

**aktiv.**



Blåbærestien 2, 4324 SANDNES

**Attraktiv 3-roms med nydelig utsikt!**

**Balkong | Heis | Garasje**



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 3 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 578 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 103,-  
**Selger:** Karoline Kjøk

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 75/80 kvm  
**Tomtstr.:** 1517.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 51, bnr. 165  
**Snr.** 15  
**Oppdragsnr.:** 1412260017

# Attraktiv 3-roms med nydelig utsikt! Balkong | Heis | Garasje

Velkommen til Blåbærstien 2!

En moderne og innbydende 3-roms leilighet i 2. etasje på attraktive Bogafjell. Her bor du rolig, og med kort vei til det meste. Leiligheten har en god planløsning med entré, åpen stue/kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med nydelig utsikt og svært gode solforhold – her kan du nyte solen fra ettermiddag til kveld, med flotte solnedganger.

Boligen fremstår i god stand uten TG3, og byr på moderne overflater og store vindusflater. Betong mellom etasjene gir svært god lydisolering.

Verdt å merke seg:

- Heis i bygget
- Fast parkeringsplass i garasjeanlegg
- Ekstra bod i kjeller
- Balkong med nydelig utsikt og gode solforhold
- Veldrevet sameie, ingen fellesgjeld
- Enkel tilgang til E39

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	26
Tilstandsrapport .....	28
Selgers egenerklæring .....	47
Energiattest .....	53
Eiendomsrapport .....	58
Kart .....	60
Vann og avløp .....	64
Ferdigattest .....	66
Tegninger .....	68
Planopplysninger .....	74
Vedtekter Sameiet .....	78
Sameiet Blåbærstien 2, 4, 6 .....	88
Boligmappa .....	91
Nabolagsprofil .....	93
Budskjema .....	102

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 15 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod

### TBA

15 kvm Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av boligens utforming er areal oppgitt på tegning brukt.

Det kan være avvik på areal.

Bod i garasjeanlegg 5 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1517.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Gruset gangveier. Grøntareal opparbeidet med hekk og plen.

Lekeplass.

Eiendomsgrenser er opplyst som nøyaktige iht. eiendomskart fra kommunen.

## **Beliggenhet**

Blåbærstien 2 ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Bogafjell. Området er kjent for sitt rolige preg, gode naboskap og flotte naturomgivelser med åpne landskap og turmuligheter rett utenfor døren. Her bor du skjermet til, samtidig som du har kort vei til det meste av fasiliteter. Dette er et område som passer godt for både barnefamilier, førstegangskjøpere og de som ønsker en trygg og trivelig hverdag.

### Skoler og barnehager

Det er gode oppvekstvilkår i området med flere skoler og barnehager i nærheten. Buggeland skole ligger ca. 1 km unna, mens Bogafjell skole og Bogafjell ungdomsskole ligger innen kort avstand. For de yngste ligger blant annet Espira Vagletjørn barnehage kun et par minutters gange fra boligen, i tillegg til flere andre barnehager i nærområdet.

### Sport og fritid

Området byr på svært gode muligheter for en aktiv hverdag. Her finner du flotte turstier, grøntområder og lekeplasser i umiddelbar nærhet. Nærområdet legger godt til rette for både korte lufteturer og lengre turer i naturen, noe som gjør dette til et ideelt sted for både små og store.

### Dagligvare og fasiliteter

Dagligvarehandelen gjøres nærmest hos Meny Bogafjell eller Rema 1000 Håbafjell, eller større handler i Sandnes sentrum.

### Offentlig transport

Offentlig transport er tilgjengelig fra Buggelandsstubben bussholdeplass, ca. 12 minutters gange fra boligen, hvor busslinje 27 går fire ganger i timen. Med rask tilgang til E39 kommer du deg enkelt både sørover og nordover.

## **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

## **Bygningssakkyndig**

Teft Eiendom AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligblokken er oppført med en grunnmur av stedstøpt betong. Ytterveggene består av stålsøyler og et lett bindingsverk i tre, som utvendig er kledd med trepanel og fasadeplater. Etasjeskillene mellom leilighetene er utført i betong. Bygningen har et saltak som er tekket med takstein. Vinduene er fabrikkmalte med isolerglass, og dørene er tredører eller aluminiumsdører. Balkongen er en betongkonstruksjon dekket med terrassebord i trevirke.

Innvendige overflater

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eierskap:

Eiendommen ble kjøpt i 2023.

Selger opplyser å ha bodd i boligen siden kjøp.

Feil og mangler:

Det er opplyst om forhold ved balkongdør, hvor tidligere eier har bemerket trekk/kulde ved kraftig vind. Nåværende eier har ikke selv merket dette.

Dørhåndtak til balkongdør har noe friksjon ved bruk.

Det er opplyst om lukt av fukt i kjellerbod. Det er ikke opplyst at tiltak er gjennomført.

Det er opplyst om mindre oppsvulming i skjøt på kjøkkenbenk ved vask. Det er ikke opplyst at tiltak er gjennomført.

Det har vært ulyd i ventilasjonsanlegget som følge av slitasje. Forholdet er utbedret i 2024.

Utførte arbeider:

2026: Bytte av silikonfuger i dusj. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid.

2025: Tiltak i regi av sameiet knyttet til tidligere vanninntrengning ved vindu i trappeoppgang. Arbeid utført av faglært (sameiet/styret).

2024: Utbedring av ventilasjonsanlegg (skifte av lager i tilluftsvifte) utført av faglært firma (Villa Ventilasjon Rens AS).

2024: Jevnlig rens og vedlikehold av ventilasjonsanlegg og varmpumpe i regi av sameiet.

Se utdypende informasjon i selgers egenerklæringsskjema.

### **Standard**

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

## Konklusjon

Leiligheten fremstår i god stand med normal slitasje. Boligen er jevnt over godt vedlikeholdt. 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.

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. Det anbefales å lese rapporten i sin helhet.

### \* TG2 \*

#### - Vinduer

TG 2 er gitt fordi vannbord på nedre del av vinduet i stuen ikke er montert. For øvrig fremstår vinduet med normal slitasje, tilsvarende TG 1.

#### - Dører

TG 2 er gitt fordi beslag/vannbord ved terskel til terrassedør ikke er montert. For øvrig fremstår døren med normal slitasje, tilsvarende TG 1.

#### - Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i bod med adkomst via felles garasjeanlegg. Innvendig vegg er ikke gjenkledd, og hulltaking er ikke foretatt da det ved fuktsøk i platene på vegg ble registrert forhøyede verdier.

#### - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

#### - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

#### - Ventilasjon

TG 2 settes fordi garantitiden på ventilasjonsanlegget (5 år) er utløpt. Balansert ventilasjon har normal funksjon i dag.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rør-i-rør-skap, hvorav ett er plassert i tak. Hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom, og et automatisk vannstoppesystem (waterguard) er installert ved hovedstoppekranen.

- Avløpsrør: Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet står i boden.
- Varmtvannstank: Vegghengt bereder plassert på bad/vaskerom.

### **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**

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024: Dugnad hvor vi malte gjerde mot vei.

2018: Sameiet malte bygningsmassen sommeren 2018.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke TV fra Lyse Altibox er inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

1 parkering i felles garasjeanlegg.

Gjeste-parkering.

### **Solforhold**

Eiendommen har svært gode solforhold med sol fra ettermiddag og helt frem til kvelden. På sommerstid kan man nyte spektakulære solnedganger, som gir en helt spesiell stemning. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som også bidrar til lyse og trivelige rom gjennom vintermånedene.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Storebrand forsikring, polisenummer 374003

### **Radonmåling**

Det foreligger pr. dags dato ingen rapport og selger er ikke kjent med at det har vært foretatt målinger tidligere.

### **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 strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe og varmekabler på gulv i bad/vaskerom.

### Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk siste 12 mnd opplyst av selger: 6 558 kWh

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

### Energimerke

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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

### Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

---

88 640 (Omkostninger totalt)  
100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 593 340 (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.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 321 559 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 286 235 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Velforening**

Leiligheten er tilknyttet sameie. Det foreligger ikke info som tilsier at det er pliktig medlemskap i velforening i tillegg.

### **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**

101/1818

### **Felleskostnader inkluderer**

Totalbeløp felleskostnader: 3 103 kr i måneden

- Felleskostnader (kommunale avgifter, felles forsikring, strøm fellesareal, drift og vedlikehold, styre- og forretningsførerhonorar): 2 864 kr i måneden
- TV-pakke: 239 kr i måneden

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 103

### **Andel fellesformue**

Kr 24 848

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Blåbærestien 2, 4, 6

### **Organisasjonsnummer**

817 131 832

### **Om sameiet**

Sameiet Blåbærestien 2,4,6 ligger i Sandnes kommune og består av 18 enheter.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

- Lavblokker med 18 leiligheter.
- 3 bygninger med heis.
- Tilknyttet Lyse altibox. TV basispakke betales sammen med felleskostnadene.
- Sameiet malte bygningsmassen sommeren 2018.
- Parkeringsanlegg i underetasjen.
- 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.

### **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 (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Etter telefonsamtale med styreleder (26.03.2026) er det foreløpig ikke planlagt noen økninger i felleskostnader.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Styreleder opplyser i telefonsamtale (26.03.2026) at dyrehold er tillatt i sameiet.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt iht. vedtektene.

(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 brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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 utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 51, bruksnummer 165, seksjonsnummer 15 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:

1108/51/165/15:

10.06.2016 - Dokumentnr: 521593 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Lyse AS - Org.nr: 980 001 482

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Meglers forklaring: Gjelder rett til etablering og vedlikehold av strøm- og fiberkabler på eiendommen.

10.06.2016 - Dokumentnr: 521593 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Telenor Asa - Org.nr: 982 463 718

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Meglers forklaring: Gjelder rett til fremføring og vedlikehold av tele- og kommunikasjonskabler.

10.06.2016 - Dokumentnr: 521593 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Sandnes Kommune - Org.nr: 964 965 137  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Meglernes forklaring: Kommunen har rett til å etablere og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på eiendommen.

10.06.2016 - Dokumentnr: 521593 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Meglernes forklaring: Eier plikter å være medlem i velforening og bidra til drift og vedlikehold av fellesområder og anlegg.

21.10.2015 - Dokumentnr: 975091 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 15  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 101/1818  
Meglernes forklaring: Eiendommen er seksjonert, og denne seksjonen er registrert som bolig med tilleggsdel i bygning og sameiebrøk 101/1818.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Blåbærstien 2, 4 og 6, "Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.", datert 23.11.2016.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.11.2016.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Detaljregulering delplan 4, felt G3, Bogafjell (plan-ID 98328-04).  
Dette er en detaljreguleringsplan hvor 1516.85 kvm av eiendommen er regulert til boligbebyggelse under feltnavn B1.

Eiendommen følger Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, med ikrafttredelse 15.05.2023. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen er berørt av hensynssone H220, Gul sone T-1442, i henhold til kommuneplanen. Reguleringsplanen viser også et fareområde for høyspentlinje i nærheten.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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 etter nærmere avtale med selger. Overtakelse skal være avtalt før budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

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

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

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 innen 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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 200 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørsvederlag
- 5 150 Opplysninger fra forretningsfører - BATE boligbyggelag
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 900 Visninger/overtakelse (ubegrenset antall)
- 6 570 Eierskiftegebyr - BATE Boligbyggelag
- 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**

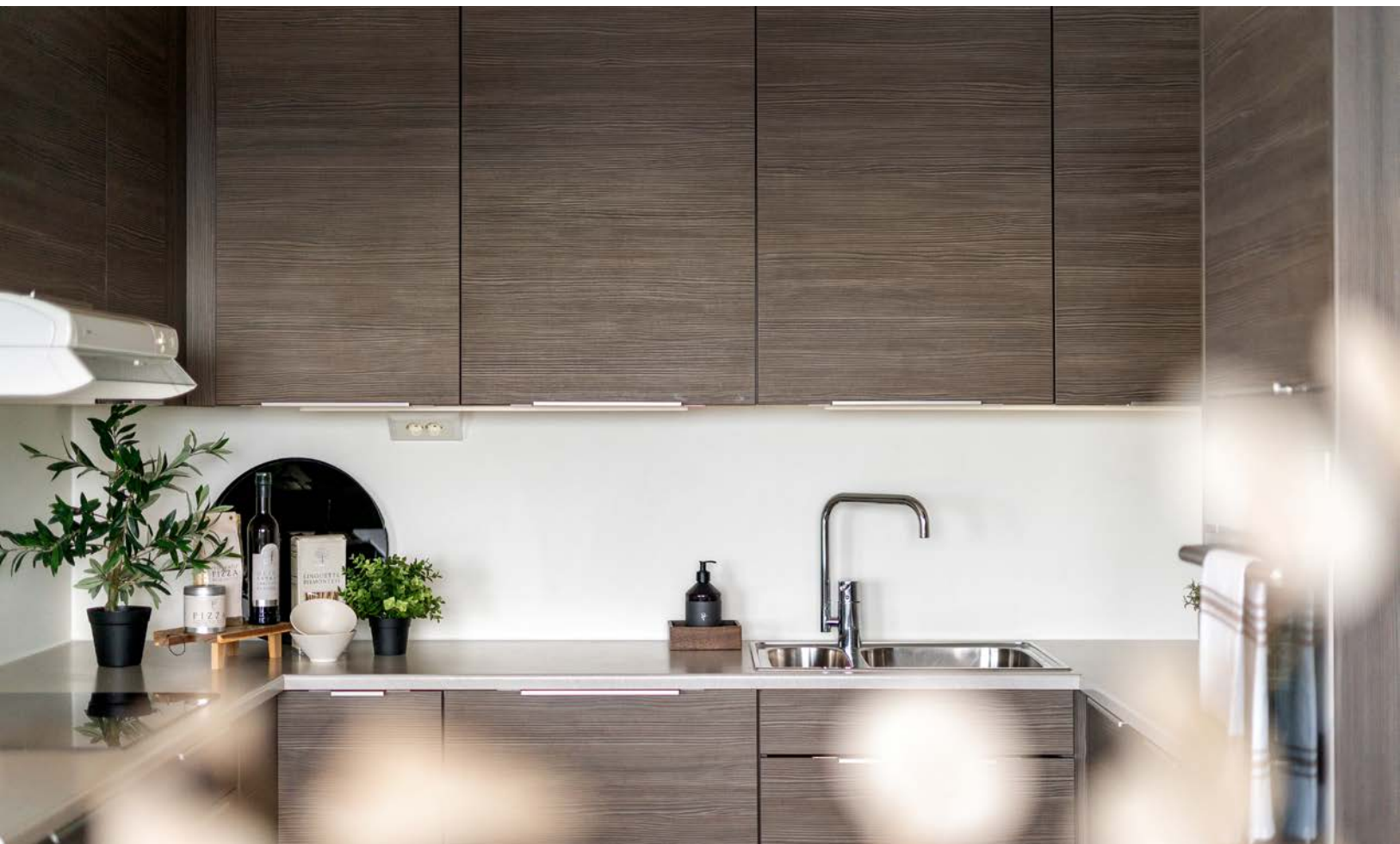
Thomas Walde  
Eiendomsmeglerfullmektig  
thomas.walde@aktiv.no  
Tlf: 936 86 383

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

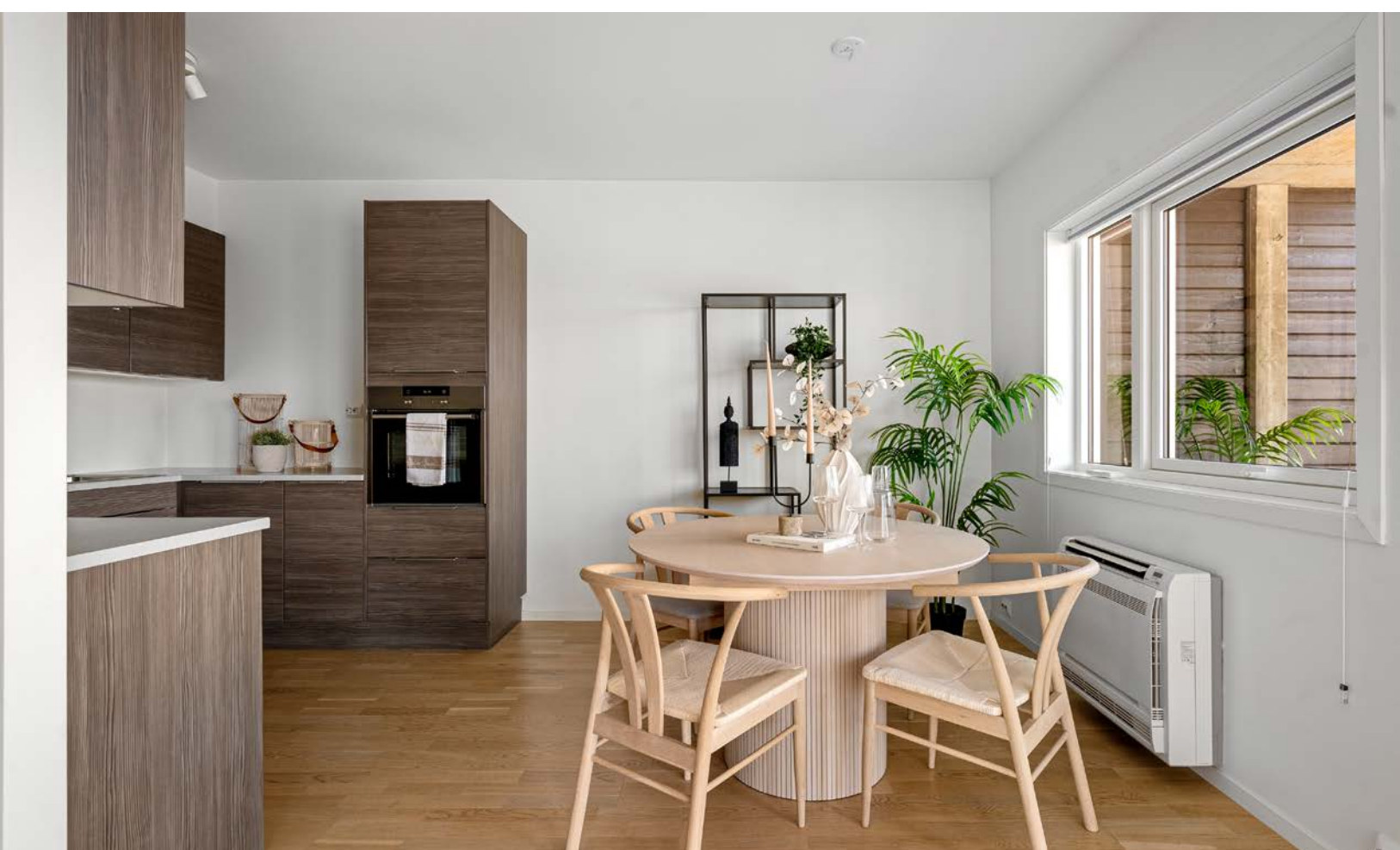
27.03.2026

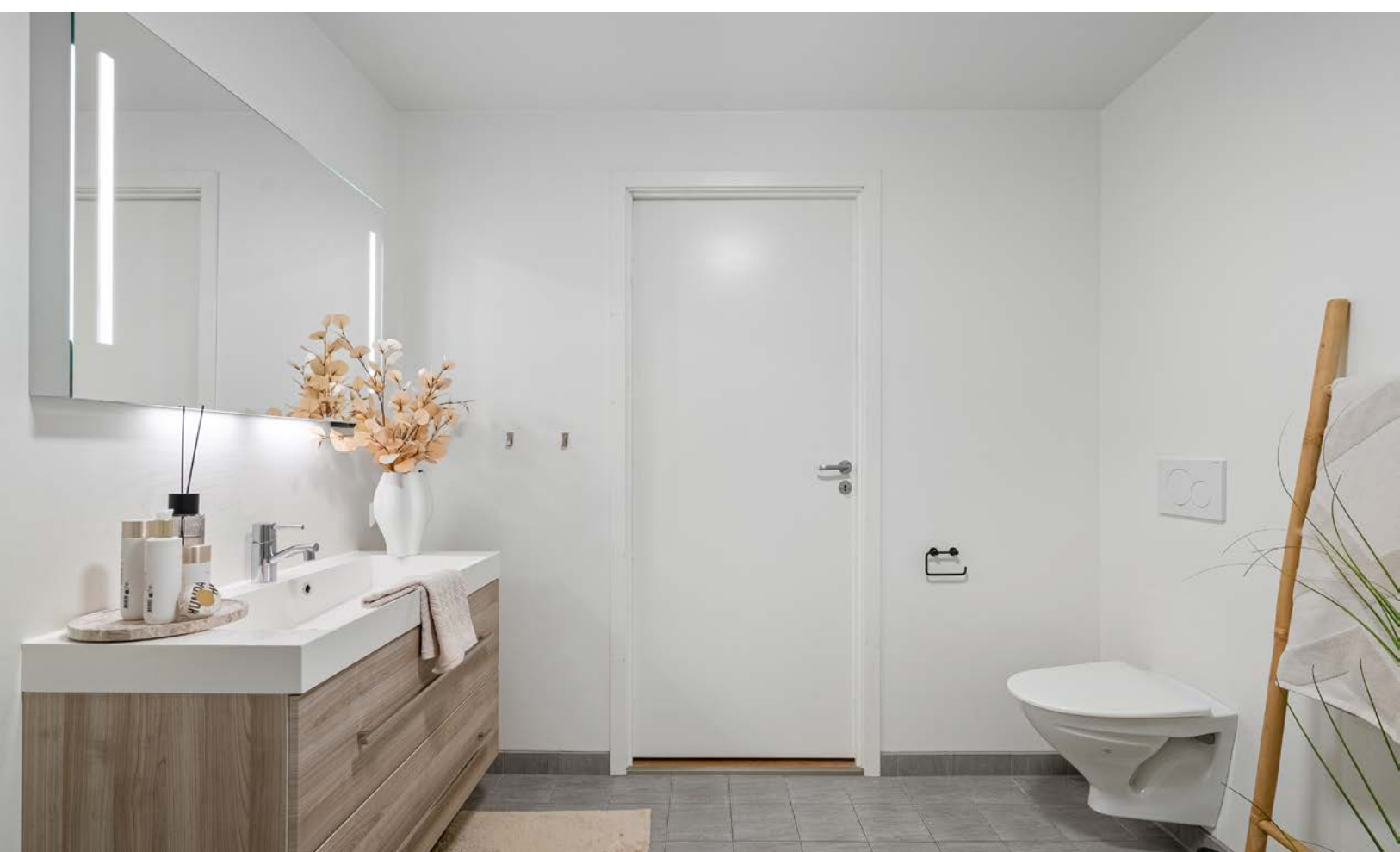


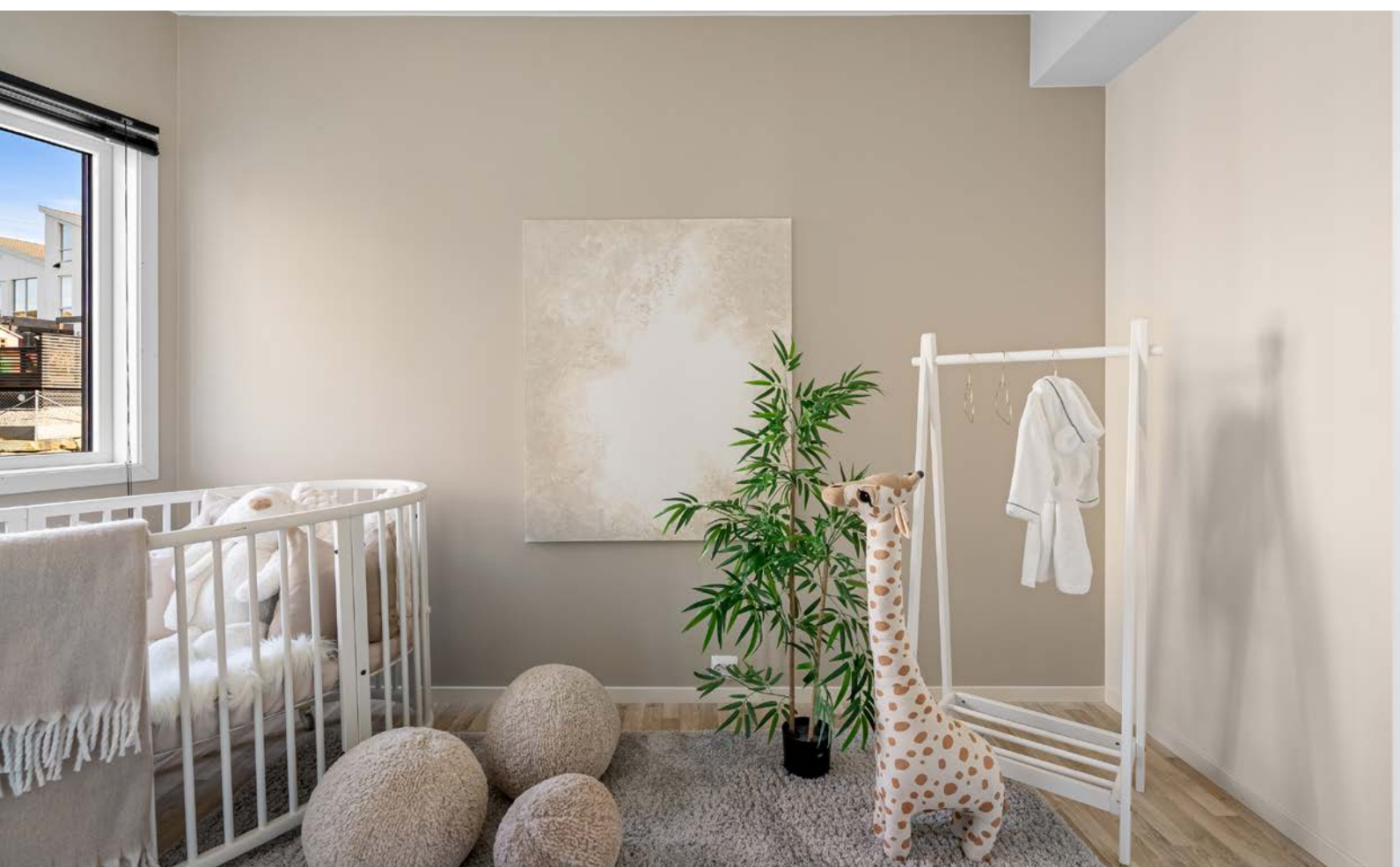




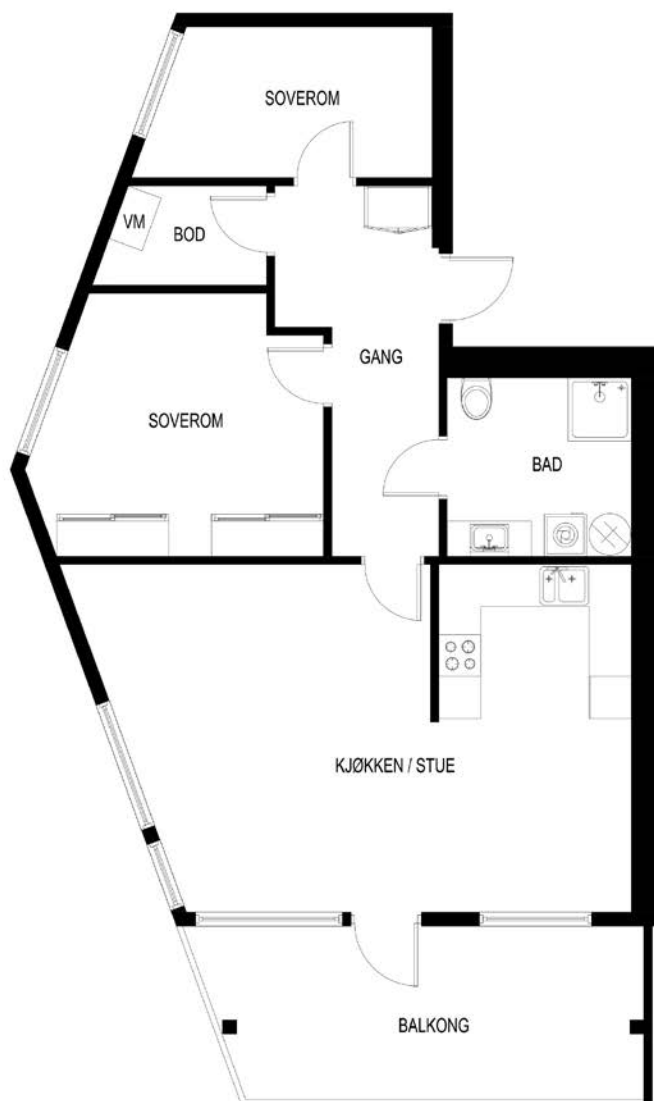








# Plantegning



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

 Blåbærstien 2 , 4324 SANDNES

 SANDNES kommune

 # gnr. 51, bnr. 165, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 08.02.2026

Oppdragsnr.: 21396-1037

Referansenummer: FV1160

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

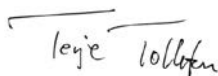


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## OM TOMTEN:

Felles eiet tomt. Gruset gangveier. Grøntareal opparbeidet med hekk og plen. Lekeplass.

## OM BYGGEMÅTE

Boligblokk oppført med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger med stål-søyler og lett bindingsverk i tre som utvendig er kledd med trepanel og fasade-plater. Etasjeskille i betong mellom leilighetene. Saltak teknet med takstein.

## INNVENDIGE OVERFLATER

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

## OPPVARMING

Elektrisk. Varmepumpe. Varmekabler på gulv bad/vaskerom.

## PARKERING

1 parkering i felles garasjeanlegg. Gjeste-parkering.

## KONKLUSJON

Leiligheten fremstår 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.. Det anbefales å lese rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

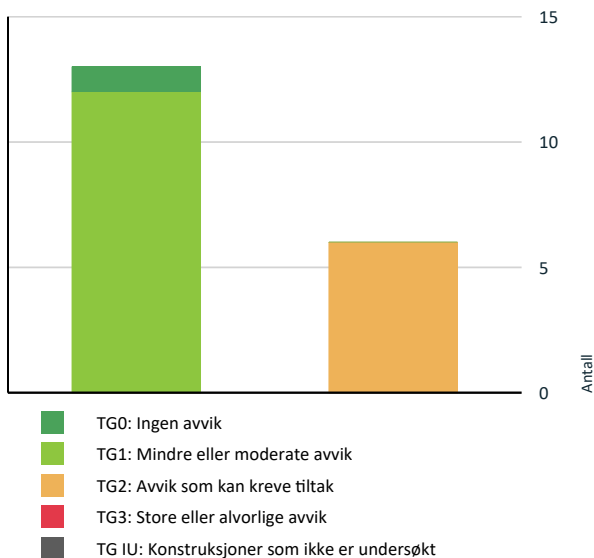
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger ble fremvist befaringsdagen

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

## 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](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2016

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

Normal standard ut fra byggeår.

#### Vedlikehold

Boligen er jevnt over godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

TG 2 er gitt fordi vannbord på nedre del av vinduet i stuen ikke er montert. Dette kan medføre redusert levetid på både vinduet og terrassebordene under. For øvrig fremstår vinduet med normal slitasje, tilsvarende TG 1.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden.



### TG 2 Dører

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

TG 2 er gitt fordi beslag/vannbord ved terskel til terrasse-dør ikke er montert. Dette kan medføre redusert levetid på dør og terrassebord. For øvrig fremstår døren med normal slitasje, TG 1.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

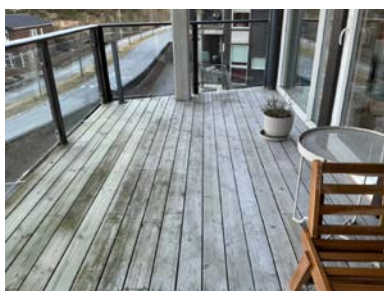
Forhold bør observeres over tid og eventuell utbedring foretas. Det anbefales at lukkemekanisme til terrasse-dør smøres.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong betong dekket med terrasse-bord i trevirke med adkomst fra stue. Fall lot seg ikke kontrollere. Overflatevann går til bakke. Fremstår med normal slitasje. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Fremstår i god stand med normal slitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I stue og soverom er det målt en høydeforskjell på 2 mm. Fremstår ellers med normal slitasje.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Bod med adkomst via felles garasjeanlegg. Vegger med betong og sponplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Bod med adkomst via felles garasjeanlegg. Vegger med betong og sponplater. Innvendig vegg er ikke gjenkledd, og hulltaking er ikke foretatt da det ved fuktsøk i platene på vegg ble registrert forhøyede verdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Dette indikerer fuktproblemer som kan skade gjenstander som er ømfintlige for fukt, som tekstiler, bøker, treverk og elektronikk. Oppbevaring av slike gjenstander frarådes. Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.



## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår i god stand med normal slitasje.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Våtrom er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvars-belagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

## 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg i dusj-sone. Sokkel-flis på vegg. Ellers malt strie på vegg. Fremstår i god stand med normal slitasje.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## 📍 TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Lokalt fall i dusj-sone. Dusj-sone er nedsenket.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

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

#### Vurdering av avvik:

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

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

Bad er innredet med: Servant med skuffeseksjon, speil, dusj-vegg, toalett, opplegg for vaskemaskin. Fremstår i god stand med normal slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Konsekvens: Ved lekkasje kan det oppstå skade i lukkede konstruksjoner, og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for eksempel ved å montere Waterguard eller tilsvarende lekkasjesikringssystem. Manglende synliggjøring av lekkasje kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen. Teknisk levetid for utstyr i kassettsisterner er normalt 15–30 år.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 1** Ventilasjon

# Tilstandsrapport

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

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking et foretatt i seksjon på kjøkken uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at hull-taking (på bakside av servant) et i et område som ikke er utsatt for fritt vann. Overgang mellom blandebatteri og mansjett er kontrollert av rør-legger.



Fukt-søk i seksjon på kjøkken.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert koketopp. Integrert steikeovn. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Kjøkken fremstår i god stand med normal slitasje.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden er overgått.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

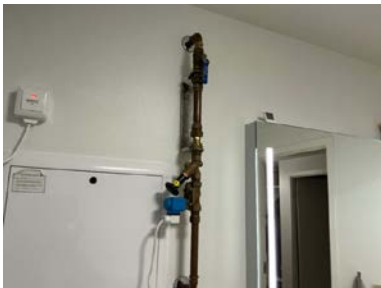
Rør i rør skap 2 stk. Et skap er plassert i tak. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. Automatisk vannstoppe-system (waterguard) er installert ved hovedstoppekran.

# Tilstandsrapport



Rør i rør skap plassert i tak på bad/vaskerom.



## TG 1 Avløpsrør

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

## TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon har normal funksjon i dag. Årlig bytte av filter anbefales, samt service og rens av ventilasjonsanlegget hvert 5. år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes fordi garantitiden på ventilasjonsanlegget (5 år) er utløpt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte filter årlig og utføre rens og service på ventilasjonsanlegget hvert 5. år for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert effekt, dårlig innelima og økt risiko for tekniske feil.



Aggregat står i bod.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Varmtvannstank

Bereeder er vegghengt og står på bad/vaskerom. Teknisk levetid bereeder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

### Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap 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.

2016

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 varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

#### Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

#### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon datert 04.04.2016

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



Sikringskap står i bod.

## 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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

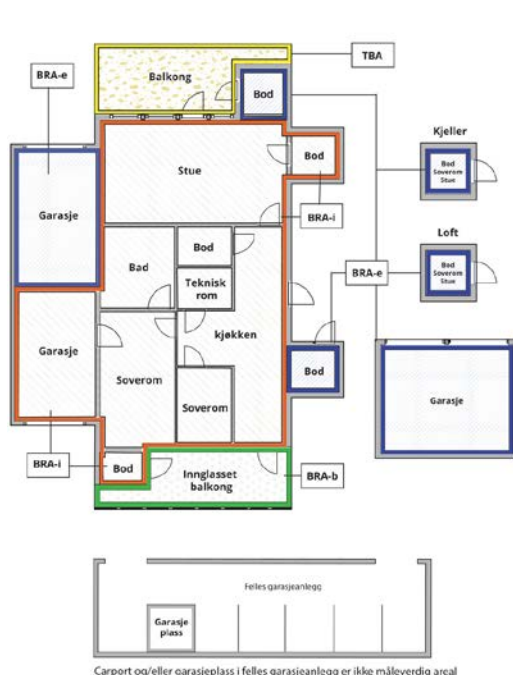
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75	5		80	15
<b>SUM</b>	<b>75</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

## 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	

### Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. På grunn av boligen utforming er areal oppgitt på tegning brukt. Det kan være avvik på areal. Bod i garasjeanlegg 5 m<sup>2</sup>.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av boligen utforming er areal oppgitt på tegning brukt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger ble fremvist 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>71</b>	<b>4</b>

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter      Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning, bod/teknisk rom.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	51	165		15	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Blåbærestien 2

#### Hjemmelshaver

Kjøk Karoline

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligområde

#### Adkomstvei

Offentlig vei

#### Tilknytning vann

Offentlig

#### Tilknytning avløp

Offentlig

#### Regulering

Bolig

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	26.01.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.02.2026	
2	08.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Karoline Kjøk

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Blåbærstien 2

4324 Sandnes

1108-51/165/0/15



## 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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av silikonfuger i dusjen på grunn av misfarging.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **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?

♦ **Ja**

Tidligere eier bemerket at det opplevdes kaldt foran balkongdør ved kraftig vind, jeg har ikke lagt merke til dette. Har ikke dokumentasjon på eventuell utbedring.

Dørhåndtaket til balkongen har noe friksjon ved åpning og lukking.

I 2023 rapporterte sameiet om vanninntrengning ved et vindu i trappeoppgangen, og alle beboere ble bedt om å sjekke sine egne leiligheter. Det ble ikke funnet tegn til skade i min leilighet, men det ble opplyst at leilighet i toppetasjen på motsatt side hadde skade på et vindu. Skadene er utbedret.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Styret i sameiet kan kontaktes for mer informasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** .

---

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?

♦ **Ja**

Det lukter fukt i kjellerboden.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er en liten oppsvulming i skjøten på kjøkkenbenken til høyre for kjøkkenvasken.

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

♦ **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, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Ulyd i ventilasjonsanlegget som følge av utslitt kulelager i 2024.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Villa Ventilasjon Rens AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet lager på tilluftsvifte.

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Villa Ventilasjon Rens AS

**Beskrivelse av arbeidet:** I regi av sameiet har det blitt gjort jevnlig rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegget og varmepumpen.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Blåbærstien 2, 4324 SANDNES**

Dato for energimerking

**05.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-256510**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300429728**

Gårdsnummer

**51**

Bruksnummer

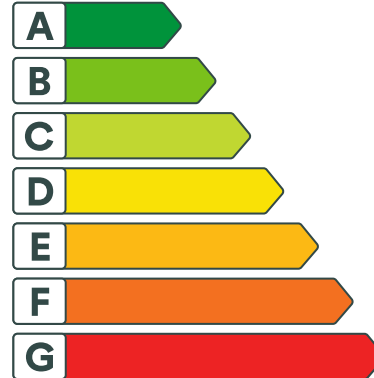
**165**

Seksjonsnummer

**15**

Bruksenhetsnummer

**H0202**



## 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

**2016**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**75,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**75,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**94,76 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**90,92 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**6 819 kWh**



## Blåbærstien 2, 4324 SANDNES



### Detaljering

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



## Blåbærstien 2, 4324 SANDNES



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

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

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket



### Spørsmål om energiattesten

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

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

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

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

<https://www.enova.no>

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

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.10.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	101/1818	Bruk av grunn	( )

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsforr.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	51/165, 51/165/0/1, 51/165/0/2, 51/165/0/3, 51/165/0/4,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	51/165/0/5, 51/165/0/6, 51/165/0/7, 51/165/0/8, 51/165/0/9, 51/165/0/10, 51/165/0/11, 51/165/0/12, 51/165/0/13, 51/165/0/14, 51/165/0/15, 51/165/0/16, 51/165/0/17, 51/165/0/18
Seksjonering	19.10.2015	201516073	Tinglyst	
Seksjonering	19.10.2015		24.10.2015	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KJØK KAROLINE F081190*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Blåbærstien 2 4324 SANDNES	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blåbærstien 2	H0202	51/165/0/15	84	3	1	1	Kjøkken

### Adresse

Vegadresse: Blåbærstien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4324 SANDNES	Kirkesogn	06080701 Bogafjell
Grunnkrets	617 Vagletjørn	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	8 Bogafjell		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300429728		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	23.11.2016

**1: Bygning 300429728: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 23.11.2016**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	936
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	936
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	990
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	990
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	406
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	6

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	18.02.2014	03.04.2014	
Midlertidig brukstillatelse	04.05.2016	11.05.2016	
Ferdigattest	23.11.2016	24.11.2016	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blåbærstien 2	H0202	51/165/0/15	84	3	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	191	0	191	205	0	205
H02	2	191	0	191	205	0	205
H01	2	191	0	191	205	0	205
U01	0	363	0	363	375	0	375

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 51/165

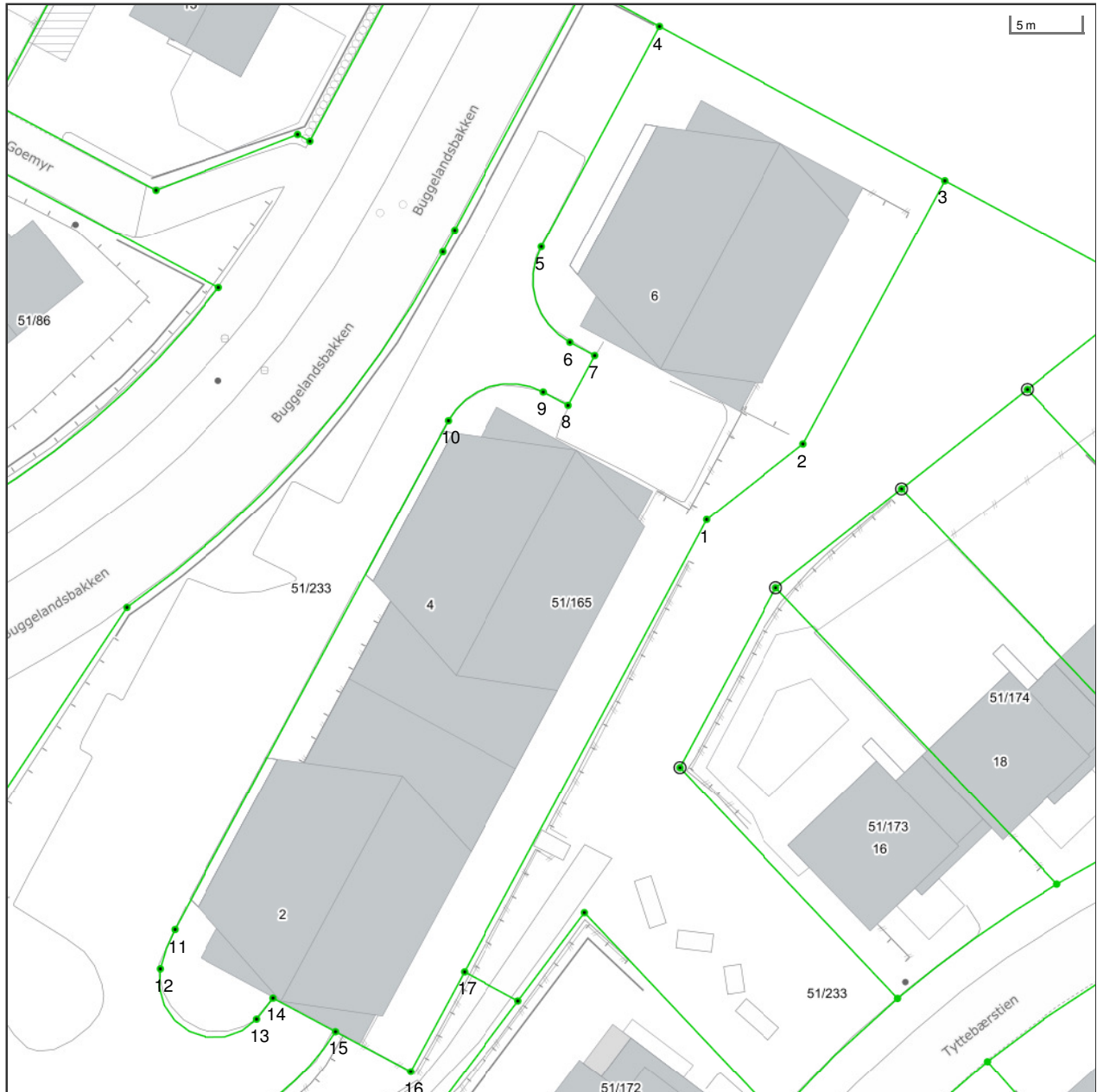
Bruksnavn		Beregnet areal	1517.3
Etablert dato	16.03.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsf.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6523730.88	311774.01		Ja	1517.3	

# Eiendomskart for eiendom 1108 - 51/165//15



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

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>- - - - - Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktfeste</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>○ Grensepunkt - bolt</li> <li>⊗ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|---|---|---|---|

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 517,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6523730,88	<b>Øst</b>	311774,01

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6523734,54	311790,46	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,36	
2	6523739,59	311797,59	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,74	
3	6523757,75	311808,52	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,20	
4	6523769,61	311788,82	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,99	
5	6523754,45	311779,69	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,70	
6	6523747,59	311781,39	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,85	5,30
7	6523746,56	311783,1	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
8	6523743,13	311781,04	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
9	6523744,16	311779,33	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
10	6523742,46	311772,47	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,85	5,03
11	6523707,39	311751,35	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,94	
12	6523704,66	311750,17	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	8,11
13	6523700,77	311756,86	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,52	3,96
14	6523702,2	311758,09	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,89	
15	6523699,61	311762,39	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	
16	6523696,5	311767,56	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,03	
17	6523703,39	311771,71	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,04	

# Grunnkart

Adresse: Blåbærstien 2, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 51/165/0/15

Dato: 2026-02-05

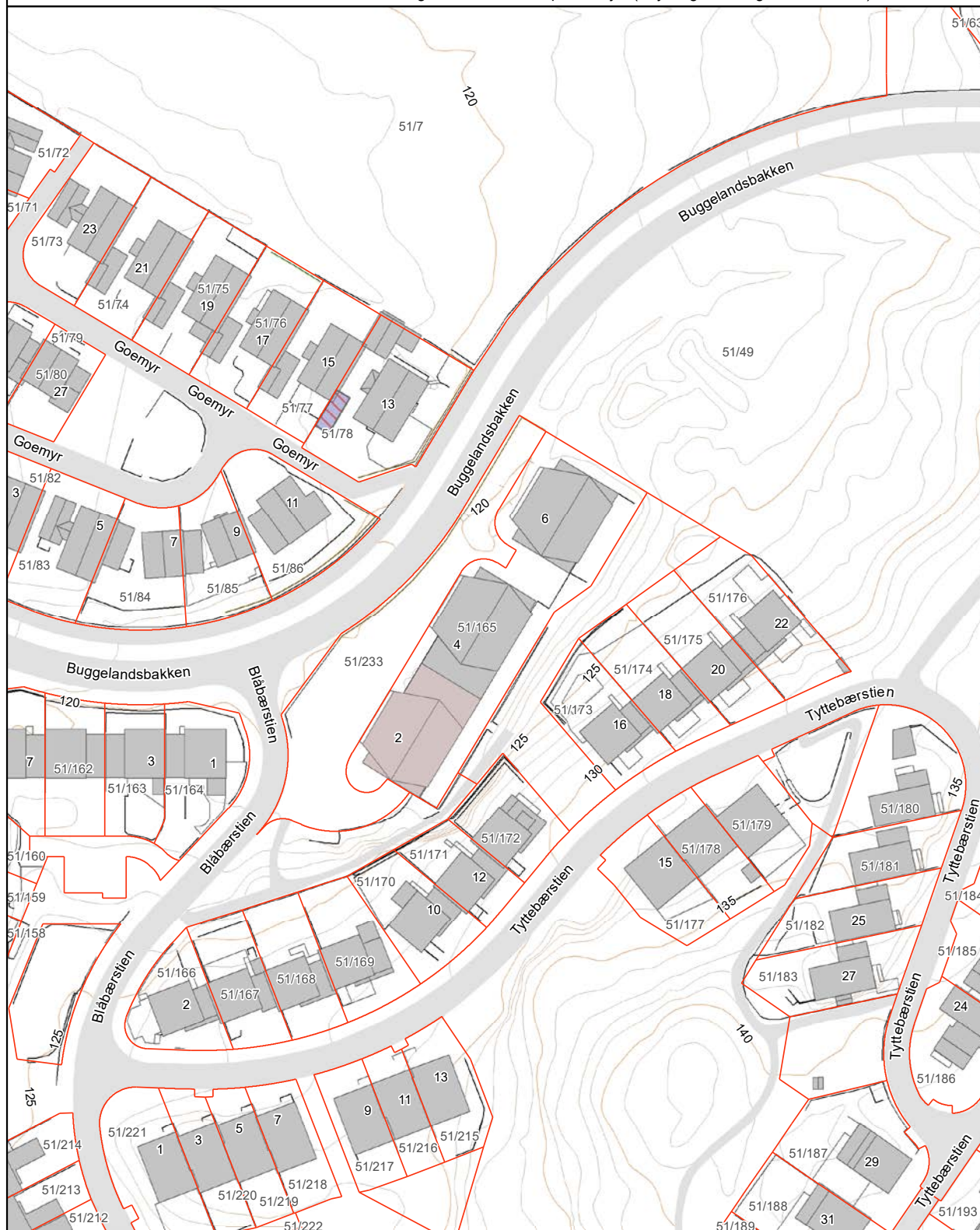
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



# Grunnkart

Adresse: Blåbærstien 2, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 51/165/0/15

Dato: 2026-02-05

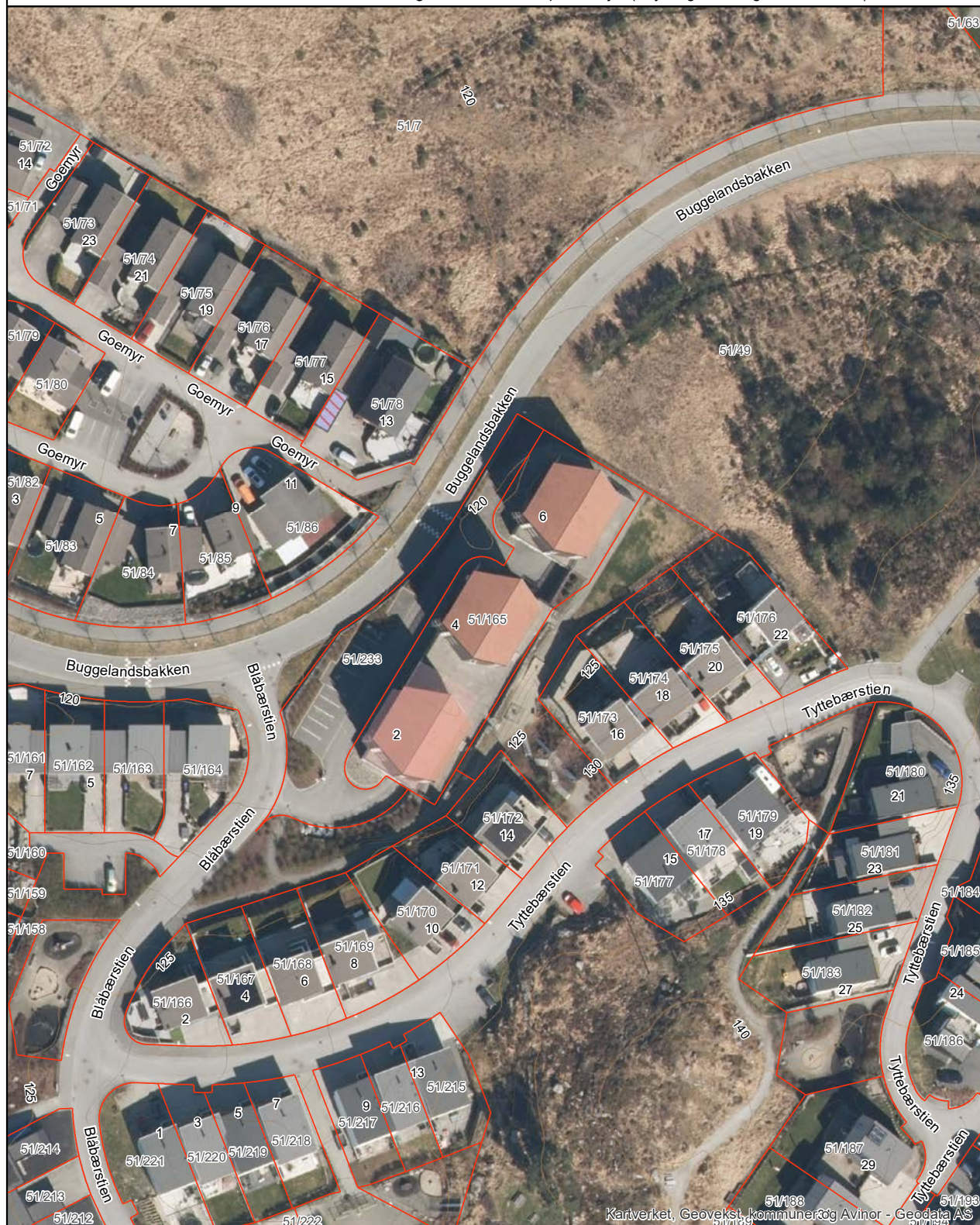
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



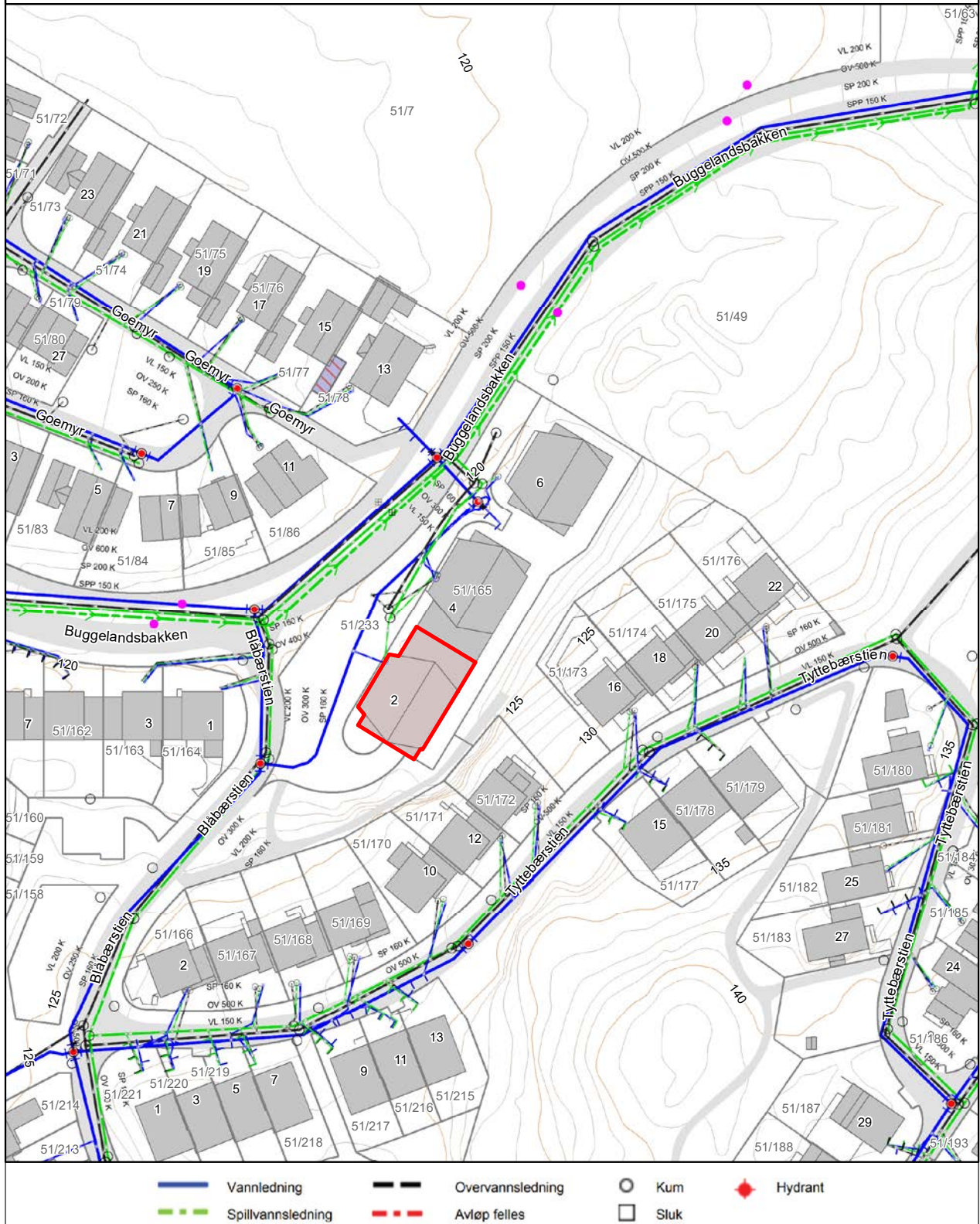
Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

# Vann- og avløpskart



Adresse: Blåbærstien 2, 4324 SANDNES  
Gnr/Bnr: 51/165/0/15  
Dato: 2026-02-05  
Målestokk: 1:1,000

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





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

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	51	Bnr:	165	Fnr:		Snr:	15
Adresse:	Blåbærstien 2, 4324 SANDNES						

#### Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja  Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja  Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja  Nei  Opplysninger om avløp er separert mangler

Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:  Ja  Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:  Ja  Nei

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

#### Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja  Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja  Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:  Ja  Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:  Ja  Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja  Nei  Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja  Nei  Må påberegnes

#### Merknader



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 23.11.2016

Deres ref:  
Saksbehandler: Jonny Pedersen

Vår ref: 13/09699-32  
Arkivkode: 51/165

## Ferdigattest

Gnr./Bnr: 51/165

Byggeadresse: Blåbærstien 2,4 og 6

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2

Tiltaksklasse:

Ansvarlig søker m/adr:

Gjesdal Bolig AS, Helge Rein Østbø, Postboks 11, 4339 ÅLGÅRD

Tiltakshaver m/adr:

Gjesdal Bolig AS, Industriveien 7, 4330 ÅLGÅRD

Det vises til søknad om ferdigattest, mottatt 25.10.2016 og oppdatert informasjon mottatt 15.11.2016.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 18.02.2014.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelser datert 21.03.2016, 12.04.2016 og 04.05.2016

## Vedtak:

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

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

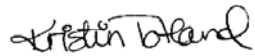
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

---

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

**Postadresse:** Postboks 583, 4302 Sandnes.

**E-post:** byggesak@sandnes.kommune.no



Kristin Totland  
Seksjonsleder tilsyn

Jonny Pedersen  
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

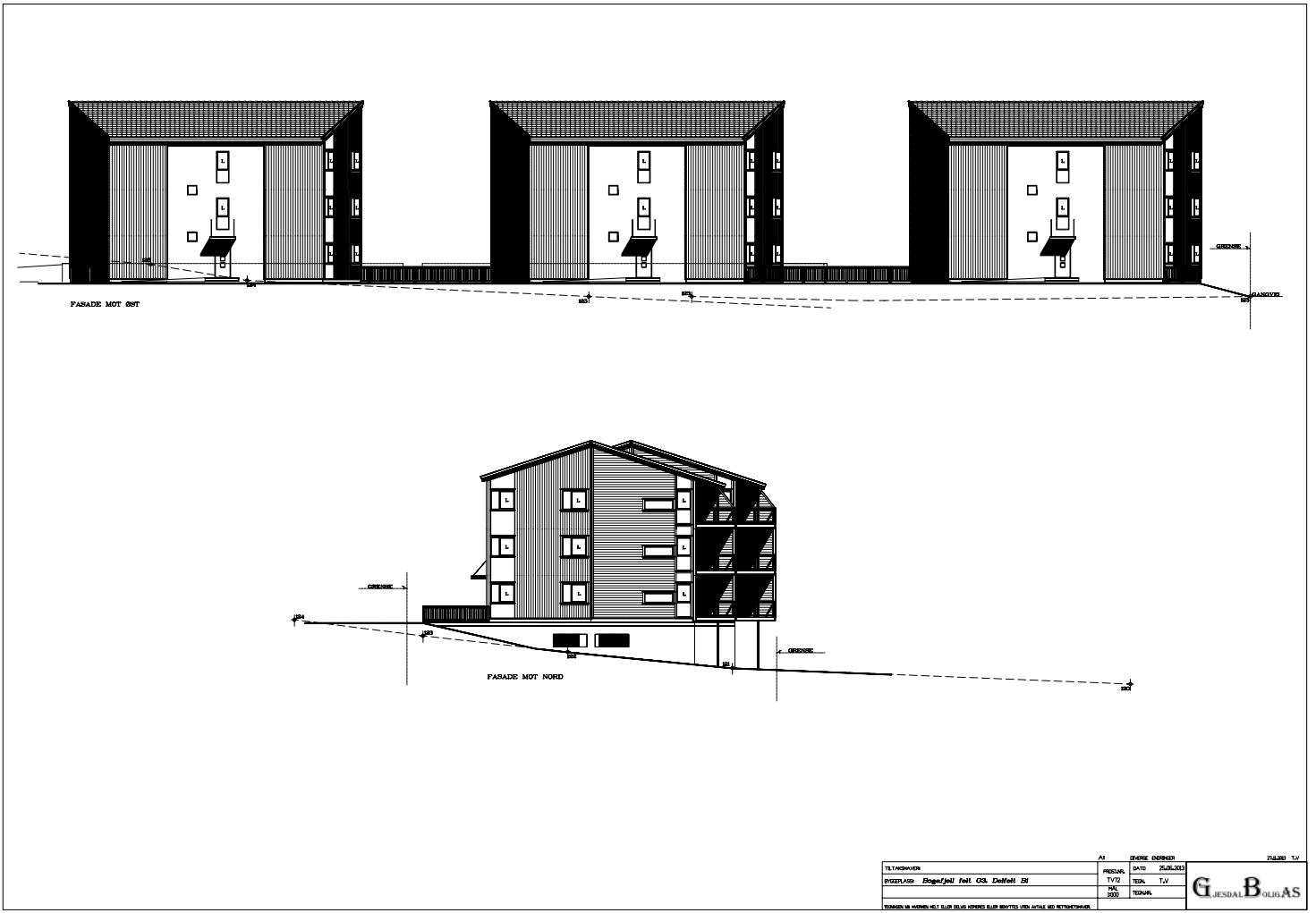
Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:

Beliggenhetskontroll;Oppmåling;Melding om rett til å klage

Kopi:

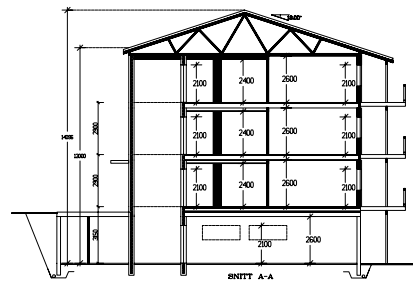
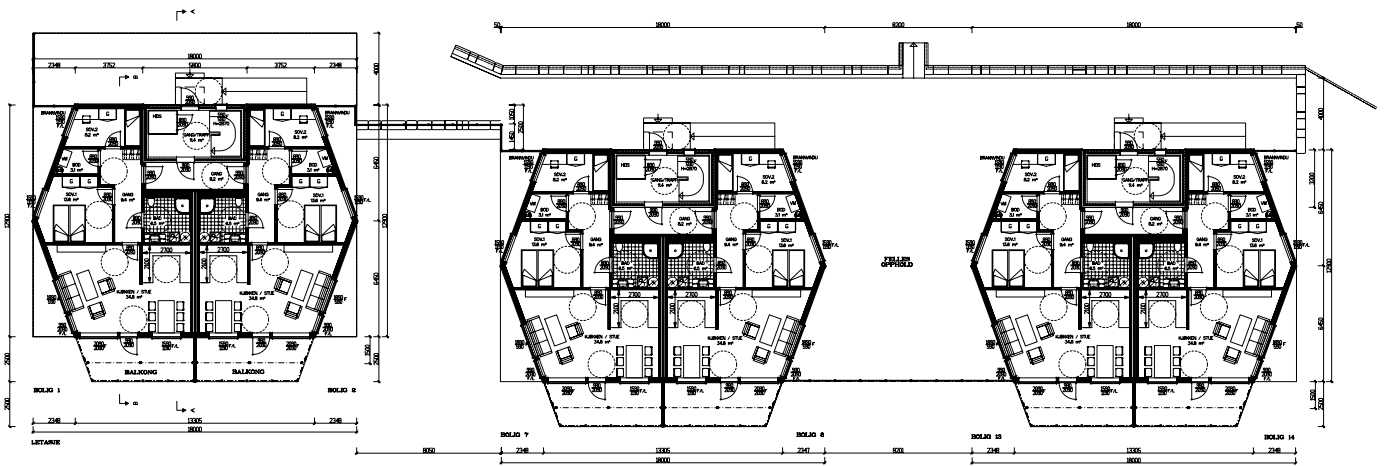
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Jærveien 107, 4318 SANDNES



TEIARBEIDEN	PROSJEKT	DATE	25.05.2021
PROSJEKTANSVAR	TEIARBEIDEN	TEIARBEIDEN	T.V.
PROSJEKTANSVAR	TEIARBEIDEN	TEIARBEIDEN	TEIARBEIDEN
<small>TILBUDEN OG AVTALE ER IKKE BINDENDE FØR DET ER SKREVET I AVTALE MED RETNINGSLINJER.</small>			


**GJESDAL BOLIG AS**



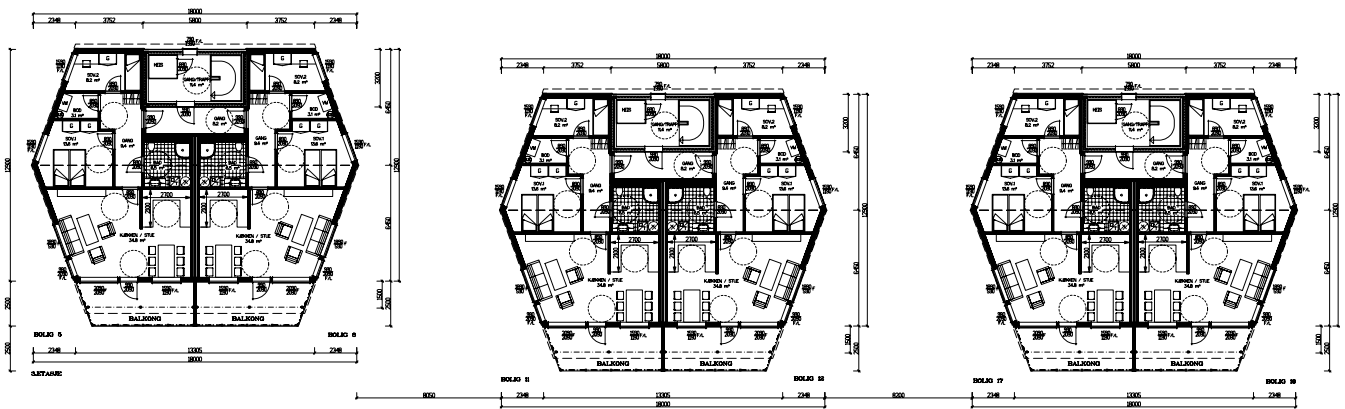


Uraian/No. uraian	BMA smlko	BMA hmlko	BMA gsmrpy
BMA pr. balok	3,7m	3,7m	3,7m
BMA pr. blok	4,0m	4,0m	4,0m
BMA blok. 1x2x2x2	1,0m	1,0m	1,0m
BMA	1,0m	1,0m	1,0m

A1		DOKUMEN		TITIK TOLAK	
TEKNOLOGI	PROJEKSI	DATE	25.05.2011		
PROJEKSI	2D/3D	TEKNOLOGI	T.V		
		TEKNOLOGI			

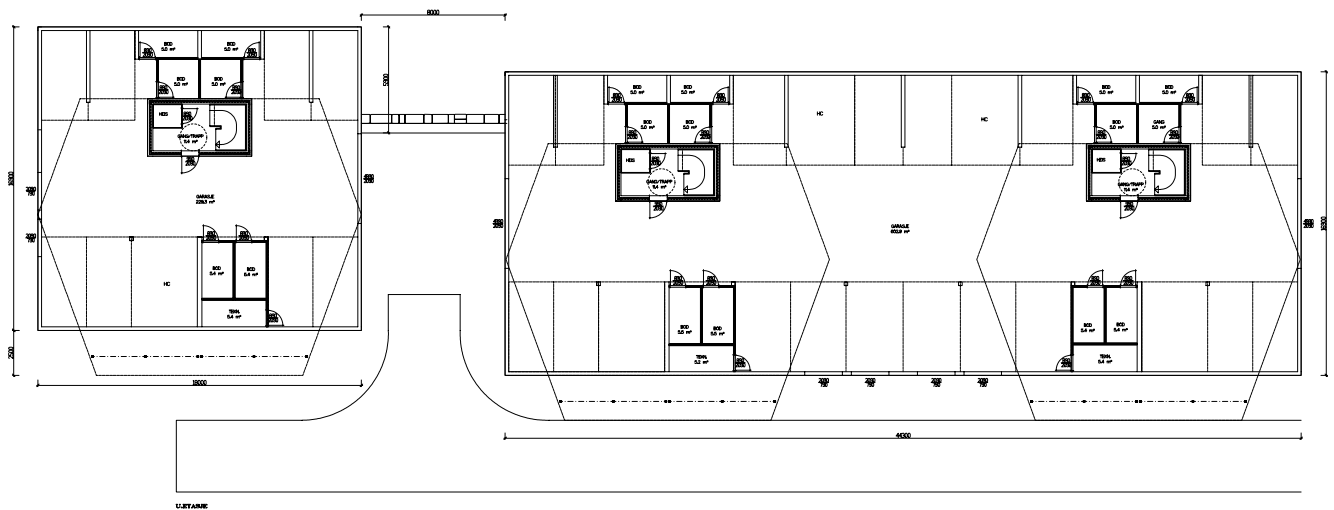
**GIESDAL BOUTAS**





A1		DRÖME ÖPPNAD		TILLAGG T.V.	
TEKNOLOGI		PROJEKT	2018-03-20		
PROJEKTANS	Stapel/Åll föll G3, Delfall B1	TV/2	TEK	T.V.	
		BYG			
		TEKNIK			





TEIÐGJAFUR	A1	DRÖGUR	DRÖGUR	DRÖGUR
PROJEKT	DRÖGUR	DRÖGUR	DRÖGUR	DRÖGUR
PROJEKT	DRÖGUR	DRÖGUR	DRÖGUR	DRÖGUR
DRÖGUR	DRÖGUR	DRÖGUR	DRÖGUR	DRÖGUR
DRÖGUR	DRÖGUR	DRÖGUR	DRÖGUR	DRÖGUR





# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

## Planopplysninger

### EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1108	<b>Gårdsnr</b>	51	<b>Bruksnr</b>	165	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	15
<b>Adresse</b>									

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

#### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/15/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	1517.03 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Parkeringsone 2
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	823.69 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H220
<b>Kpstoy</b>	220 - Gul sone T-1442
<b>Areal</b>	1517.03 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	98328-04
<b>Navn</b>	Detaljregulering delplan 4, felt G3, Bogafjell
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/31/2011 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_98328-04.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	AU2
<b>Rparealformal</b>	1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	LEK3
<b>Rparealformal</b>	1610 - Lekeplass
<b>Areal</b>	0.03 kvm
<b>Feltnavn</b>	AU3
<b>Rparealformal</b>	1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal
<b>Areal</b>	1516.85 kvm
<b>Feltnavn</b>	B1
<b>Rparealformal</b>	1110 - Boligbebyggelse
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	AU1
<b>Rparealformal</b>	1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal
<b>Areal</b>	0.16 kvm
<b>Feltnavn</b>	V2
<b>Rparealformal</b>	2010 - Veg

---

# Kommuneplan

Adresse: Blåbærstien 2, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 51/165/0/15

Dato: 2026-02-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

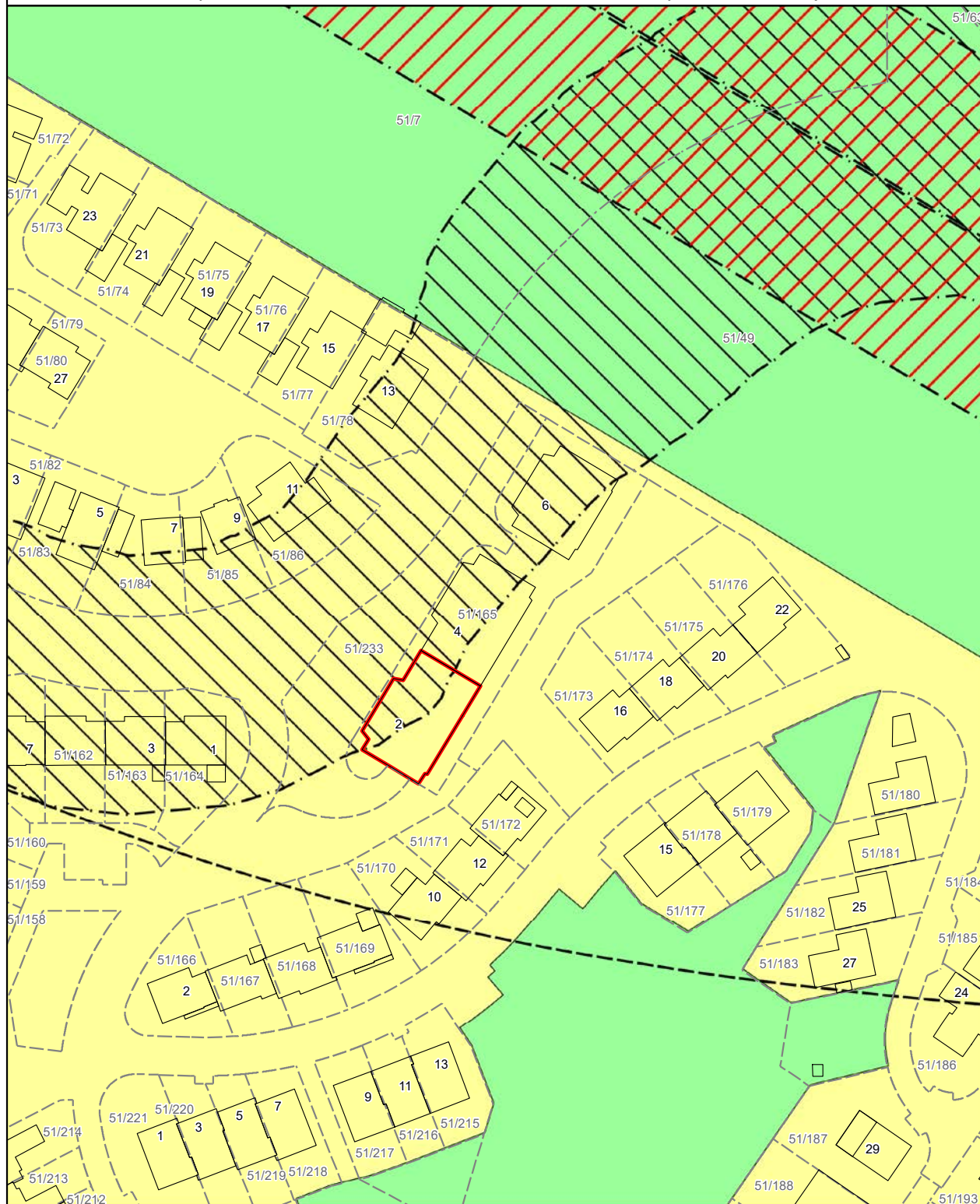
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES  
KOMMUNE



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



# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Blåbærstien 2, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 51/165/0/15

Dato: 2026-02-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 98328-04

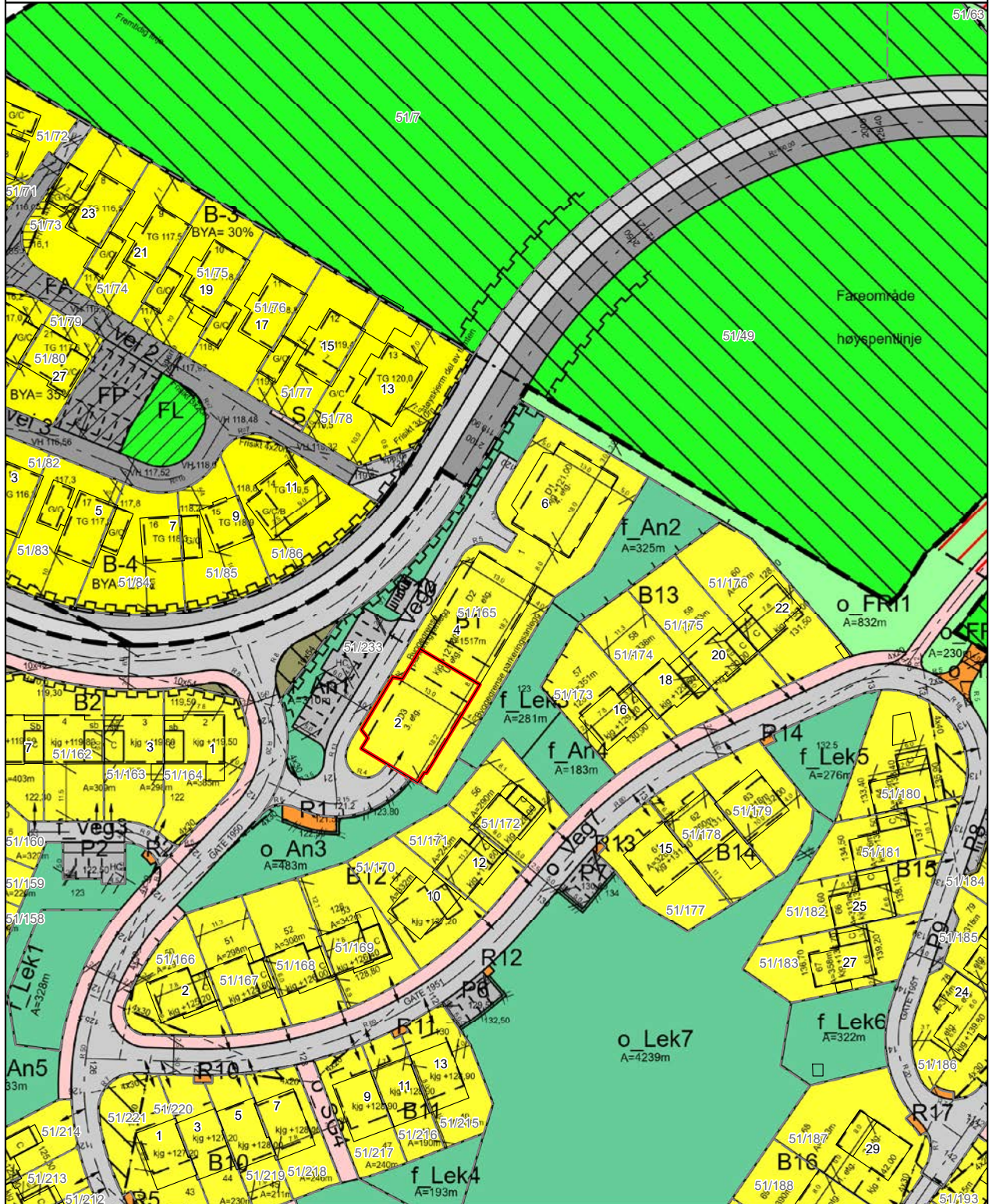
Ikrafttredelsesdato: 31.5.2011



SANDNES  
KOMMUNE



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



# **VEDTEKTER**

## **FOR**

### **SAMEIET BLÅBÆRSTIEN 2,4,6**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Sist endret på årsmøtet 08.04.2024, punkt 8-1(1).

## Innhold

1 Navn .....	3
1-1 Navn og opprettelse .....	3
1-2 Hva sameiet omfatter .....	3
2 Rettslig råderett .....	3
2-1 Rettslig råderett.....	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet .....	3
3-1 Rett til bruk.....	3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne .....	4
3-3 Ordensregler .....	4
4 Parkering .....	4
4-1 Sameiets parkeringsplasser .....	4
4-2 Rettslig disposisjonsrett.....	4
4-3 Vedlikehold .....	4
4-4 Ladepunkt for el-bil o.l. ....	4
4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne .....	4
5 Vedlikehold .....	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt .....	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt .....	5
6 Felleskostnader, pantesikkerhet 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 .....	7
8-1 Styret - sammensetning.....	7
8-2 Styrets oppgaver .....	7
8-3 Representasjon og fullmakt.....	7
9 Årsmøtet .....	7
9-1 Myndighet .....	7
9-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	7
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte .....	7
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte .....	8

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

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Blåbærstien 2,4,6. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.10.15.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 51 bnr.165 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 omfatter bod.

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

Sameierne har pliktig medlemskap i områdetets velforening.

## 2 Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

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

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

## 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

### 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

### 3-3 Ordensregler

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

## 4 Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 41 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 24 som seksjonerte tilleggsdeler til hver seksjon, hvor de 6 øverste seksjoner har 2 parkeringsplasser hver.
- 7 som fellesareal i garasjeanlegg, herunder 3 felles HC-plasser og 4 gjesteparkeringer
- 10 som gjesteparkering på utendørs parkeringsplass.

Som vedlegg til vedtektene ligger en oversikt over garasjeanlegget.

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

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

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

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

### 4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne

vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5 Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. 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 hærverk.

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og 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.

(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 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. Sameiebrøken er lik.

(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 seksjonseierens forpliktelse

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

### 6-3 Heftelsesform

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

## 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

### 7-2 Fravikelse - eierseksjonsloven § 39

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

## 8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

### 8-3 Representasjon og fullmakt

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

## 9 Årsmøtet

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

#### 9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over 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.

## 10 Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

## 11 Ugildhet og mindretallsvern

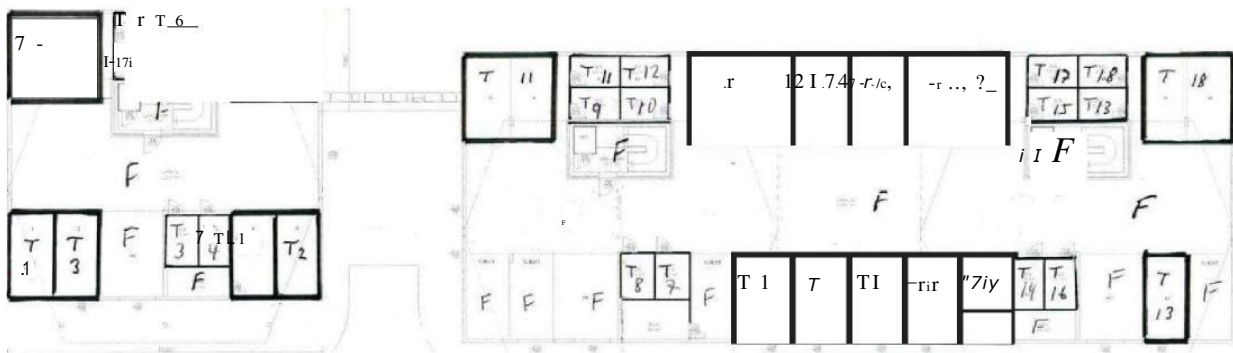
### 11-1 Ugildhet

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

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

### 11-2 Mindretallsvern

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



# Sameiet Blåbærstien

2,4,6



Innkalling til årsmøte 2025

## 1636 Sameiet Blåbærstien 2,4,6

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b><u>Inntekter</u></b>				
Innbetalt felleskostnader		577 584	581 256	600 696
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		46 584	42 984	47 304
Lading el-bil		23 429	22 153	20 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>647 597</b>	<b>646 393</b>	<b>668 000</b>
<b><u>Kostnader</u></b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	54 768	51 345	51 345
Forretningsførerhonorar		21 252	35 616	22 125
Tilleggstjenester forretningsfører		7 564	6 111	5 300
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	9 250
Drift og vedlikehold	3	161 439	211 775	209 500
TV og/eller internett		46 584	42 993	46 584
Forsikringer		69 554	52 668	80 000
Kommunale avgifter		172 985	129 821	207 600
Energi/strøm		61 479	52 498	51 000
Administrasjonskostnader		12 920	4 658	6 550
<b>Sum kostnader</b>		<b>617 146</b>	<b>595 405</b>	<b>689 254</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 451</b>	<b>50 988</b>	<b>-21 254</b>
<b><u>Finansielle poster</u></b>				
Renteinntekter		17 402	12 761	10 000
Rentekostnader		0	655	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-17 402</b>	<b>-12 105</b>	<b>-10 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>47 853</b>	<b>63 093</b>	<b>-11 254</b>

## Informasjon fra styret

### Om Sameiet Blåbærstien 2,4,6

Sameiet Blåbærstien 2,4,6 ligger i Sandnes kommune og består av 18 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 817131832.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Stig Arne Tranøy Hetland

Styremedlem, Elin Sørensen

Styremedlem, Steffen Hass

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 8 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Dugnad hvor vi malte gjerde mot vei.

Ellers har 2024 vært et rolig år uten store vedlikehold eller utgifter.

### Forsikringsavtale

Sameiet Blåbærstien 2,4,6 er forsikret i Storebrand forsikring med polisenummer 374003.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** AGO7533  
**Matrikkel:** 1108-51/165/0/15  
**Bruksenhet:** H0202  
**Andelsnr:** 0



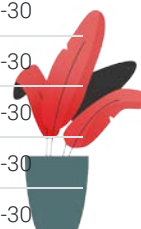
**Hjemmelshavere:**  
Karoline Kjøk



**Adresse:**  
Blåbærstien 2, 4324  
SANDNES

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 41 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Dokumentasjon drift- og vedlikehold.doc	RGJESDAL AS	Elektriker	2016-02-05
Ensto stikkontakt 302EUJ.pdf	RGJESDAL AS	Elektriker	2016-02-05
GARO-SR3-bruksveiledning-v4-NOR.pdf	RGJESDAL AS	Elektriker	2016-02-05
Jordfeilautomat Schneider 2 P 2 modul.pdf	RGJESDAL AS	Elektriker	2016-02-05
Thermofloor Multireg Ver2014-A el. nr. 5430333.pdf	RGJESDAL AS	Elektriker	2016-02-05
Bruerveiledning varmekabler.pdf	RGJESDAL AS	Elektriker	2016-03-31
NELFO Rapport fra risiko. og slutt .pdf	EL-DESIGN AS	Elektriker	2022-12-14
NELFO Samsvarserklæring .pdf	EL-DESIGN AS	Elektriker	2022-12-14
MA.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
Pipelife Smartline PP.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
Sanipex rør-i-rør.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
Waterguard_NRL SmartStop.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
Linn Bad.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
Joti-MA Sluk.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
INR Dusj.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
Ifø Sign Veggskål.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
Hoiax.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
Geberit_Duofix.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30



**Post og besøk:**

LIMA RØR AS  
Postboks 2023 Solli  
Dronning Mauds gate 10  
0230 Oslo

**Kontakt:**

LIMA RØR AS  
Telefon: 919 18 400  
kundeservice@boligmappa.no  
Rørlegger

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Geberit_Betjeningsplater.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
FMM.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
FMM Dusj.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
19811 - TemplImage.jpg	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
19812 - TemplImage.jpg	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
19813 - TemplImage.jpg	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
Sluttdokumentasjon 10699	RØRLEGGER GUNNAR LARSEN AS	Rørlegger	2026-02-05
19804 - TemplImage.jpg	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
19805 - TemplImage.jpg	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
19806 - TemplImage.jpg	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
19807 - TemplImage.jpg	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
19808 - TemplImage.jpg	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
19809 - TemplImage.jpg	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
19810 - TemplImage.jpg	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-03-30
Datablad Prev3v - for utsendelse.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-04-14
Datablad Prev4sw - for utsendelse.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-04-14
FDV Anleggsoversikt for utfylling.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-04-14
FDV Hoveddokument.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-04-14
Fire PREVENT RS I and O 140520.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-04-14
Funktionsbeskrivning Prevent CM sentral	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-04-14
Rekkeklemme skjema automatikkskap.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-04-14
CM 10-5.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-04-14
Datablad Prev2.pdf	LIMA RØR AS	Rørlegger	2016-04-14

#### LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



# Nabolagsprofil

Blåbærstien 2 - Nabolaget Buggeland/Bogafjellskogen - vurdert av 120 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Buggelandsstubben Linje 27	12 min 1 km
Skeiane stasjon Linje L5	10 min 6.5 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 21.1 km

## Skoler

Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	14 min 1.1 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	11 min 6.9 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	12 min 6.9 km

«Flott område med åpent landskap, utsikt og turområder i umiddelbar nærhet.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

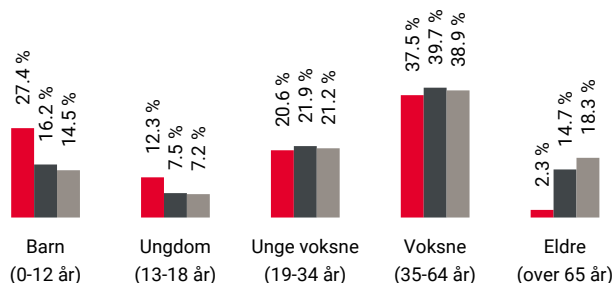
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buggeland/Bogafjellskogen	2 364	775
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Vagletjørn barnehage (0-5 år) 99 barn	2 min 0.2 km
Kreativ barnehage Bogafjell (0-5 år) 82 barn	9 min 0.7 km
Buggeland barnehage (0-5 år) 68 barn	16 min 1.3 km

## Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	22 min 1.9 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	7 min 3.1 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



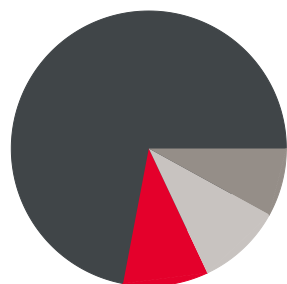
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

## Sport

Buggeland skole ballbinge 1 Ballspill	14 min	1.2 km
Bogafjell skole Ballspill	21 min	1.7 km
Everybody Gym & Fitness	22 min	
Ganddal Terapi & Trening	9 min	

## Boligmasse



- 10% enebolig
- 72% rekkehus
- 8% blokk
- 10% annet

«Ganske nylig etablert boligfelt med fine velholdte boliger.»

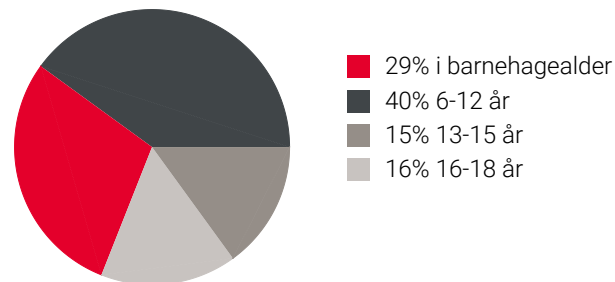
Sitat fra en lokalkjent



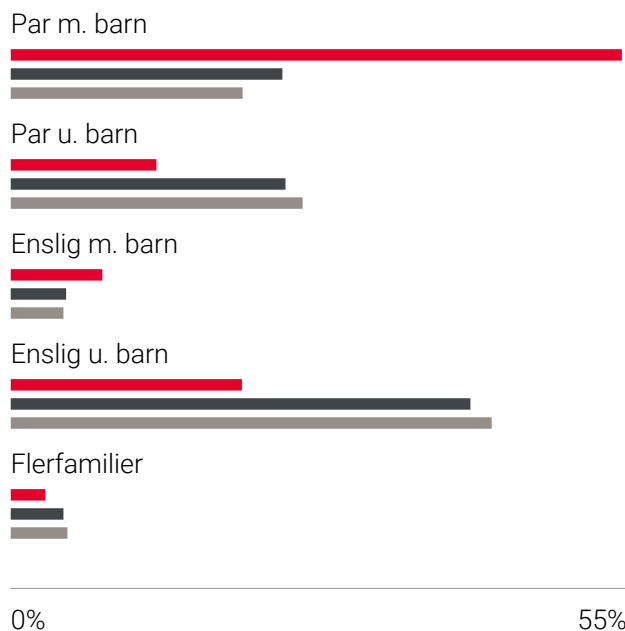
## Varer/Tjenester

Bruelandsenteret	10 min
Vitusapotek Bogafjell	22 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



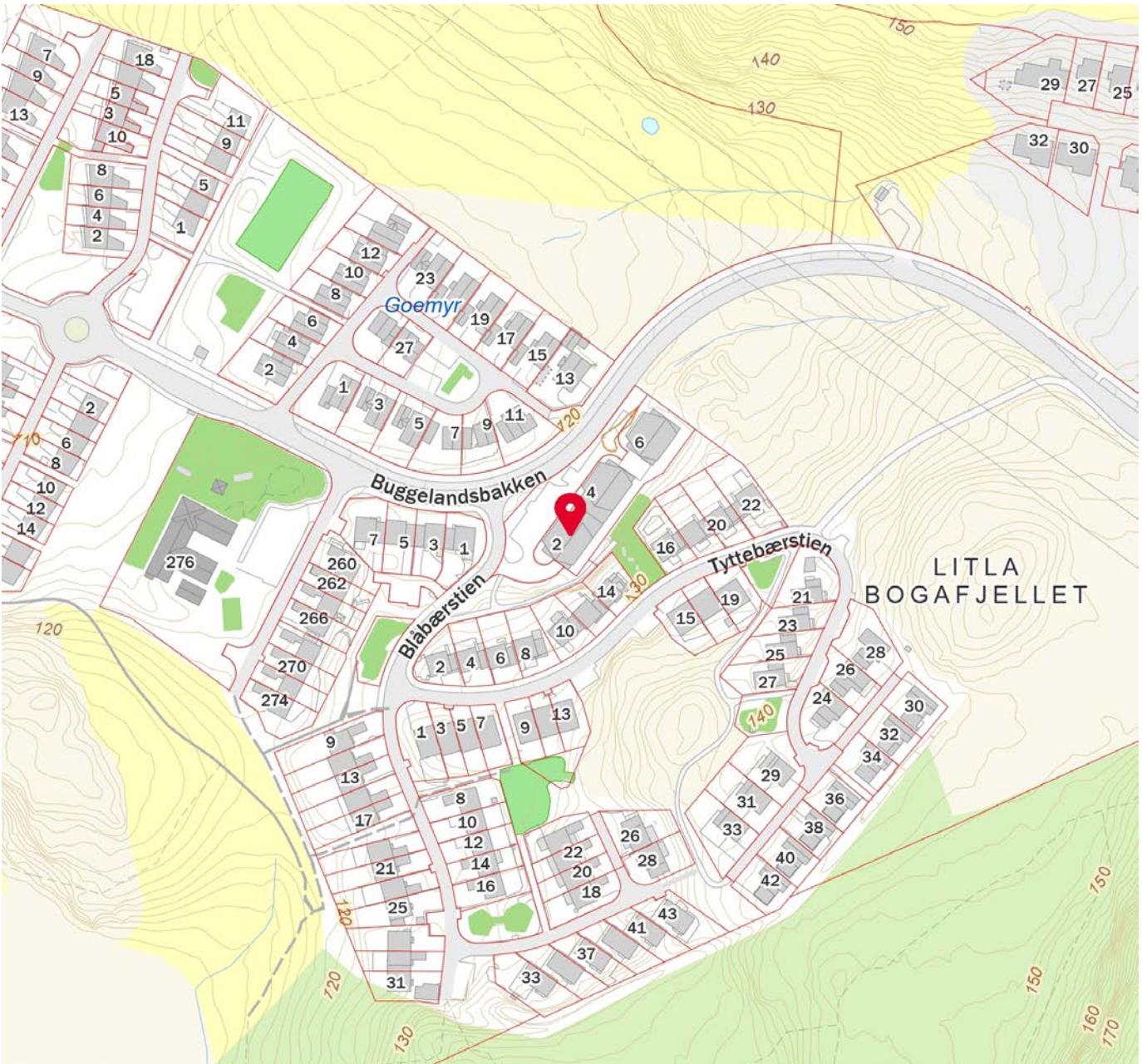
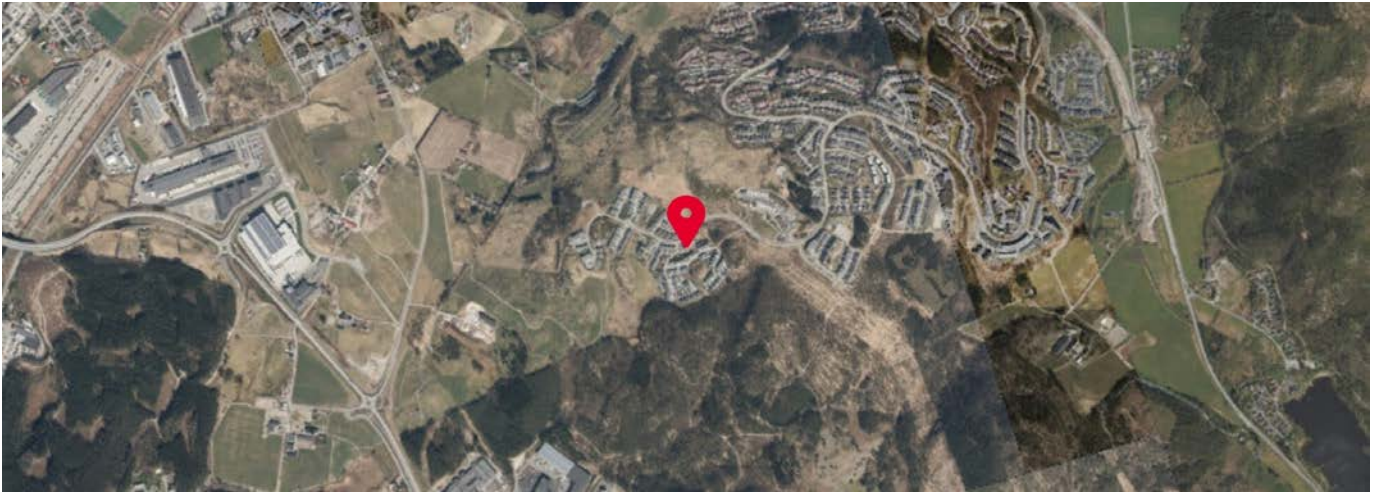
## Familiesammensetning



- Buggeland/Bogafjellskogen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Blåbærstien 2  
4324 SANDNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Thomas WaldeTelefon: 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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre