

aktiv.



Bjønnbåsen 5, 4324 SANDNES

**Flott 3-roms i øverste etasje | Heis
| Balkong | Garasje m/elbil-lader |
Vannbåren varme**



Eiendomsmeglerfullmektig

Thomas Walde

Mobil 936 86 383

E-post thomas.walde@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES.

TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 640,-
Total ink omk.: Kr 3 373 640,-
Felleskostn.: Kr 3 700,-
Selger: Thomas Andre Hjemly

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 66/72 kvm
Tomtstr.: 4890.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 966
Snr. 43
Oppdragsnr.: 1412260005

Flott 3-roms i øverste etasje | Heis | Balkong | Garasje m/elbil-lader | Vannbåren varme

Lys og innbydende 3-roms leilighet beliggende i et rolig og attraktivt område på Bogafjell. Leiligheten ligger i 3. og øverste etasje og har en god planløsning med romslig stue/kjøkken, to soverom, bad/vaskerom, bod og en stor sørvendt balkong med gode solforhold.

Boligen fremstår i god stand uten TG3, og byr på lyse, moderne overflater, god takhøyde og vannbåren varme som gir lave energikostnader. Det medfølger egen garasjeplass med elbil-lader samt bod i kjeller. Området er kjent for godt naboskap, lite støy og nærhet til både kollektivtransport, butikker, flotte turområder og Sandnes sentrum.

Verdt å merke seg:

- Solrik balkong
- Garasjeplass med elbil-lader
- Flotte turområder
- Nærhet til E39 uten sjenerende støy
- Perfekt for førstegangskjøper eller den som ønsker å nedskalere

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	26
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	46
Energiattest	51
Nabolagsprofil	54
Matrikkelrapport	57
Kart	62
Planopplysninger	64
Ferdigattest	80
Tegninger	81
Vedtekter for sameiet	84
Ordensregler for sameiet	94
Innkalling til årsmøte	98
Protokoll årsmøte	111
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 72 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet.

Areal er målt til 65,85 m².

Takhøyde målt i stue 2,55 m.

Takhøyde målt i gang 2,3 m.

Innvendig bod 3,3 m².

Balkong 12 m².

Bod i kjeller er målt til 5,8 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4890.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Grøntareal beplantet med plen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Bjønnbåsen 5 på Bogafjell ligger i et populært område for deg som skal kjøpe din første bolig, enten du flytter alene eller sammen med noen. Her får du rolige omgivelser, fine turområder og akkurat passe avstand til byen.

Med bussholdeplass Bogafjell øst like i nærheten og busslinje 27 til Sandnes hvert 15. minutt, er det enkelt å komme seg på jobb, trening eller ut på byen, også uten å være avhengig av bil.

Dagligvarehandelen er unnagjort på kort tid med Helgø Meny og Europris ca. 9 minutters gange unna, samt Rema 1000 Håbafjell innen ca. 16 minutters gange. Og når helgen frister med kafé, shopping eller middag ute, er Sandnes sentrum bare en kort tur unna.

Her får du en god kombinasjon av ro, natur og bynær beliggenhet, perfekt for en trygg og smart start på boliglivet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av boligblokker, rekkehus, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Bygningssakkyndig

Teft Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong.

Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.

Betong mellom etasjene.

Vindu med dobbelt glass.

Flatt tak tekket med papp/takmembran.

Balkong i betong dekket med terrassebordet i trevirke

INNVENDIGE OVERFLATER

Parkett på gulv.

Malt vegg og tak.

List-fritt mot tak.

KONKLUSJON

Leiligheten fremstår i normalt god stand med normal slitasje.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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 3 og TG 3.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.

Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater.

Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

INGEN forhold har fått TG3!

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vindu på soverom henger og bør justeres. Vindu fremstår ellers i god stand med normal slitasje TG 1.

Dører

Beslag ved terskel til skyvedør heller oppover og regnvann vil bli liggende mot terskel på dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Med bakgrunn i blant annet normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassebord.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Tiltak anses ikke som nødvendig.

Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Del av gulv er flatt uten fall. Etter dusjing kan det bli liggende igjen noe vann på gulv.

Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved fukt-søk under blandebatteri er det registrert forhøyede målinger. Hull-taking er foretatt ved kjøkken. Ved fukt-søk er det ikke registret unormale verdier. Man kan kun anta fukt er mellom fliser og membran.

Stue/kjøkken - Avtrekk

På grunn av sprekk på deksel til kjøkken-hette.

Vannledninger

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

Ventilasjon

TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år). Filter er tilsmusset.

Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.01.2026 av Teft Eiendom AS.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Det gjennomføres for tiden service/vedlikehold på fjernvarmen, da noen i blokk 9 har til tider noe ujevn varme.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Hvitevarer som koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen, i tillegg til et frittstående kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har overflater på vegg og himling med normal slitasje. Badet er utstyrt med en innredning, dusjhjørne og et vegghengt toalett. Det er plastsluk med klemring og vannlås i dusjonen. Opplegg til vask og tørk. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk med tilluft via en luftespalte i døren.

Innvendige overflater

Maling av stue, gang, hovedsoverom, kjøkken, samt sparkling er gjort i nyere tid.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
- Avløpsrør: Avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonen. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten, og staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme med radiator i stue og varme sløyfer i gulv bad.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox grunnpakke.

Eier betaler i dag ekstra for høyere internetthastighet. Dette blir fakturert privat.

Parkering

Garasjeanlegg i kjelleren hvor alle har sin egen parkeringsplass.
Det er montert elbil-lader på plassen.
Gjesteparkeringplass foran blokk 9.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0001363386

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling, og kjenner ikke til om dette er gjort av tidligere eiere heller.

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Vannbåren varme med radiator i stue og varme sløyfer i gulv bad. Varme på gulv bad reguleres med regulator (ikke termostat).

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk siste 12 måneder: ca. 3 900 kWh
Opplyst fra selger.

Lavt strømforbruk grunnet fjernvarme med vannbåren varme for oppvarming av rom og forbruksvann.

Selger har ikke bestilt Norgespris.

Energimerke

B

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 290 000

Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 640 (Omkostninger totalt)

95 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 373 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 385 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 388 340 (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.

Kommunale avgifter

Kr 8 606 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Formuesverdi primærbolig

Kr 838 218 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 352 873 for år 2024

Andre utgifter

Fjernvarme faktureres separat og betales etter faktisk forbruk per måned.

Velforening

Ikke noe velforening utover sameiet.

Opplyst av selger og styreleder i sameiet.

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

Eierbrøk

653/32016

Felleskostnader inkluderer

- Felleskostnader (felles forsikring, felles strøm, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, forretningsfører-, styre- og revisjonshonorar): 3 321 kr i måneden
- TV: 379 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 700

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjønnbåsen 5-7-9

Organisasjonsnummer

997269748

Om sameiet

- Sameiet består av 45 boligseksjoner.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste, og matteleie.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox 50 og 50/50 internett.
- Garasjeanlegg i kjelleren hvor alle har sin egen parkeringsplass og en ekstra bod. Det er lagt til rette for lading av el-biler ved p-plassene.
- Felles sykkelbod i garasjen. Alt er låst og uten tilgang fra fremmede.
- Kameraovervåking i garasjen og inne ved hovedinngang.
- Gjesteparkeringplass foran blokk 9.
- Vedlikehold finansieres med egne midler og eventuelt låneopptak.
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 966, seksjonsnummer 43 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/33/966/43:

01.10.2012 - Dokumentnr: 806711 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

29.06.2011 - Dokumentnr: 504334 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 43

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 653/32016

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Bjønnbåsen 5 og 7 - Felt B12 - Lavblokker

Datert 17.12.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.12.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, vedtatt 15.05.2023, hvor området i hovedsak er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende friområder.

Eiendommen er berørt av hensynssone for støy, herunder gul sone (H220) i henhold til retningslinje T-1442/2021. Retningslinjen legges til grunn ved vurdering av bygge- og anleggstiltak, og stiller krav til at fremtidig arealbruk ikke medfører støybelastning utover fastsatte grenseverdier.

Videre omfattes eiendommen av Reguleringsplan for Bogafjell Bjønnbåsen - Felt B12-B13, gnr. 33 bnr. 966, vedtatt 26.01.2010. Området er regulert til blokkbebyggelse, med tilhørende felles garasjeanlegg, parkeringsplasser, lekearealer, grøntarealer, gang- og sykkelveier, samt frisiktsoner. Innen frisiktsonene skal det være fri sikt i henhold til reguleringsbestemmelsene, og det er ikke tillatt med parkering eller tiltak som hindrer sikten.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende planer, bestemmelser og retningslinjer.

Adgang til utleie

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til utleie, med mindre noe annet følger av lov eller sameiets vedtekter. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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

Overtakelse skal være avtalt før aksept av bud.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto senest to dager før overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

7 900 Oppgjørsvederlag

5 150 Opplysninger fra forretningsfører

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr ink. saldoforespørsel

2 900 Visninger/overtakelse

6 570 Eierskiftegebyr forretningsfører

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Thomas Skjæveland

Salgsleder | Eiendomsmegler

thomas.skjaveland@aktiv.no

Tlf: 950 86 590

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Walde

Eiendomsmeglerfullmektig

thomas.walde@aktiv.no

Tlf: 936 86 383

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

04.02.2026



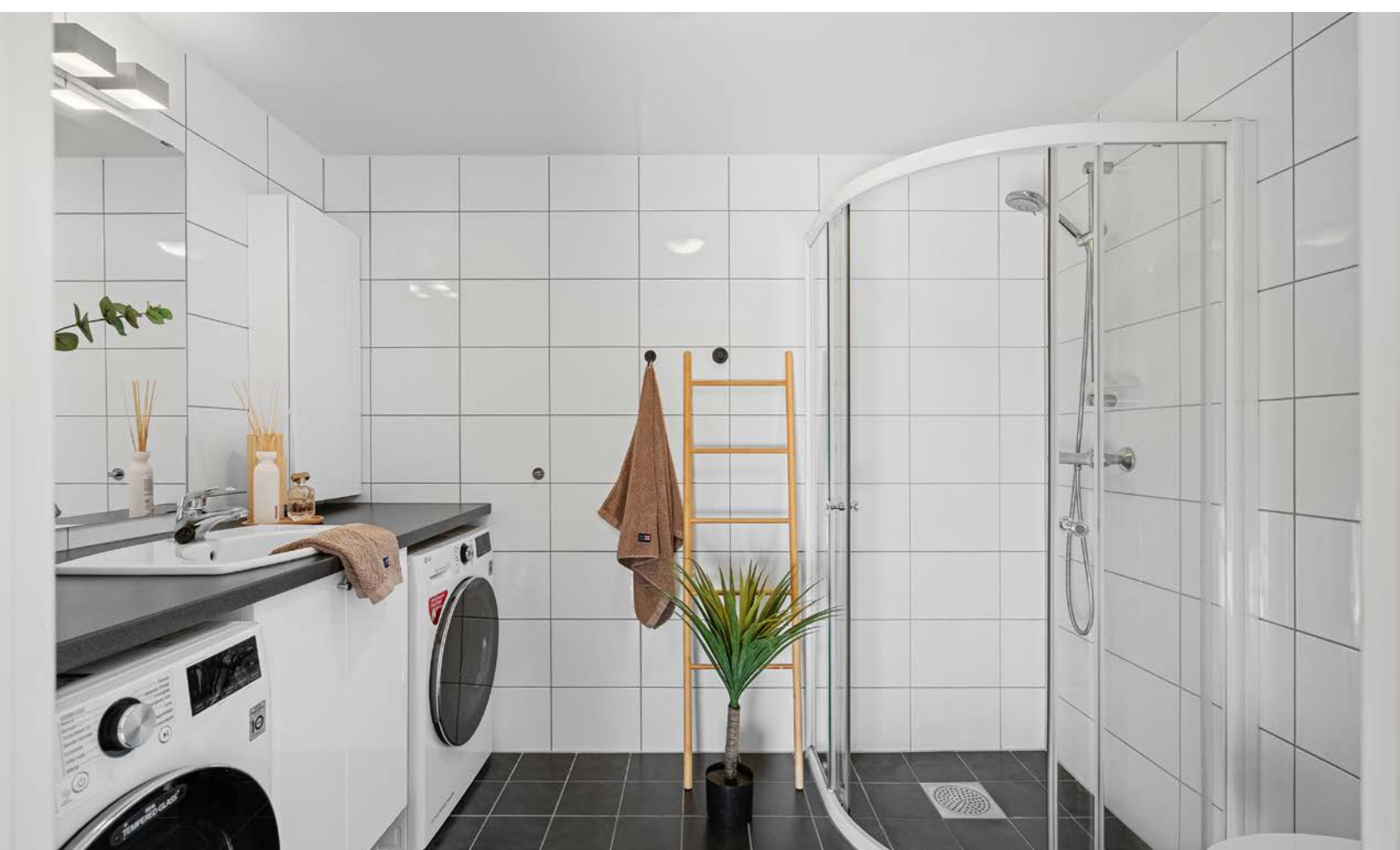






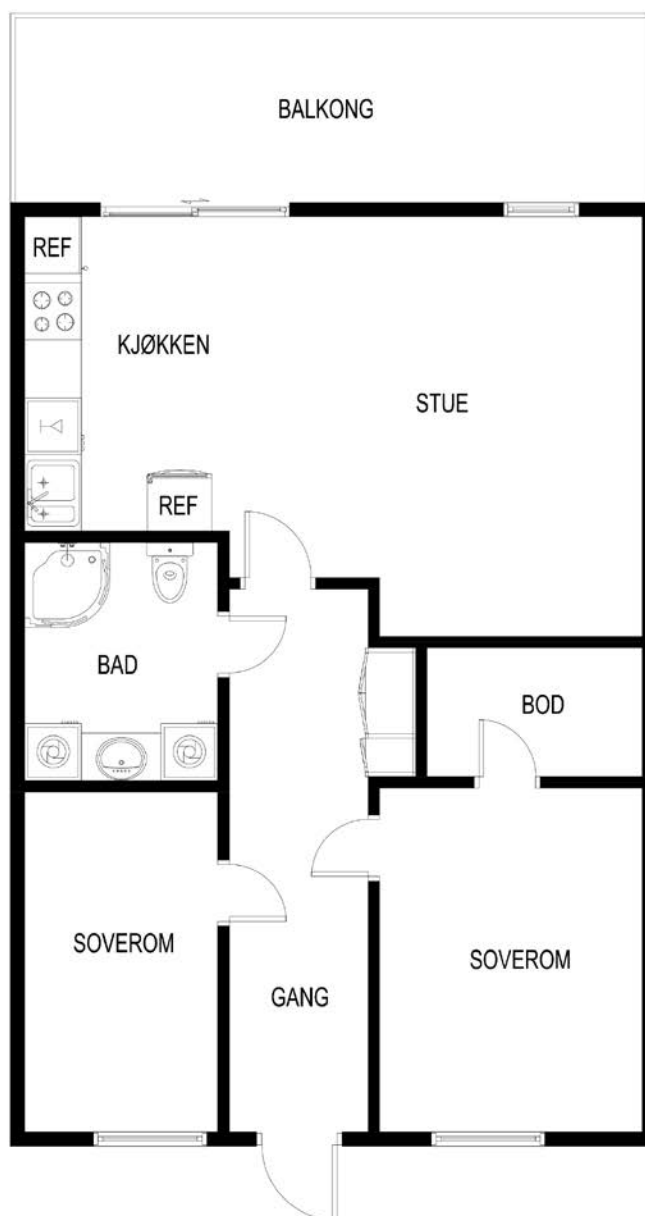








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bjønnbåsen 5 , 4324 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 33, bnr. 966, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 11.01.2026

Oppdragsnr.: 21396-1034

Referansenummer: LP7481

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

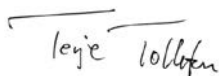


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Felles eiet tomt. Grøntareal beplantet med plen

OM BYGGEMÅTE

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Betong mellom etasjene. Vindu med dobbelt glass. Flat tak tekket med papp/takmembran.

INNVENDIGE OVERFLATER

Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING

Elektrisk. Vannbåren varme med radiator i stue og varme sløyfer i gulv bad. Varme på gulv bad reguleres med regulator (ikke termostat).

PARKERING

1 parkeringsplass i lukket anlegg. Gjeste-parkering.

KONKLUSJON

Leiligheten fremstår i normalt god stand med normal slitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

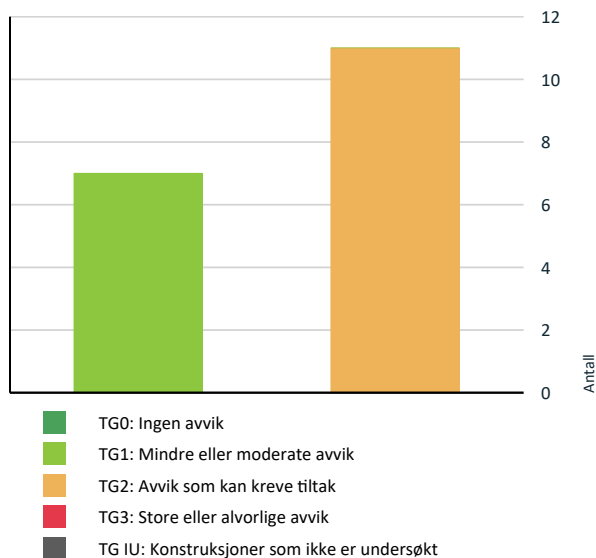
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt salgs-tegning på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2012

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er jevnt over godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 på grunn av vindu på soverom henger og bør justeres. Vindu fremstår ellers i god stand med normal slitasje TG 1. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

TG 2 Dører

Skyvedør i tre som er malt.

Vurdering av avvik:

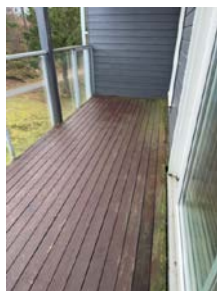
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

TG 2 på grunn av beslag ved terskel til skyvedør heller oppover og regnvann vil bli liggende mot terskel på dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør undersøkes nærmere og tiltak utføres deretter.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong dekket med terrassebordet i trevirke med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 gis med bakgrunn i blant annet normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassebord. Fall lot seg ikke kontrollere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Normalt vedlikehold/bytte av dårlige terrassebord må påregnes. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår i god stand med normal slitasje.

1 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig. Boligen fungerer med dette avviket.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører fremstår med normal slitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegg og himling fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved terskel er målt til 14 mm. Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til aluminiums-terstel er målt til 31 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Del av gulv er flatt uten fall. Etter dusjing kan det bli liggende igjen noe vann på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er 2 sluker i gulv. Ved annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen noe vann på gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning fremstår med normal slitasje. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Til-luft via lufte-spalte i dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved fukt-søk under blandebeholder er det registrert forhøyede verdier. Man kan kun anta fukt er mellom fliser og membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 på grunn av ved fukt-søk under blandebeholder er det registrert forhøyede målinger. Hull-taking er foretatt ved kjøkken. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales. Det anbefales at blandebeholder demonteres og mansjett/tetting mellom blandebeholder og membran kontrolleres og eventuelt tiltak deretter.

Tilstandsrapport

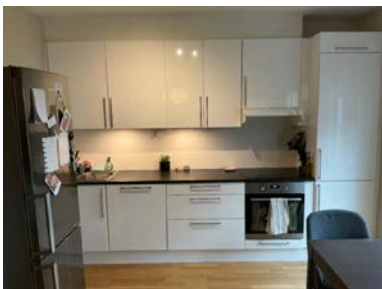


KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert steikeovn, integrert oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap. Dør til oppvaskmaskin henger noe TG 2. Kjøkken fremstår ellers med normal slitasje.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 på grunn av sprekker/skade på deksel til kjøkken-hette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte deksel kan vurderes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

TG 1 Avløpsrør

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år). Filter er tilsmusset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.



TG 2 Vannbåren varme

Rør-anlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15 - 20 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningssakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2012

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

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

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 Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Generell kommentar

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. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

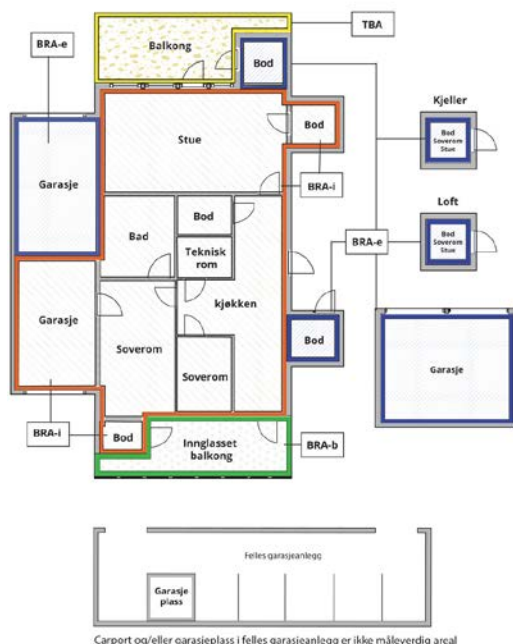
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66	6		72	12
SUM	66	6			12
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal er målt til 65, 85 m². Takhøyde målt i stue 2, 55 m. Takhøyde målt i gang 2, 3 m. Innvendig bod 3, 3 m². Balkong 12 m². Bod i kjeller er målt til 5, 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt salgs-tegning på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. P - rom: Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	966		43		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bjønnbåsen 5							
Hjemmelshaver Hjemly Thomas Andre							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.01.2026	
2	11.01.2026	

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 funksjonssprøving 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

Thomas Andre Hjemly

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bjønnbåsen 5

4324 Sandnes

1108-33/966/0/43



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Gjennomføring av tekniske skap på bad i alle leiligheter i blokk 5

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Bjønnbåsen 5, 4324 SANDNES

 Dato for energimerking
13.01.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-245558

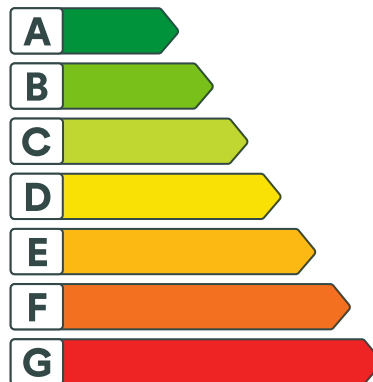
 Bygningstype
Boligblokker

 Byggningsnummer
300228352

 Gårdsnummer
33

 Bruksnummer
966

 Seksjonsnummer
43

 Bruksenhetsnummer
H0303


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
2012

 Bygningstype
Leilighet

 Bruksareal
68 m²

 Oppvarmet bruksareal
64 m²

 Oppvarmet etasje
3

 Bygningsmateriale
Betong

 Oppvarming
Fjernvarme

 Ventilasjon
Annen/Ukjent ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
90.40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
85.08 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
9083 kWh



Bjønnbåsen 5, 4324 SANDNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 varmeelementer 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 vaskebotte; 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 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: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Nabolagsprofil

Bjønnebåsen 5 - Nabolaget Bogafjell/Koppåsen - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bogafjell øst Linje 27	4 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	7 min 4.7 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 19.3 km

Skoler

Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	16 min 1 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Bogafjell senter Sandnes	9 min
--------------------------------	-------

«Det er gjennomført og fint»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

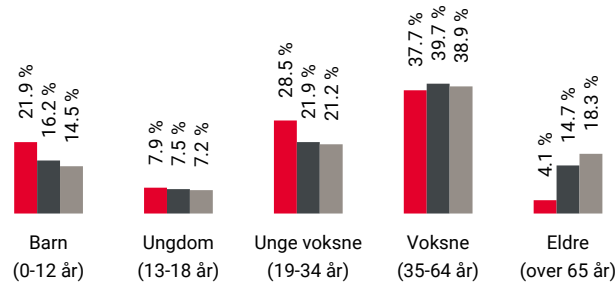
Veldig bra 80/100



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

Buggeland barnehage (0-5 år) 68 barn	11 min 0.7 km
Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år) 71 barn	14 min 1.1 km
Kreativ barnehage Bogafjell (0-5 år) 82 barn	20 min 1.3 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	15 min 1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



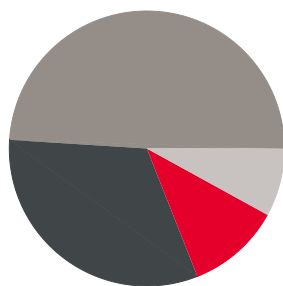
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Buggeland skole ballbinge 1 Ballspill	12 min	0.8 km
	Bogafjell skole Ballspill	11 min	0.9 km
	Everybody Gym & Fitness	9 min	
	Ganddal Terapi & Trening	6 min	

Boligmasse



11% enebolig
32% rekkehus
49% blokk
8% annet

«Ganske rolig her i området og hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Brulandsenteret

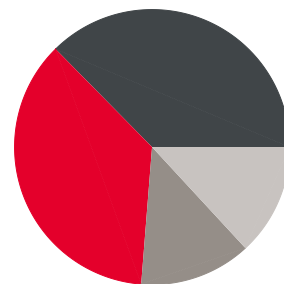
6 min



Vitusapotek Bogafjell

9 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



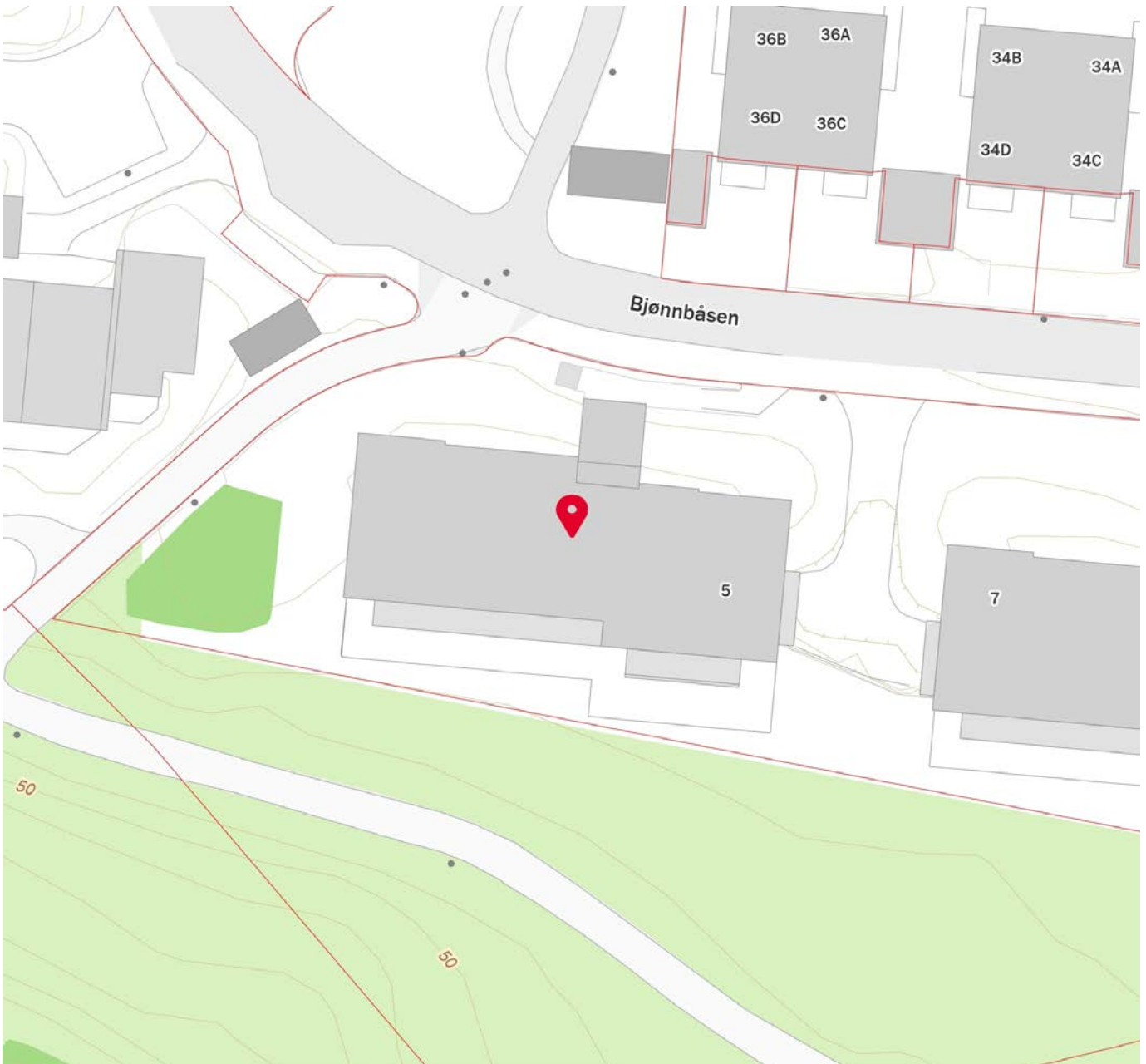
0%

44%

Bogafjell/Koppåsen
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 966, Seksjonsnr 43	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	613 Bogafjell senter
Veiadresse:	Bjønnbåsen 5, gatenr 3990	Valgkrets:	8 Bogafjell
(fra bruksenhet)	4324 Sandnes	Kirkesogn:	6080701 Bogafjell
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	29.06.2011	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	653/32 016
Arealkilde:				Areal felles tomt:	4 890,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjønnbåsen 5	H0303	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	598,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 693,0	Igangset.till.:	15.12.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	17.12.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	1 693,0	Midl. brukstil.:	23.08.2012
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	15
Bygningsnr:	300228352			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			598,0		598,0				
H01	5		361,0		361,0				
H02	5		361,0		361,0				
H03	5		373,0		373,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

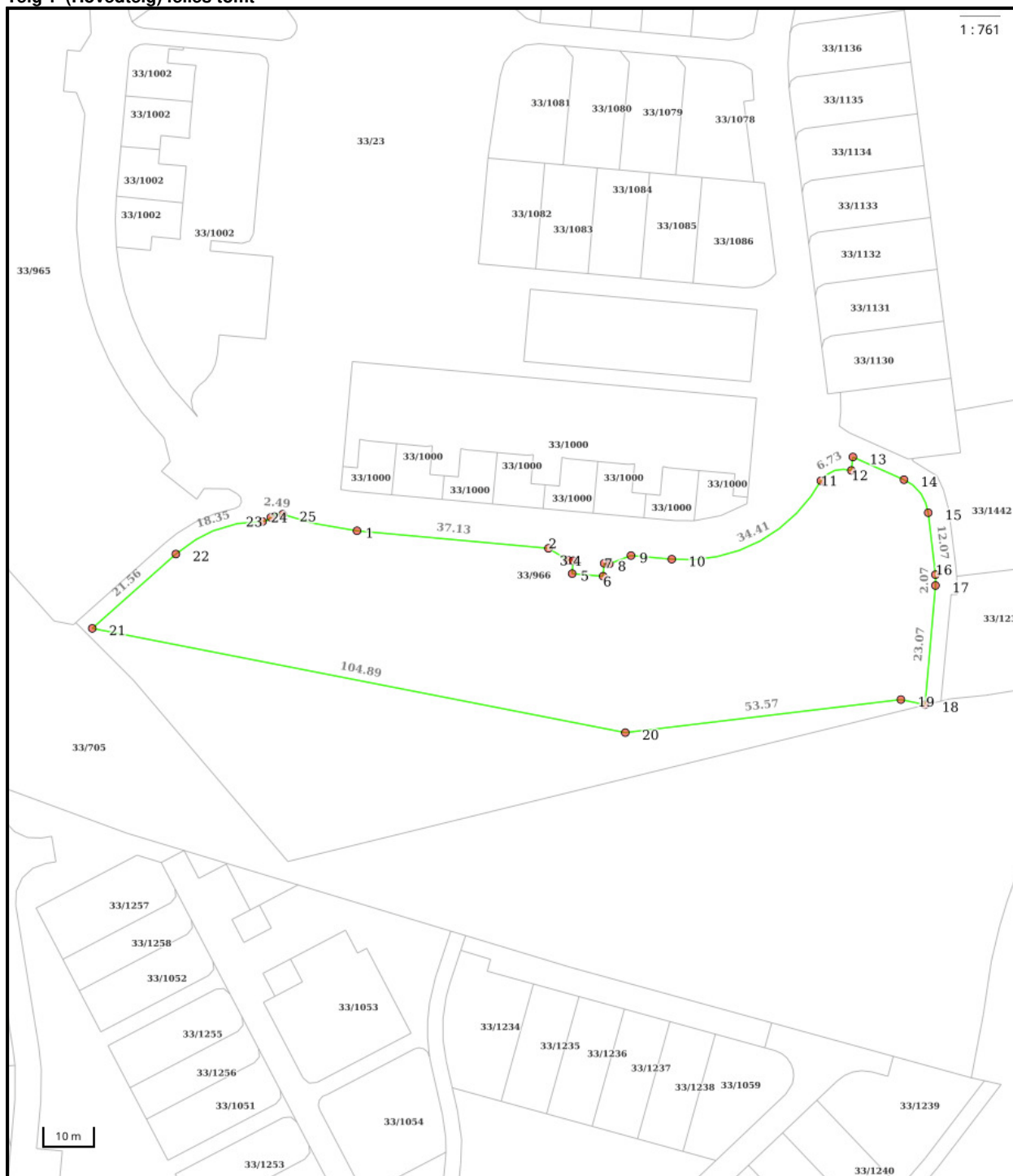
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 4 890,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 524 278,27	312 967,05	37,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 524 278,27	313 004,18	4,47m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 524 276,27	313 008,18	1,00m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 524 276,27	313 009,18	2,50m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 524 273,77	313 009,18	6,00m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 524 273,77	313 015,18	2,50m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 524 276,27	313 015,18	1,00m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 524 276,27	313 016,18	4,47m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 524 278,27	313 020,18	7,92m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 524 278,27	313 028,10	34,41m	Terrengmålt	10	-30,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 524 295,93	313 055,45	6,73m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 524 298,43	313 061,16	2,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 524 301,05	313 061,16	10,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 524 297,58	313 071,42	8,27m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 524 291,66	313 076,66	12,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 524 279,85	313 079,15	2,07m	Terrengmålt	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 524 277,79	313 079,36	23,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 524 254,72	313 079,36	4,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 524 255,23	313 074,59	53,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 524 244,12	313 022,18	104,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 524 254,91	312 917,85	21,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 524 270,64	312 932,59	18,35m	Terrengmålt	10	25,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 524 278,45	312 948,74	1,81m	Terrengmålt	10	-1,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 524 279,35	312 950,24	2,49m	Terrengmålt	10	2,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 524 280,19	312 952,42	14,79m	Terrengmålt	10	-60,01	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vann- og avløpskart

Adresse: Bjønnbåsen 5, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/966/0/43

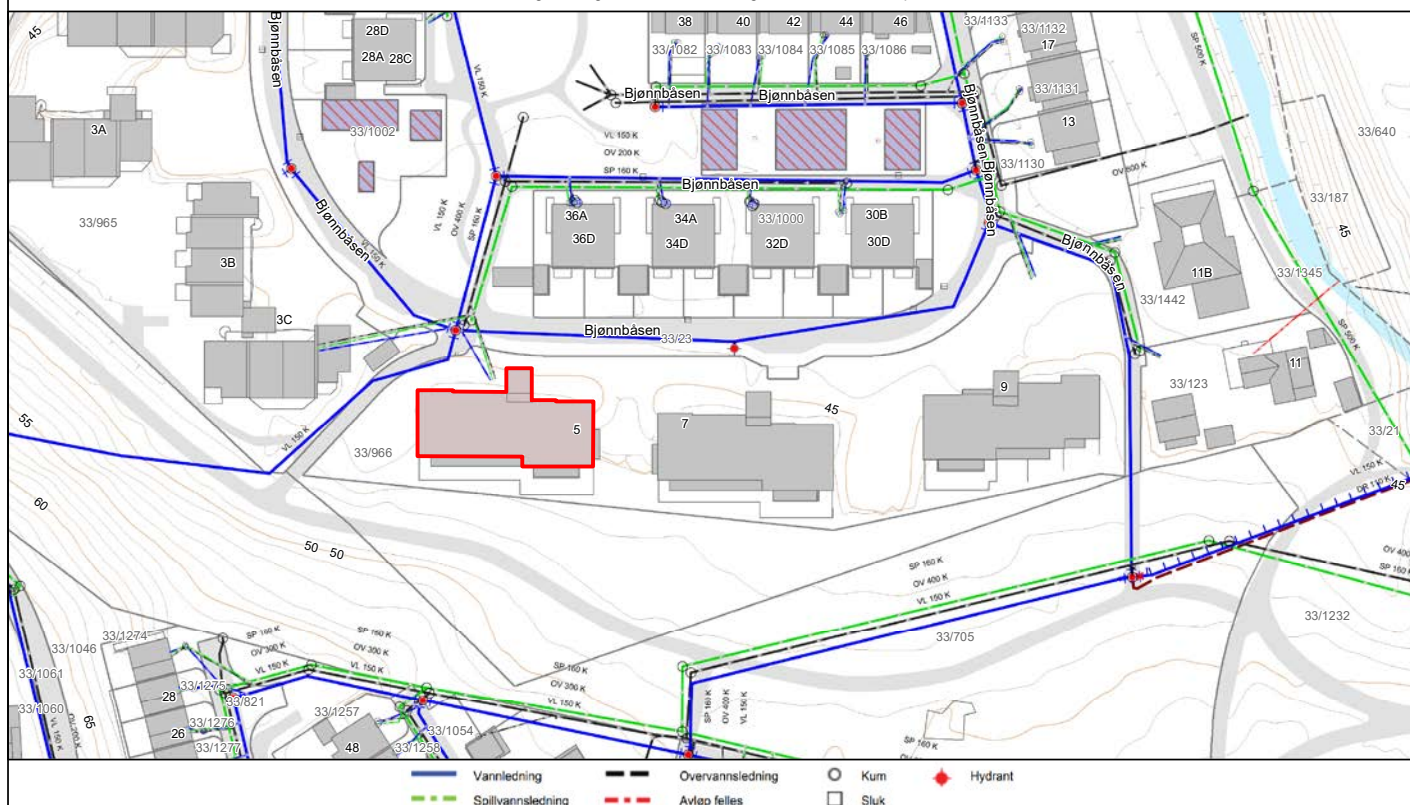
Dato: 2026-01-07

Målestokk: 1:1.000

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



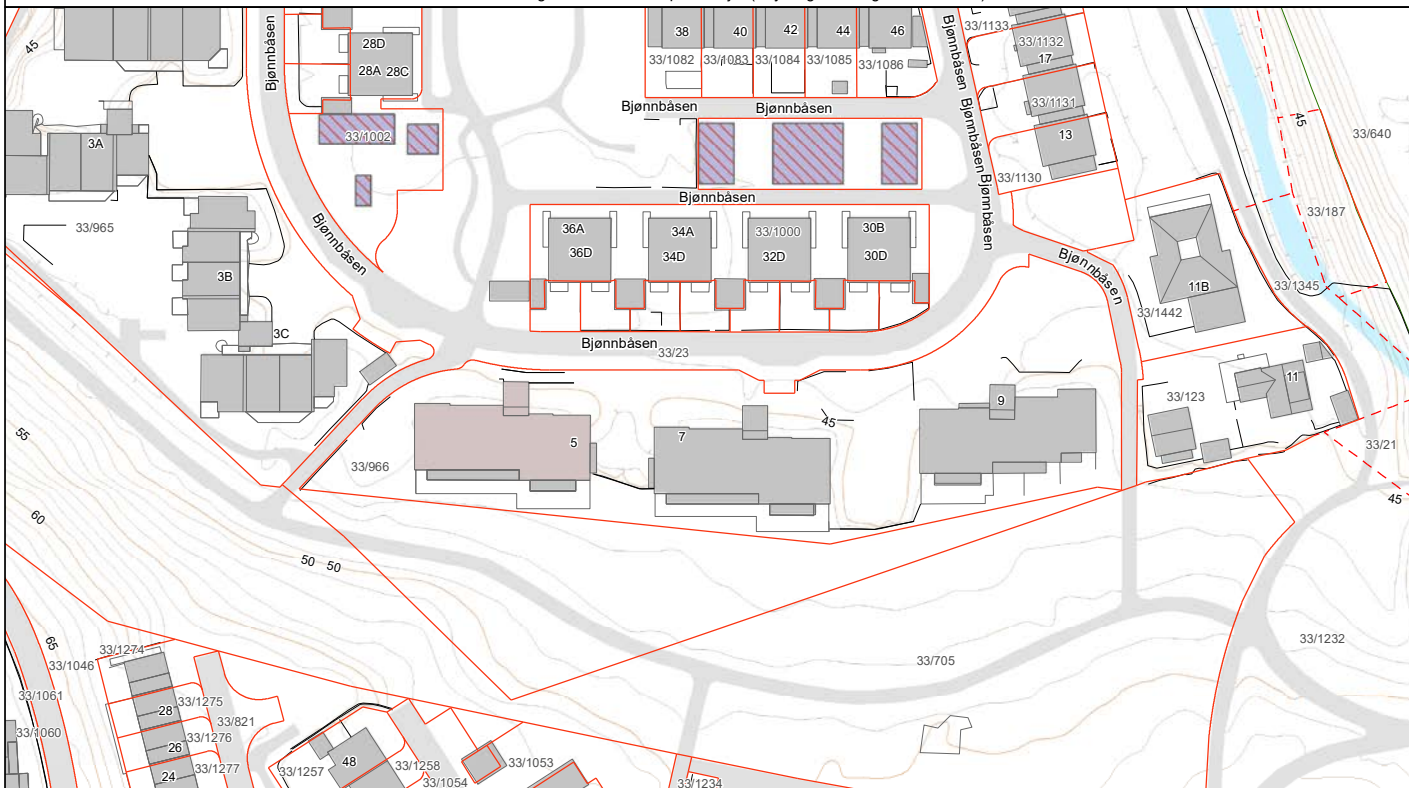
SANDNES
KOMMUNE



Grunnkart

Adresse: Bjørnbasen 5, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/966/0/43
Dato: 2026-01-07
Målestokk: 1:1,000

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





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	33	Bruksnr	966	Festenr	0	Seksjonsnr	43
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner bunn
Midlertidige forbud

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	4891.74 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	696.07 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	24.33 kvm
Omravn	
Kparealformal	Friområde
Areal	4867.41 kvm
Omravn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008118
Navn	Reguleringsplan for Bogafjell Bjønnbåsen - Felt B12 - B13, gnr. 33 bnr. 966
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/26/2010 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2008118.pdf
Delarealer	
Areal	452.28 kvm
Feltnavn	
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	12.8 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	20.07 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	16.5 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	7.85 kvm
Feltnavn	
Regform	199 - Annet byggeområde
Areal	13.68 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	451.92 kvm
Feltnavn	
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	5.32 kvm
Feltnavn	
Regform	199 - Annet byggeområde

Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	20.6 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	451.92 kvm
Feltnavn	
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	20.07 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	20.07 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	7.85 kvm
Feltnavn	
Regform	199 - Annet byggeområde
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	34.79 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	16.1 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	34.79 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	16.1 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	12.4 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	11.7 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	10.29 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	6.99 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	6.54 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	7.65 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	0 kvm
Feltnavn	FS5
Regform	700 - Fellesområder
Areal	0 kvm
Feltnavn	GS7
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	184.09 kvm
Feltnavn	FLB4
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	542.48 kvm
Feltnavn	FL10
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	130.56 kvm
Feltnavn	FA4
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	0.42 kvm
Feltnavn	G/S
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	58.48 kvm
Feltnavn	FA9
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	1149.27 kvm
Feltnavn	B13
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	0.15 kvm
Feltnavn	FA8
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	272.29 kvm
Feltnavn	FP4
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	2363.9 kvm
Feltnavn	B12
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	189.11 kvm
Feltnavn	FG8
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	1.06 kvm
Feltnavn	GATE
Regform	311 - Gate m/fortau

Id	97110-01
Navn	Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 4, Bjønnbåsen G/S veg
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/16/1997 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_97110-01.pdf

Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

Id	2001125
Navn	Reguleringsplan for Bogafjell, Bjønnbåsen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/19/2007 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2001125.pdf

Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008118
Navn	Reguleringsplan for Bogafjell Bjønnbåsen - Felt B12 - B13, gnr. 33 bnr. 966
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/26/2010 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2008118.pdf

Delarealer	
Areal	452.28 kvm
Feltnavn	
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	12.8 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	20.07 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	16.5 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	7.85 kvm
Feltnavn	
Regform	199 - Annet byggeområde
Areal	13.68 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	451.92 kvm
Feltnavn	
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	5.32 kvm
Feltnavn	
Regform	199 - Annet byggeområde
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	20.6 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	451.92 kvm
Feltnavn	
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	20.07 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	20.07 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	7.85 kvm
Feltnavn	
Regform	199 - Annet byggeområde
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	34.79 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	16.1 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	34.79 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	16.1 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	12.4 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	11.7 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	10.29 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	6.99 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	6.54 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	7.65 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	0 kvm
Feltnavn	FS5
Regform	700 - Fellesområder
Areal	0 kvm
Feltnavn	GS7
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	184.09 kvm
Feltnavn	FLB4
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	542.48 kvm
Feltnavn	FL10
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	130.56 kvm
Feltnavn	FA4
Regform	710 - Felles avkjørsel

Areal	0.42 kvm
Feltnavn	G/S
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	58.48 kvm
Feltnavn	FA9
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	1149.27 kvm
Feltnavn	B13
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	0.15 kvm
Feltnavn	FA8
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	272.29 kvm
Feltnavn	FP4
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	2363.9 kvm
Feltnavn	B12
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	189.11 kvm
Feltnavn	FG8
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	1.06 kvm
Feltnavn	GATE
Regform	311 - Gate m/fortau

Id	2008118
Navn	Reguleringsplan for Bogafjell Bjønnbåsen - Felt B12 - B13, gnr. 33 bnr. 966
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/26/2010 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2008118.pdf

Delarealer	
Areal	452.28 kvm
Feltnavn	
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	12.8 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	20.07 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	16.5 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	7.85 kvm
Feltnavn	
Regform	199 - Annet byggeområde
Areal	13.68 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	451.92 kvm
Feltnavn	
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	5.32 kvm
Feltnavn	
Regform	199 - Annet byggeområde
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	20.6 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	451.92 kvm
Feltnavn	
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	20.07 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	20.07 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	7.85 kvm
Feltnavn	
Regform	199 - Annet byggeområde
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	34.79 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	16.1 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	34.79 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	16.1 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	12.4 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	11.7 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	10.29 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	6.99 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	6.54 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	7.65 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	0 kvm
Feltnavn	FS5
Regform	700 - Fellesområder
Areal	0 kvm
Feltnavn	GS7
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	184.09 kvm
Feltnavn	FLB4
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	542.48 kvm
Feltnavn	FL10
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	130.56 kvm
Feltnavn	FA4
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	0.42 kvm
Feltnavn	G/S
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	58.48 kvm
Feltnavn	FA9
Regform	710 - Felles avkjørsel

Areal	1149.27 kvm
Feltnavn	B13
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	0.15 kvm
Feltnavn	FA8
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	272.29 kvm
Feltnavn	FP4
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	2363.9 kvm
Feltnavn	B12
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	189.11 kvm
Feltnavn	FG8
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	1.06 kvm
Feltnavn	GATE
Regform	311 - Gate m/fortau

Id	2008118
Navn	Reguleringsplan for Bogafjell Bjønnbåsen - Felt B12 - B13, gnr. 33 bnr. 966
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/26/2010 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2008118.pdf

Delarealer	
Areal	452.28 kvm
Feltnavn	
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	12.8 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	20.07 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	16.5 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	7.85 kvm
Feltnavn	
Regform	199 - Annet byggeområde

Areal	13.68 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	451.92 kvm
Feltnavn	
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	5.32 kvm
Feltnavn	
Regform	199 - Annet byggeområde
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	20.6 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	451.92 kvm
Feltnavn	
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	20.07 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	20.07 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	7.85 kvm
Feltnavn	
Regform	199 - Annet byggeområde
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	34.79 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	16.1 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	13.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	34.79 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	16.1 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	12.4 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	11.7 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	10.29 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	6.99 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	6.54 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	7.65 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	0 kvm
Feltnavn	FS5
Regform	700 - Fellesområder
Areal	0 kvm
Feltnavn	GS7
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	184.09 kvm
Feltnavn	FLB4
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	542.48 kvm
Feltnavn	FL10
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	130.56 kvm
Feltnavn	FA4
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	0.42 kvm
Feltnavn	G/S
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	58.48 kvm
Feltnavn	FA9
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	1149.27 kvm
Feltnavn	B13
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	0.15 kvm
Feltnavn	FA8
Regform	710 - Felles avkjørsel

Areal	272.29 kvm
Feltnavn	FP4
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	2363.9 kvm
Feltnavn	B12
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	189.11 kvm
Feltnavn	FG8
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	1.06 kvm
Feltnavn	GATE
Regform	311 - Gate m/fortau

Adresse: Bjønnbåsen 5, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/966/0/43

Dato: 2026-01-07

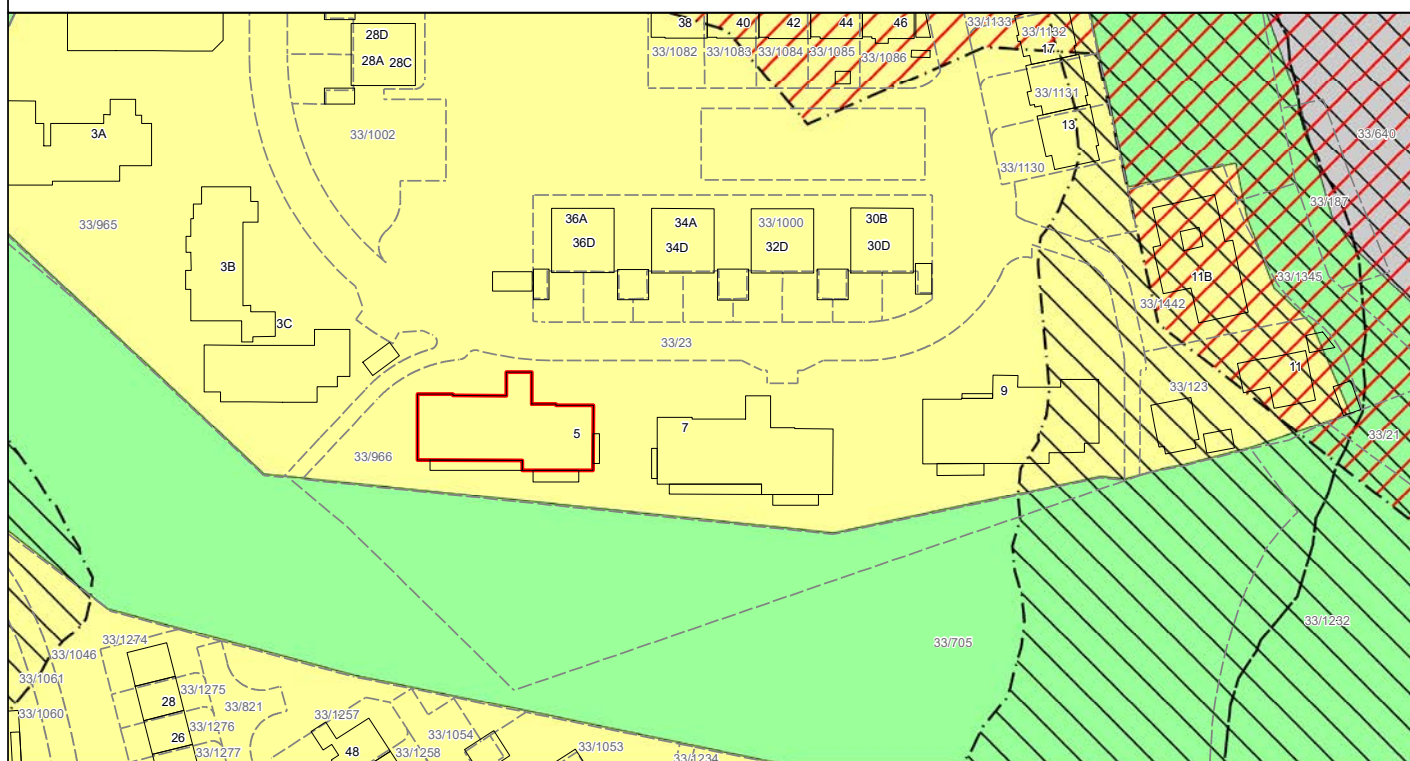
Dato: 2020-01-07
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

SANDNES
KOMMUNE

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



Adresse: Bjønnbåsen 5, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/966/0/43
Dato: 2026-01-07 Planident:
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelse:

Adresse:
Gnr/Bnr:
Dato:
Målestokk:

Bjønnbåsen 5, 4324 SANDNES

33/966/0/43

2026-01-07

1:1.000

Planident:

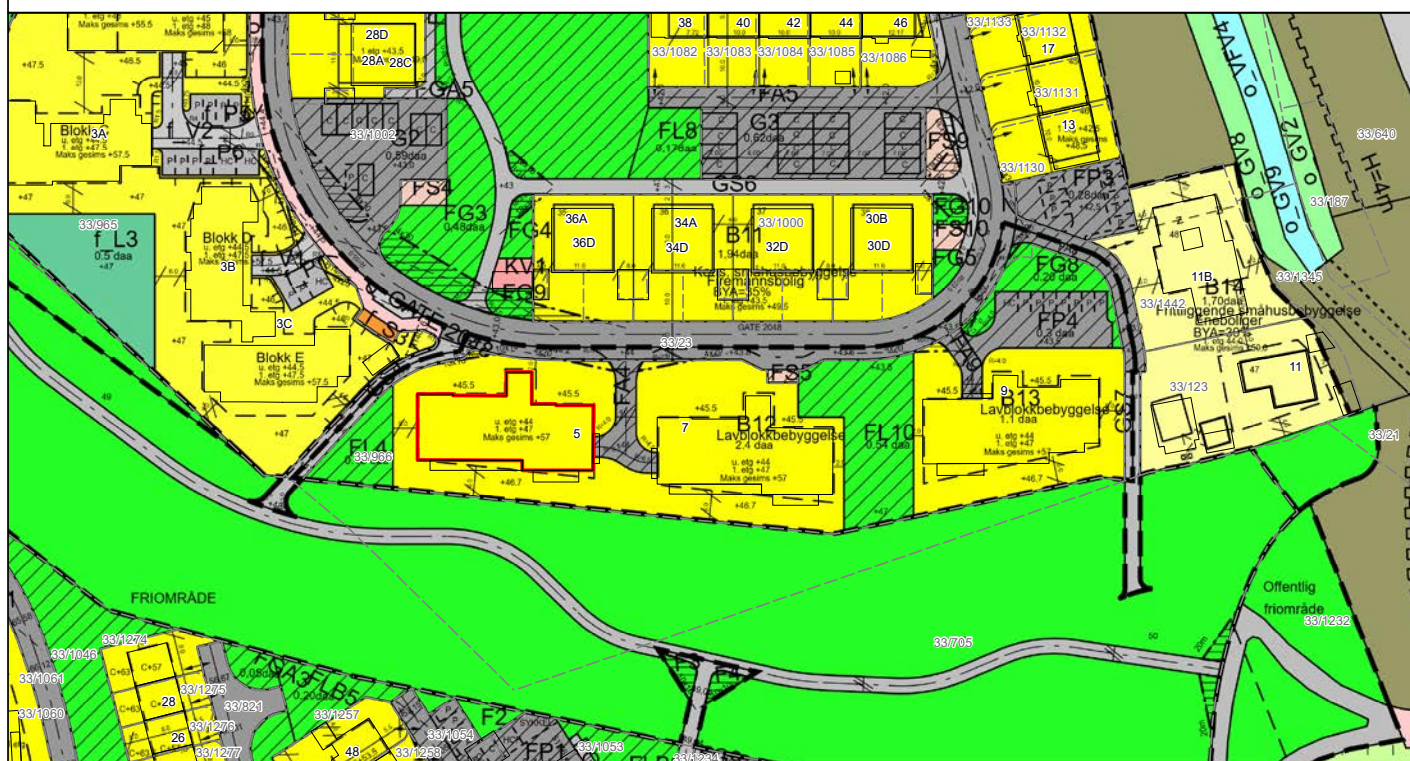
2008118

Ikrafttredelsesdato: 26.1.2010

Ikrafttredelsesdato: 26.1.2010



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





SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Flere mottakere, se mottakerliste

Sandnes, 17.12.2013

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 201005613-23
Arkivkode: 33/966

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 33/966

Byggeadresse: Bjønnbåsen 5 og 7
Felt B12 - Lavblokker

Tiltakets art:

Ny bolig - boligformål over 70 m2

Byggets/Anleggets art:

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Ansvarlig søker:

Arkitektkontoret STAV AS

Tiltakshaver m/adr:

SI Trend AS, Solaveien 88, 4316 SANDNES

D-sak nr: 1413/2010

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 99 ferdigattest for tiltaket.

Byggesakssjefen har ikke foretatt befarings.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl (99) § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Dokumentet er signert elektronisk.

Kopi:
SI Trend AS

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

9L4



FAA

654

H	12.11.15	TERINGE TRUKKET INN PÅ NÅRDEGENG(VEI (IL R.)				
H	27.09.10	MINORE KØRREKSJONER				
H	14.08.10	LØSNAD OM ETT TRING (IL R.)				
F	31.08.10	NÅRDEGENG (IL R.)				
F	20.08.10	KØRREKSJONER PÅ KALLATE PLÅSEN (IL R.)				
D	25.11.09	JÅSTERT ØVERBYGG AKKOMSTBALKONG (IL R.)				
D	25.11.09	JÅSTERT LULELUSTHUSNUMMER (IL R.)				
B	25.11.09	ØVERBYGG AKKOMSTBALKONG (IL R.)				
A	11.11.09	ØVERBYGG KØRREKSJONER (IL R.)				
Tilgjeld:						
BOGAFJELL BJØNNBÅSEN - FELT B 12A						
GNR 33, BNR 965 SANDNES KOMMUNE						
Tilgjeld:						
FASADE NORD OG FASADE SØR			VALUTASJON	1,2000	ENGANGSBET.	4
 STAV AS			FORRETTET AV	MORTEN HETLAND		
BETINGET/ET, MED ØVERBYGG TOTT, 12.000M², 12.000M²			LEVERINGSBETING	Check		
Tilgjeld:			DATO:	19.10.09		
			PRØVEBETALING:	0,00		
			KONTROLT:			

Godtlykkelse, flytningssjef
i Sandnes, kommunen

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BJØNNBÅSEN 5-7-9

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

Sist endret på årsmøtet 28.04.2025

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og formål	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett	3
2-1 Rettslig råderett	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	3
3-1 Rett til bruk	3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler	4
4 Parkering	4
4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.	4
4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	4
5 Vedlikehold	4
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	4
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	5
6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	6
6-1 Felleskostnader	6
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	6
6-3 Heftelsesform	6
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	6
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	6
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	6
8 Styret og dets vedtak	6
8-1 Styret - sammensetning	6
8-2 Styrets oppgaver	7
8-3 Representasjon og fullmakt	7
9 Forretningsfører	7
10 Årsmøtet	7
10-1 Myndighet	7
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8
10-5 Møteledelse og protokoll	8
10-6 Stemmerett, møterett og fullmakt	8

10-7 Beslutninger på årsmøtet.....	9
11 Elektronisk kommunikasjon	10
12 Bygningsmessige arbeider.....	10
13 Ugildhet og mindretallsvern.....	10
13-1 Ugildhet	10
13-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

1-1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Bjønnbåsen 5-7-9. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 45 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33 bnr. 966 i Sandnes kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring med vedlegg.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser i eierseksjonsloven, vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

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

4 Parkering

4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller på andre steder anvist av styret. Ladepunktet må være en godkjent lader og skal bestilles gjennom Lyse

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(8) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Dette gjelder blant annet fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum tre andre medlemmer. I tillegg kan det velges varamedlemmer.

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

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

(4) Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

(3) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller pliktene sine, samt å avslutte engasjementet.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsføring gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- velge revisor som tjenestegjør inntil ny revisor velges

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett, møterett og fullmakt

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

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(4) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(5) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon for informasjon som sendes ut til seksjonseierne.

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

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

12 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledningen, endring av utvendige farger etc., skal bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeiders, så som innglassing av terrasse/balkong, skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, så som parabol, antenner etc. skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Se også vedlegg 1.

13 Ugildhet og mindretallsvern

13-1 Ugildhet

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

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

13-2 Mindretallsvern

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

Vedlegg 1.

Tak: Utført av firma, glass/plast skal se likt ut, ikke bølgeplast, skal være gjennomiktig.

Takrenner og fall er påbudt, takrenner skal være av samme farge som resten av bygget har fra utbygger. Gjelder for 3. etasje.

Parabol: Montering tillates dersom den monteres på innsiden av egen balkong/terrasse – max størrelse 80 og eggehvitt farge.

Innglassing: Ja, styret utarbeider retningslinjer som vil bli presentert på et beboermøte. Styret kontaktes.

Gjerde på tvers: Ja, ikke høyere enn de som er nå (90 cm). Samme utførelse og farge som er levert fra utbygger. Port eller luke etter eget valg.

Levegg: Det gis ikke anledning til å bygge levegg.

Markise: Det er ikke anledning til å montere markiser.

Innglassing og tak: De som ønsker innglassing av balkongen i sin seksjon må søke styret, og få godkjenning før arbeidet med innglassingen starter. Det samme gjelder bygging av tak. Innglassing/tak skal være av samme type/utforming som avtalt.

Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med innglassingen/tak og vedlikeholdet av dette. Unntak gjelder vask/rens av tak og takrenner.

Ordensregler for Sameiet Bjønnbåsen 5, 7 og 9

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Selveierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

1. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000 - i helg klokken 1000-1800.

På helligdag skal utilbørlig larm ikke forekomme.

2. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at filter i ventilasjonsanlegg (i bod) skiftes minst 1x pr år.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Selveiere må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong, gjennom vinduer eller fra svalgangen foran blokkene ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- at grilling med kullgrill på balkongene/terrassene ikke forekommer.
Gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Dette pga sikkerhets- og helsemessige årsaker.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Brikker til avfallsbeholdere kan hentes i Sandnes kommune.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Henting av ekstra avfall kan bestilles på Sandnes kommune sin hjemmeside.

Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser i felles sykkelboden i garasjen.

Døra ved garasjeporten (ikke hovedinngangen) bør benyttes for lett tilgang til sykkelboden for oppbevaring av sykler/barnevogner.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Garasjen er ikke en oppholdsplass og er ikke egnet for lekende barn.

Røyking er ikke tillatt på fellesarealene. Dette gjelder foran inngangsdørene til leilighetene (svalgangen), foran inngangsdøra til blokka, i garasje, oppgang og i heisen. Dette fordi alle leiligheter har luftinntak over inngangsdøra til ventilasjonsanlegget, dvs røyking på framsiden medfører at røyken siger inn i leilighetene.

Fellesdører skal alltid være lukket og låst, dette er branndører.
Uvedkommene skal ikke slippes inn. Det er ikke tillatt å bruke
gjerdet foran blokkene for ferdsel.

5. Parkering

Biler, sykler og andre kjøretøy/gjenstander skal ikke hindre nødvendig ferdsel for servicebiler og utrykningskjøretøyer og er derfor kun tillatt parkert på oppmerkede plasser.

Parkering i garasjen er tillatt kun på oppmerkede plasser.

Gjesteparkeringen er for gjester og skal ikke benyttes av beboere.

1. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann i fellesområder.

Røykvarsler i leilighetene skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernensutstyr på fellesområder, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet.

7. Brudd på ordensregler

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. All hærverk på eiendommen vil bli politianmeldt.

Sameiet Bjønnbåsen 5- 7-9



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Bjønnbåsen 5-7-9.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Mandag 28.04.2025, kl. 19:30

Brakkene bak Bogafjell kirke

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 Endring i vedtektene for Sameiet punkt 4.2

6 Endring i vedtektene for Sameiet punkt 8.1

7 Endring av ordensregler punkt 5 parkering

8 Valg

- 8.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år
- 8.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 8.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Bjønnbåsen 5-7-9

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås ingen endring i godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 80.000 Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endring i vedtektene for Sameiet punkt 4.2

Tidligere styre inngikk en avtale med Lyse om at de la inn ladestruktur i garasjeanleggene. Dette ble gjort uten kostnader for sameiet mot at fremtidige ladebokser skulle bestilles gjennom lyse.

Styret ønsker derfor at det gjøres en endring i vedtektene slik at det fremgår at ladestasjoner skal bestilles via Lyse

Forslag til vedtak: (2) En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller på andre steder anvist av styret. Ladepunktet må være en godkjent lader og skal bestilles gjennom Lyse.

6. Endring i vedtektene for Sameiet punkt 8.1

Dagens punkt 8.1

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer.

Endres til:

Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder og minimum 3 styremedlemmer. I tillegg kan det velges varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Endringen vedtas som beskrevet

7. Endring av ordensregler punkt 5 parkering

Det lagres og stables mye på parkeringsplassene i garasjene. Dette er både brannfarlig og kan tiltrekke seg skadedyr. Styret ser også at plassen utenfor blokk 9 som er tenkt benyttet til bilvask ofte brukes til parkering.

Styret ønsker derfor endring i ordensreglene angående punktet om parkering .

Forslag til vedtak: Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplasser til oppbevaring av gjenstander, da dette kan utgjøre en brannfare og tiltrekke skadedyr.

Parkeringsplassen merket "vaskeplass" skal kun benyttes til bilvask og er ikke tillatt som parkeringsplass utover dette.

8. Valg

8.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Styret ønsker å utvide styret til 5 medlemmer

Forslag til vedtak: Sunneva Gudmundsdottir og May Berg Grude velges til styremedlemmer for 2 år

8.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Kirsten Lill Heggelund velges til vara for 1 år

1394 Sameiet Bjønnbåsen 5-7-9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 408 440	1 408 440	1 549 313
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		213 660	204 660	215 460
Lading el-bil		18 321	14 551	12 000
Sum inntekter		1 640 421	1 627 651	1 776 773
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	91 280	91 280	91 280
Forretningsførerhonorar		87 288	83 292	91 830
Tilleggstjenester forretningsfører		4 500	2 625	4 500
Revisjonshonorar	2	9 579	8 820	11 000
Vaktmestertjenester		185 520	179 010	190 000
Drift og vedlikehold	3	666 942	507 863	756 410
TV og/eller internett		212 760	200 891	215 460
Forsikringer		250 027	222 245	303 034
Energi/strøm		168 542	142 969	143 000
Administrasjonskostnader		11 192	4 503	6 000
Sum kostnader		1 687 630	1 443 498	1 812 514
Driftsresultat		-47 209	184 153	-35 741
Finansielle poster				
Renteinntekter		9 083	14 214	7 000
Rentekostnader		4 800	23 343	0
Netto finanskostnader		-4 283	9 129	-7 000
Resultat	4	-42 926	175 024	-28 741

1394 Sameiet Bjønnbåsen 5-7-9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 370	2 770
Forskuddsbetalte kostnader		303 033	250 027
Andre fordringer		0	3 389
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		439 607	526 990
Sum omløpsmidler		751 010	783 176
SUM EIENDELER		751 010	783 176

1394 Sameiet Bjønnbåsen 5-7-9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		230 405	273 331
Sum egenkapital	5	230 405	273 331
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	0	164 516
Sum langsiktig gjeld		0	164 516
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		33 669	34 001
Leverandørgjeld		360 123	295 376
Påløpne renter		0	67
Annen kortsiktig gjeld		126 813	15 885
Sum kortsiktig gjeld		520 605	345 329
Sum gjeld		520 605	509 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		751 010	783 176

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Ingeborg Susanne Sundsdal
Styreleder

Sunneva Gudmundsdottir
Styremedlem

Tomas Pettersen
Styremedlem

Renate Paulsen Nygård
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Sum personalkostnader	91 280	91 280

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	20 309	22 133
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	492 482	179 887
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	52 549	192 286
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	14 081	9 349
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	87 522	104 208
Sum	666 942	507 863

Økt kostnader til bygningsmessig skyldes i hovedsak lekkasjen i Bjønnbåsen 7-9, som utgjør kr 286 782.

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	-42 926	175 024
Avdrag på lån	-164 516	-313 946
Endring arbeidskapital	-207 442	-138 922
Omløpsmidler	751 010	783 176
Kortsiktig gjeld	520 605	345 329
Arbeidskapital	230 405	437 847

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	230 405	-42 926	273 331
Sum Egenkapital	230 405	-42 926	273 331

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes
Lånenummer:	96887205512
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.65 %
Betingelser:	brev fra Handelsbanken
Beregnet innfridd:	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	164 516
Avdrag i perioden:	164 516
Lånesaldo 31.12:	0

Informasjon fra styret

Om Sameiet Bjønnbåsen 5-7-9

Sameiet Bjønnbåsen 5-7-9 ligger i Sandnes kommune og består av 45 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 997269748.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ingeborg Susanne Sundsdal
Styremedlem, Renate Paulsen Nygård
Styremedlem, Tomas Pettersen
Styremedlem, Sunneva Gudmundsdottir
Varamedlem, Åse Silje Efteland
Varamedlem, Heidi Myhrer

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 9 styremøter.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Planlegging av budsjett for 2025.
- Forbedret avtale med Altibox: beboere kan velge økt netthastighet uten ekstra kostnad, eller beholde eksisterende løsning og få fem ekstra kanaler.
- Samarbeid med nabosameiet for håndtering av forsøpling og dialog med Bjønnbåsen Fjernvarme.
- Brannøvelse ikke mulig pga. manglende felles varslingsanlegg. Beboere oppfordres til å teste røykvarslere og sjekke brannslukkere.
- Oppmerking av parkeringsplasser utsatt til våren pga. værforhold.
- Brannrutiner under utarbeidelse.
- Vedlikehold på trappeoppganger planlegges.
- Oppgradering av uteområder og lekeplasser utsatt grunnet økonomi.
- Dato for årsmøtet 2025 under planlegging.
- Boservice har kontrollert branndører. Ødelagte pumper skal skiftes ut.
- Tunge branndører er et problem for barn og eldre. Styret kontakter brannvesen og vurderer tiltak med Boservice.
- Boservice kontrollerer brannsikring i fellesarealer.
- Brosjyre om brannforebygging og husordensregler skal utarbeides og deles ut til nye beboere.

- • Vindusvask to ganger per år. Glassrekkverk på balkonger vaskes én gang per år.
- • Ny oppmerking av gjesteparkering er bestilt. Dato kommer.
- • Økonomi gjennomgått.
- • Styret kontakter kommunen om skilt ved søppelcontainerne for å forhindre forsøpling, spesielt ved nr. 5.
- • Boservice skal vurdere justering av dørpumper på tunge branndører til garasjene.
- • Tilbud på ventilasjonsrens skal innhentes. Tiltaket er frivillig og betales av beboerne.
- • Temaer: Budsjett, vannlekkasje i blokk 7, bedre og rimeligere forsikring, Altibox-avtale, og purring på oppmerking av gjesteparkering.
- • Påminnelse om ordensregler for å sikre godt bomiljø.
- • Frist for innsending av saker til årsmøte (28. april) via Bate-portalen.
- • Planlegging av årsmøte og ferdigstilling av årsmeldingen.
- • Statussaker:
 - • - Manglende varme i gulv og varmt vann i nr. 9 undersøkes – mulig forsikringssak.
 - • - Navneplakat til inngang i nr. 9 er bestilt.
 - • - Fukt/mugg etter vannlekkasje i garasje i nr. 9 håndteres med forsikringsselskap.
- Tiltak mot forsøpling
 - • Forbudsskilt mot forsøpling er nå satt opp ved containeren utenfor blokk 5 for å bedre orden og forhindre hensetting av avfall.

Styrets planer fremover

Bytte av nett knyttet opp mot heisene, den vi har vil bli faset ut.

Få inn anbud på renovering av trappeoppganger

Få inn anbud med annet rørleggerfirma. Har blitt mye venting med de som brukes i dag.

Uteområdet

Hvor mye av dette som kan gjøres i 2025 vil avhenge av hva sameiet har økonomi til

Forsikringsavtale

Sameiet Bjønnbåsen 5-7-9 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0001363386.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjønnbåsen 5-7-9 mandag 28.04.2025 kl. 19:30 - Brakkene bak Bogafjell kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Siv Tone Meling ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Tomas Pettersen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 13 seksjonseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 14 stemmeberettigede. Dessuten møtte Siv Tone Meling fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 80 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endring i vedtektene for Sameiet punkt 4.2

Dagens punkt 4.1

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

Endres til

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller på andre steder anvist av styret. Ladepunktet må være en godkjent lader og skal bestilles gjennom Lyse.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

6. Endring i vedtektene for Sameiet punkt 8.1

Dagens punkt 8.1

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer.

Endres til:

Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder og minimum 3 styremedlemmer. I tillegg kan det velges varamedlemmer.

Vedtak:

Endringen vedtatt

7. Endring av ordensregler punkt 5 parkering

Tillegg til dagens punkt 5 i Ordensreglene:

Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplasser til oppbevaring av gjenstander, da dette kan utgjøre en brannfare og tiltrekke skadedyr.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

8. Valg

8.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Sunneva Gudmundsdottir og May Berg Grude ble valgt til styremedlem for 2 år.

8.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Kirsten Lill Heggelund ble valgt til varamedlem for 1 år.

8.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Ingeborg Susanne Sundsdal valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Renate Paulsen Nygård valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Tomas Pettersen valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Sunneva Gudmundsdottir valgt for 2 år i 2025

Styremedlem May Berg Grude valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Kirsten Lill Heggelund valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Bogafjell 28.04.2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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.



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: Bjønnbåsen 5
4324 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Walde

Telefon: 936 86 383
E-post: thomas.walde@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre