polisenr: SP562497

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje:	2	Første innflytting:	28.11.2003	SSBnr:	H0204
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()	BRA	54		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 4		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

## Fasiliteter:

- Borettslaget består av 19 andeler.
- Borettslaget har vaktmesteravtale.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Borettslaget har kollektiv avtale vedr. TV-pakke. 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.



11400

V11  
20x7M

**D**

STUE/KJØKKEN  
33,3m<sup>2</sup>

SOV  
11,3m<sup>2</sup>

BRA 68,7m<sup>2</sup>      6200

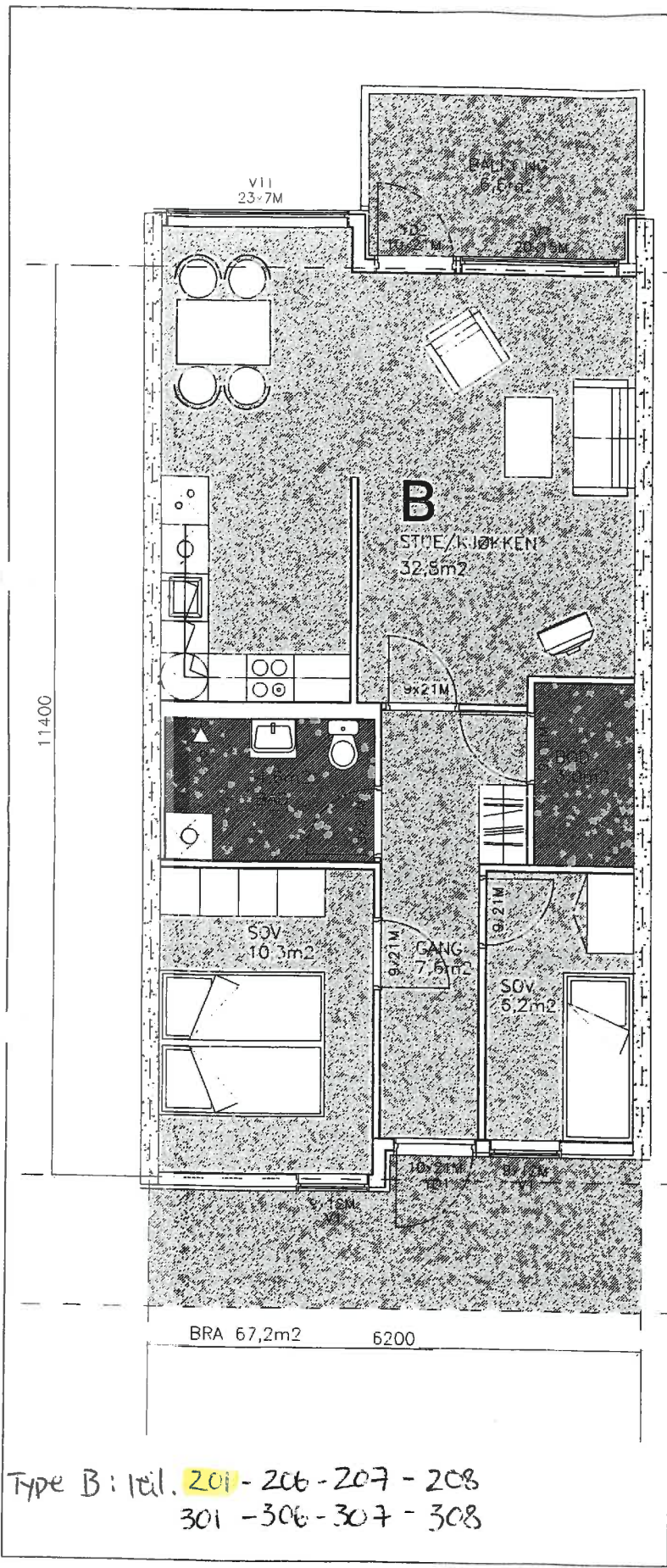
Type D: 101-102-103

**BRA: 68,7m<sup>2</sup>**

**Sandnes BBL/ Block Watne**  
**Ungdomsboliger Bogafjell**  
**Plan type D**

MAL 1:50    DATO: 20.01.02    SIGN. i.e    TEGN.NR: 13    Rev: 31.01.02

**ARKIPARTNER AS**  
 SIVILARKITEKTER MNAL OG MNIL  
 JENS ZETLITZGT. 38      4008 STAVANGER  
 TELEFON 51510680      FAX 51510681

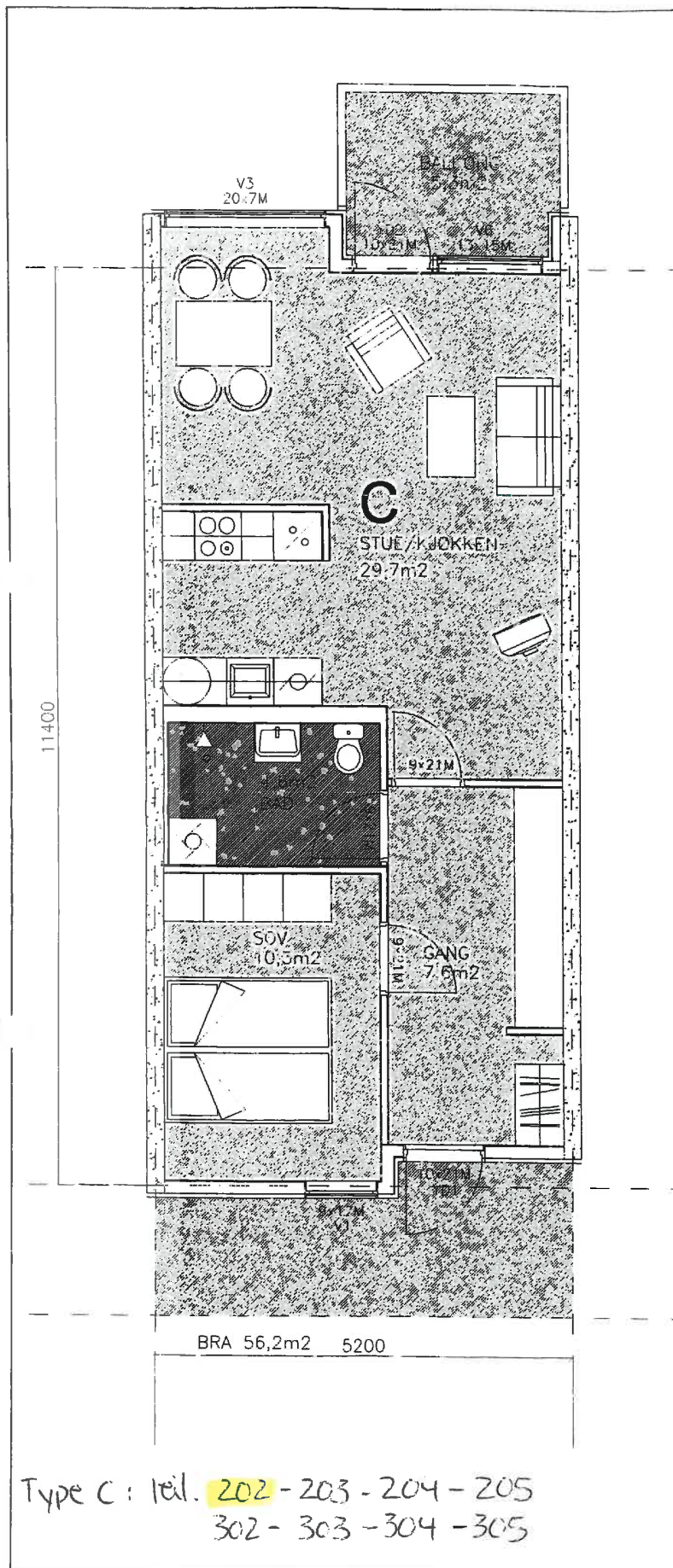


BRA: 67,2m2

**Sandnes BBL/ Block Watne**  
**Ungdomsboliger Bogafjell**  
**Plan type B**

Rev: 31.01.02  
MAL 1:50 DATO: 20.01.02 SIGN. i.e TEGN.NR: 11

**ARKIPARTNER AS**  
SIVILARKITEKTER MNAL OG MNIL  
JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER  
TELEFON 51510680 FAX 51510681



BRA: 56,2m<sup>2</sup>

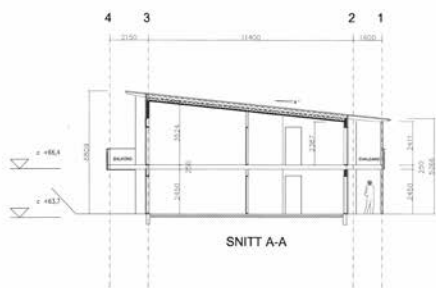
**Sandnes BBL/ Block Watne**  
**Ungdomsboliger Bogafjell**  
**Pian type C**

MAL 1:50 DATO: 20.01.02 SIGN. i.e TEGN.NR: 12

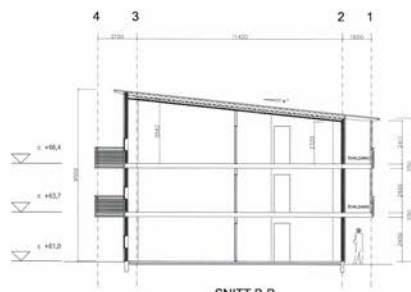
**ARKIPARTNER AS**  
 SIVILARKITEKTER MNAL OG MNIL

JENS ZETLITZGT. 38  
 TELEFON 51510680

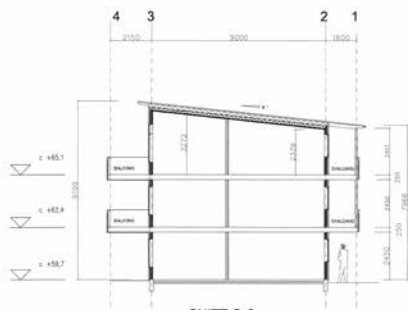
4008 STAVANGER  
 FAX 51510681



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C

REV	INDRAG	MASS	100%
-----	--------	------	------

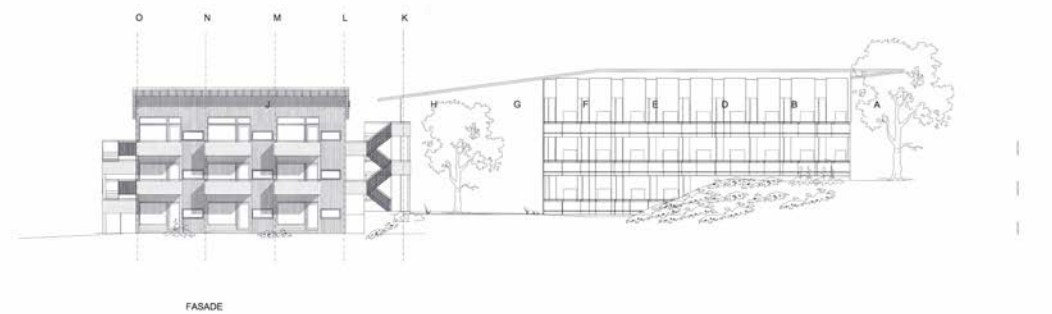


SANDNES KONGRONE  
 24.08.2003  
 45-114  
 700201822

A4 BOGAFJELL AS v/SANDNES BBL	DATE 24.09.01
BOGAFJELL A4	OPPRISN. NR. 341
BLOKK 1	TEK. NR. REV. AA170
SNITT A-A B-B C-C	MALETTING 1:100
<b>ARKITEKPARTNER AS</b>	SAKSBEHOLLER a/hb
SVALARTIKKELER: MWAL OG MWL JENS ZETTELDT. 58 4028 STRANDEN	TELF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 08 81

0 10 100 Pöskel: sammenhengen 1:1 er større enn på 100 mm  
 Dansk Kjønnings AS



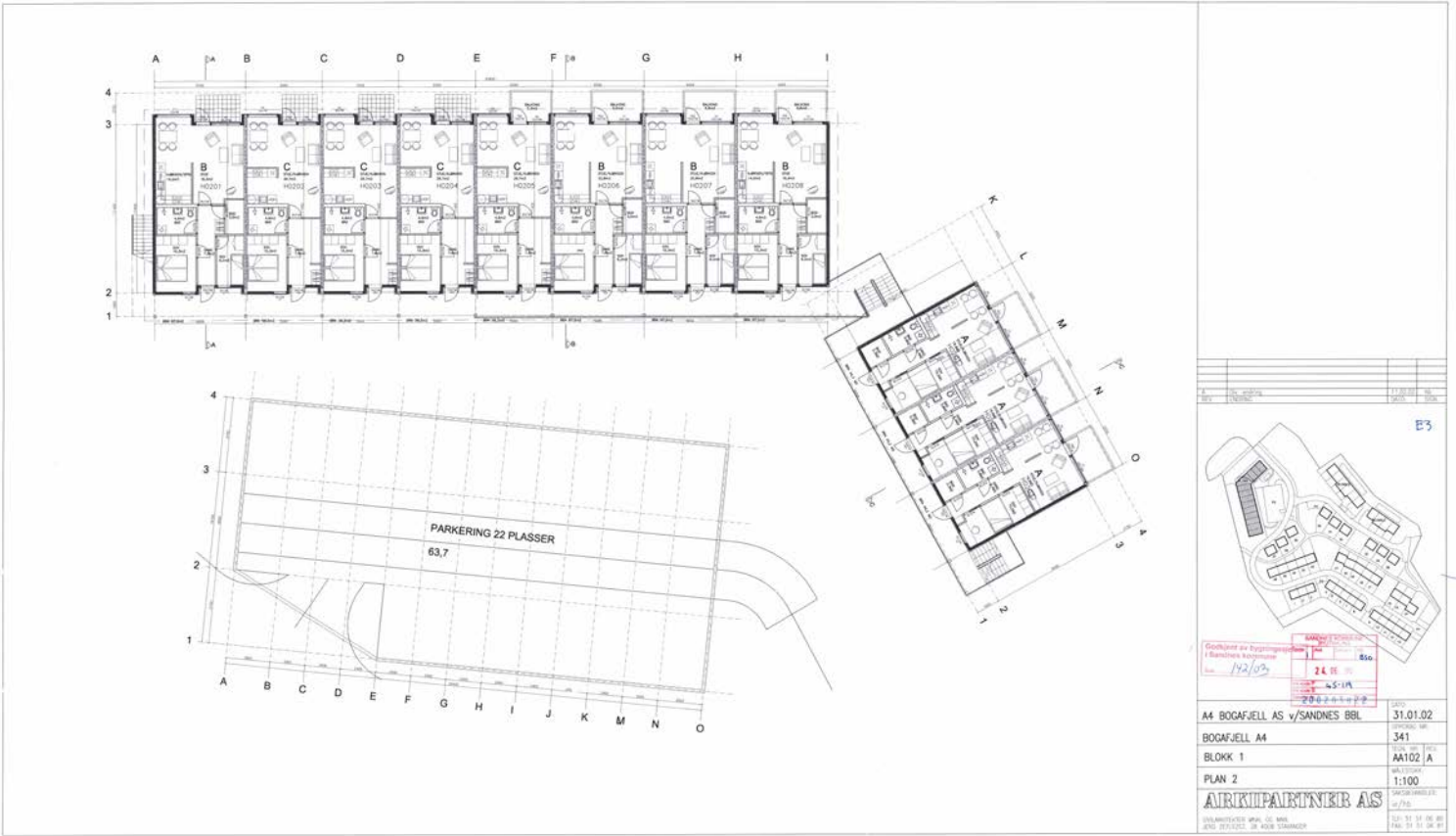


Rev.	Formål	Dato	Utør



1/22/03 24.11.03 6.5.11K 2002-0-0-0-0		37.01.02 341 AA151 1:100
<b>A4 BOGAJELL AS v/SANDNES BBL</b> BOGAJELL A4 BLOKK 1 FASADER VEST/NORD-VEST <b>ARKITEKPAIRPARTNER AS</b>		31.10.02 341 AA151 1:100 31.10.02 31.10.02





1	2	3	4
---	---	---	---



Stadplan av bygningens plassering i Sandnes kommune	1:250
Arkitekt	24.11.19
Byggherrens navn	AS-1A
Byggherrens adresse	24.11.19

A4 BOGAJELL AS v/SANDNES BBL	31.01.02
BOGAJELL A4	341
BLOKK 1	AA102 A
PLAN 2	1:100
<b>ARKITEKPARTNER AS</b>	
UTARBEIDET AV: G. MØR	12.11.19
BYGGELEDER: M. KJØRSTAD	12.11.19

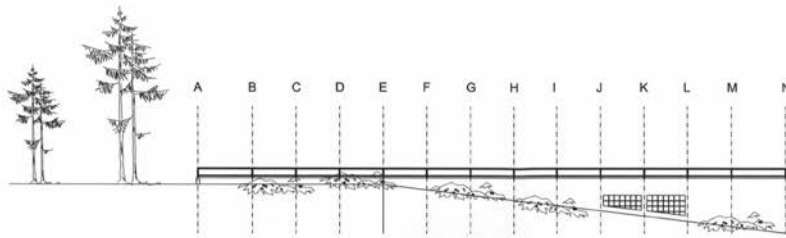
10. Plikk utskrevet 11.01.2020 kl. 10:00  
Dokumentnr: 10



1:200  
 14/03  
 24.01  
 23-114  
 270 23 1 17

M4 BOGAFJELL AS v/SANINES BBL	31.01.02
BOGAFJELL M4	341
BLOKK 1	AA103 A
PLAN 3	1:100
<b>ARKITEKPARTNER AS</b>	
ARKITEKTER: MWA, OC, WPL	101 31 31 00 88
ANSVARSDRAGT: SP, WPL, OSWALD	100 31 31 00 88

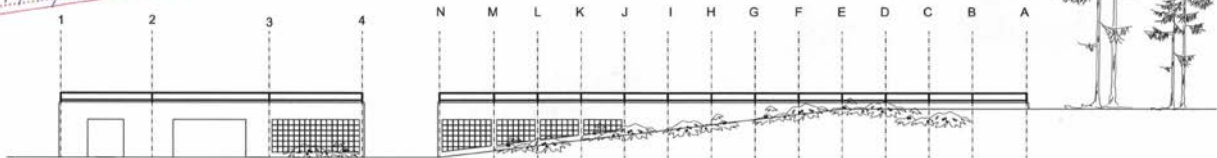
1:100 Plan skaleringsforhold 1:1 i de enkelte rommer 1:200  
 2008 01 01



MOT ØST - VEG

SANDNES KOMMUNE BYUTVIKLING			
Doknr	Avd.	Seksjon	SB
1			650
24.06.2002			
Ark.kode P	45-119		
Ark.kode S			
Saksnr	200203822	Wg.nr	

Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 142/03



MOT SØR

MOT VEST

PROSJEKT	A4 BOGAFJELL AS v/SANDNES BBL	DATO	13.02.02
BYGGERE	BOGAFJELL A4	TEKNET AV	h.
TITTEL	PARKERINGSANLEGG FASADER	MAK.	1:200
	ARKITEKPARTNER AS	TEKNER	AA250

# Nabolagsprofil

Monsamyreveien 3 - Nabolaget Bogafjell/Koppåsen - vurdert av 131 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Bogafjell skole Linje 27	3 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

## Skoler

Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 460 elever, 43 klasser	11 min 0.8 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	23 min 1.9 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	6 min 0.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 5 km

## Ladepunkt for el-bil

Kople Bogafjell senter Sandnes	7 min
--------------------------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

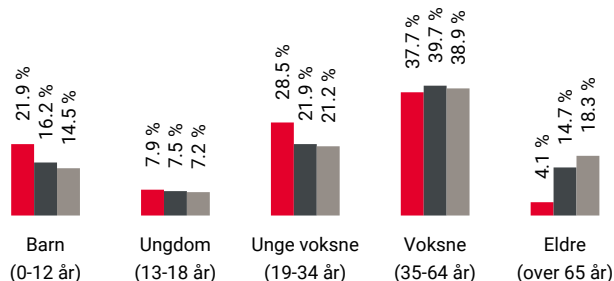
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogafjell/Koppåsen	2 236	1 005
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år) 76 barn	2 min 0.2 km
Utsikten Vest Fus barnehage (0-5 år) 57 barn	8 min 0.5 km
Buggeland barnehage (0-5 år) 69 barn	9 min 0.6 km

## Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	6 min 0.4 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	13 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



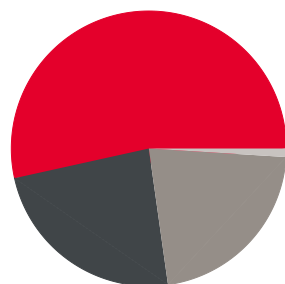
### Støynivået

Lite støynivå 84/100

## Sport

Bogafjell skole	4 min
Ballspill	0.2 km
Bogafjellhallen og fotballbane	6 min
Aktivitetshall, dansesal, klatrehall, ba...	0.5 km
Everybody Gym & Fitness	6 min
Ganddal Terapi & Trening	6 min

## Boligmasse



- 54% enebolig
- 24% rekkehus
- 22% blokk
- 1% annet

«Det er gjennomført og fint»

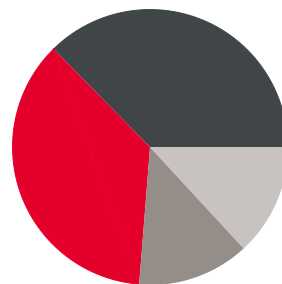
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Bruelandsenteret	7 min
Vitusapotek Bogafjell	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

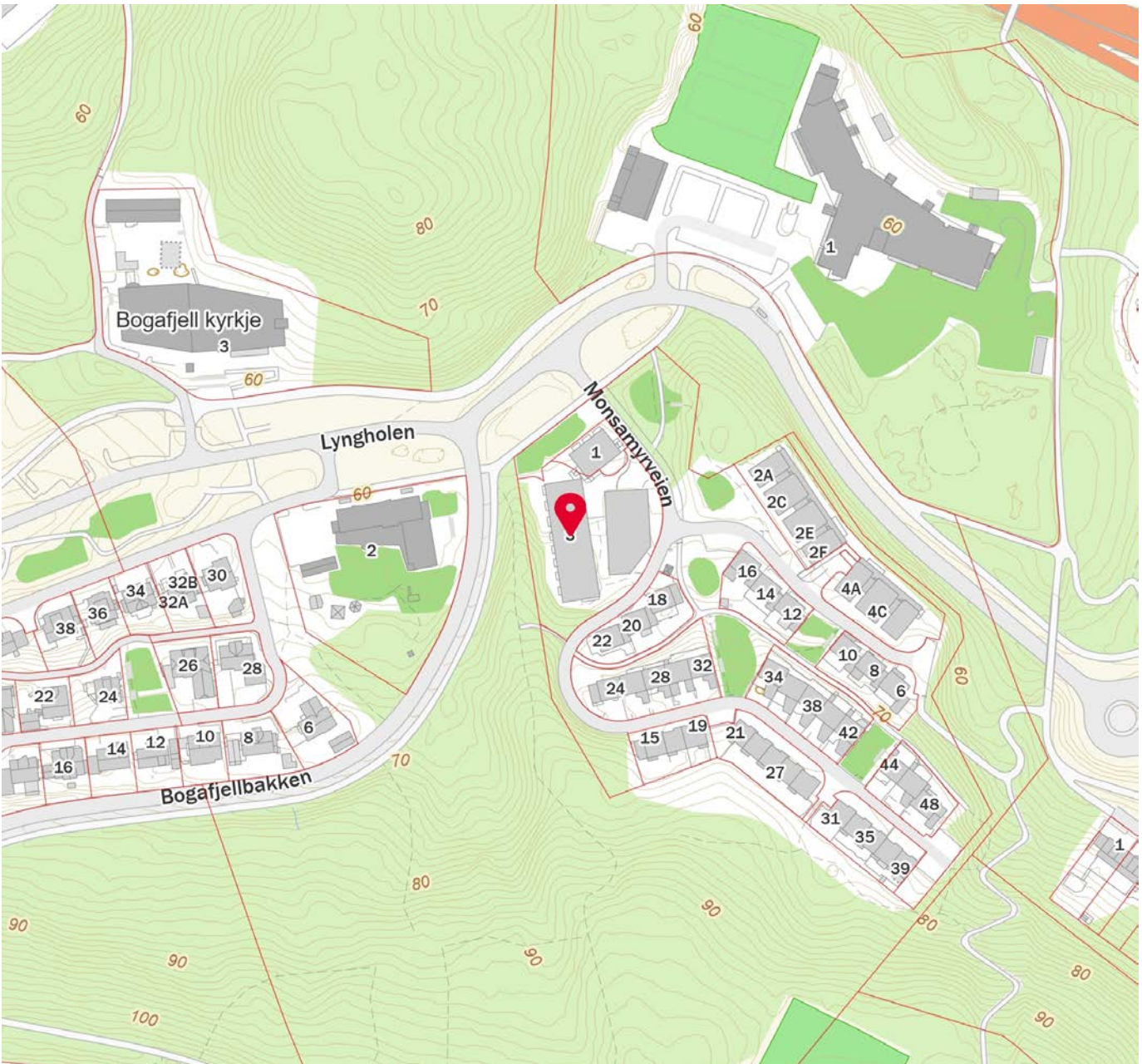


0% 44%

- Bogafjell/Koppåsen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Monsamyrvеien 3  
4324 SANDNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Mona Mork

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre