BUGGELANDSBAKKEN 24

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Info fra forretningsfører
Kommunal informasjon
Tegninger
Regulering
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet

Buggelandsbakken 24, 4324 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 33, bnr. 1148, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2628 **Referansenummer:** OY3578

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogatakst AS

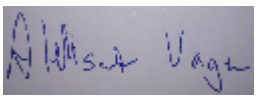
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 2. etasje, oppført i 2014 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med blokk.
Det er felles uteområde mellom sameiene, og her er det opparbeidet felleområder, gressplen, bed, parkeringsområder m.m.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og vannbåren varme/konvektor.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Bygget har nedløp og beslag av aluminium fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående bordkledning og synlig betong.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2013.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre, fra 2013.
Hoveddøren har 2-lags glass, balkongdøren har 3-lags glass.
Balkongdøren har utvendig aluminiumsbeslag for økt levetid.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør)

Det er en balkong utenfor stuen, på 13m2.
Balkongen er av betong, og er under halvtak.
Det er et aluminiumsrekkverk i front, med en høyde på 101 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet, samt malt gips/betong på veggene og i taket. Det er veggene mot naboer som er av betong.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flis på veggene samt malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelerskap.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Koketoppen er fra 2025.
Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på boden.
Eier har renset anlegget i 2024.

Blokken er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i fordelerskapet.

Leiligheten har vannbåren varme på badet.
Det er en radiator på stuen, koblet til systemet.
Anlegget er koblet sammen med sentral/fjernvarmesystemet.
Det er fordelerstokk i skapet på badet.

Leiligheten har et elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert i boden.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

Det er også montert sprinkleranlegg i leiligheten samt i fellesområdene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er da grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensrør

Blokken har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong, fra byggeår.
Disse er synlige utvendig samt i kjelleranlegget.

Det er flatt terreng med svakt fall vekk fra blokken.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

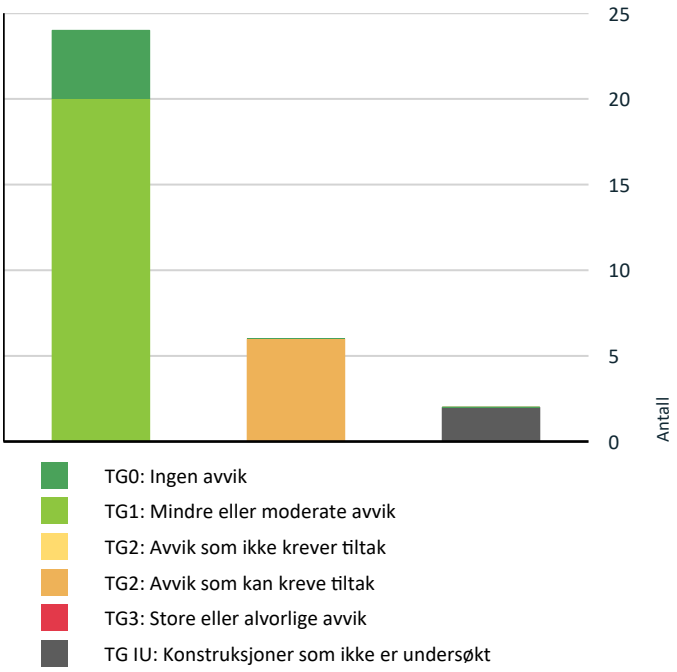
Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens
tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2014

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for normalt fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Bygget har nedløp og beslag av aluminium fra byggeår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående bordkledning og synlig betong.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis slitasje i skjøtene til kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring anbefales gjennomført for økt levetid av kledningen.
Dette er et sameieansvar.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak/loft.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Vinduene er fra 2013.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

TG 1 Dører

Boligen har ytterdører av tre, fra 2013.
Hoveddøren har 2-lags glass, balkongdøren har 3-lags glass.
Balkongdøren har utvendig aluminiumsbeslag for økt levetid.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør)

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong utenfor stuen, på 13m2.
Balkongen er av betong, og er under halvtak.
Det er et aluminiumsrekkverk i front, med en høyde på 101 cm.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet, samt malt gips/betong på veggene og i taket. Det er veggene mot naboer som er av betong.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.



Hakk i stuegulvet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
2 cm. Det er målt på stuen og på soverom 1.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Det er en ventilert parkeringskjeller under blokken som fungerer som radontiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon i permer fra byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene samt malt gips i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre skruehull i veggen i dusjsonen, etter eldre dusjgarnityr. Hullene er fuget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

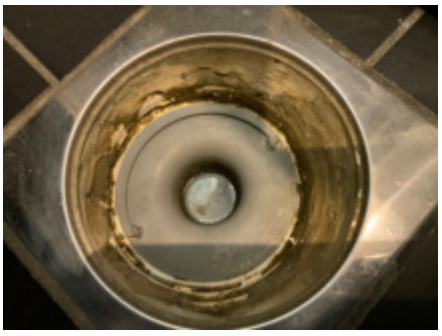
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 1,8-2 cm over flis.
Det er svakt fall mot dusjsonen og hjelpesluket.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt ved vaskemaskinen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelerskap.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

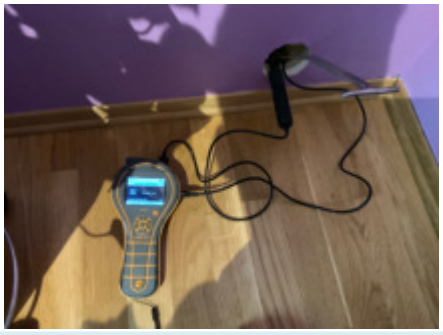
TG 1 Ventilasjon

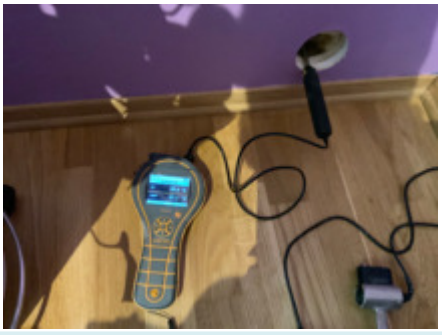
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.
Det er en sjakt mellom soverom og bad, slik at det er noe avstand her. Det er derfor også målt med luftmåler.





KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Koketoppen er fra 2025.
Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerskap mangler kursbetegnelse med signatur fra rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes, slik at man vet hvilken rørledning som går hvor i boligen, slik at man lett kan identifisere hvor lekkasjen er i røropplegget.



TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på boden.
Eier har renset anlegget i 2024.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Blokken er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i fordelerskapet.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme på badet.
Det er en radiator på stuen, koblet til systemet.
Anlegget er koblet sammen med sentral/fjernvarmesystemet.
Det er fordelerstokk i skapet på badet.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har et elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert i boden.

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.
   2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Lysstyring, stikk og komfyrvakt er skiftet av tidligere faglært elektromontør med oppdatert FSE kurs.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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?

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppgraderinger av stikkontakter og brytere.
På bakgrunn av boligens alder samt ovennevnte mangler, anbefales en kontroll av anlegget i sin helhet.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.
Det er også montert sprinkleranlegg i leiligheten samt i fellesområdene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er da grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokken har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong, fra byggeår.
Disse er synlige utvendig samt i kjelleranlegget.

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng med svakt fall vekk fra blokken.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

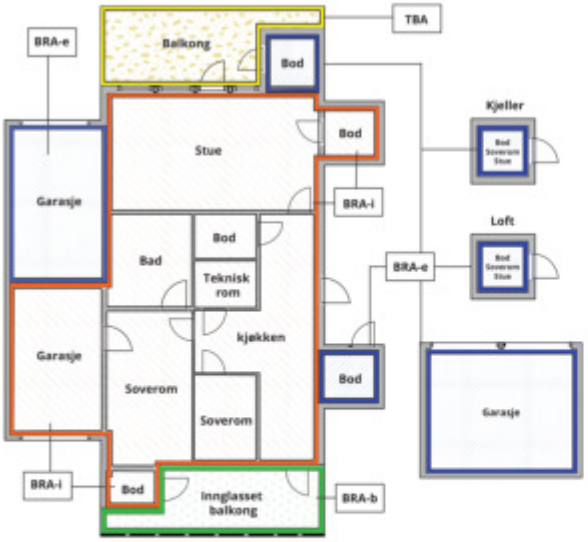
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	59			59	13
Underetasje		5		5	
SUM	**59**	**5**			**13**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, Bod, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken, Soverom 2		
Underetasje		Bod/209	

Kommentar

Det er en elbillader ved p-plassen. Plassen er merket 209.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	56	3

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Ruth Silje Serigstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	1148		12	1955.8 m²	Kartverket.no	Eiet

Adresse
Buggelandsbakken 24

Hjemmelshaver
Serigstad, Ruth Silje

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sandnes kommune sin reguleringsplanID 98329-08 og er regulert til blokkbebyggelse.

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med blokk.
Det er felles uteområde mellom sameiene, og her er det opparbeidet felleområder, gressplen, bed, parkeringsområder m.m.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger et pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.
Det foreligger sameiebrøk på 61/2105.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	29.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	29.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Megler	29.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OY3578

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250161

Selger 1 navn
Ruth Silje Serigstad

Gateadresse
Buggelandsbakken 24

Poststed	Postnr
Sandnes	4324

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250161

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet ut dusjkabinett, monterte nytt dusjsett 15.09.2023, Firma Hrybkov Company. Baderomsservant ble byttet av faglært elektriker. Skiftet speil med lys på badet, utført av faglært elektriker. Forus Rør har utført arbeid på badet. Dette ble gjort under tidligere eier.
Arbeid utført av	Hrybkov Company, VB Forus Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Liten vannlekkasje i karm på stort vindu i stue. Lekket inn etter snøsmelt vinter 23/24. Feilen ble fikset og utbedret av sameiet på sameiets regning vår/sommer 2024.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Registrert høydeavvik på gulv i stue og soverom 1 på 15-30 mm. Se tilstandsrapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært observert mus i garasje. Det er plassert flere feller rundt i garasjen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rens av ventilasjonsanlegget aug. 2024.
Arbeid utført av	Andersen Ventilasjonsrens

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec Pro 7, montert på egen parkeringsplass i kjeller.

Document reference: 301250161

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen lysstyringer, stikk i stue og gang og komfyrvakt er skiftet av tidligere faglært elektromontør med oppdatert FSE kurs.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Maling fasade i 2021

Arbeid utført av: Viking Malerservice

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeidet med å utvide E39, skal være ferdig våren 2026.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Planlagt inspeksjon av kledning for råte. Planlagt bytte av varmepumpe for bedre strømøkonomi og garanti.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert mus i garasjen.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert skjeggkre i andre leiligheter.

Document reference: 301250161

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250161

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruth Silje Serigstad	71ce3e9fea8335fffa7c6ca1a05e33ffbf1b660d	30.05.2025 14:46:55 UTC	Signer authenticated by One time code

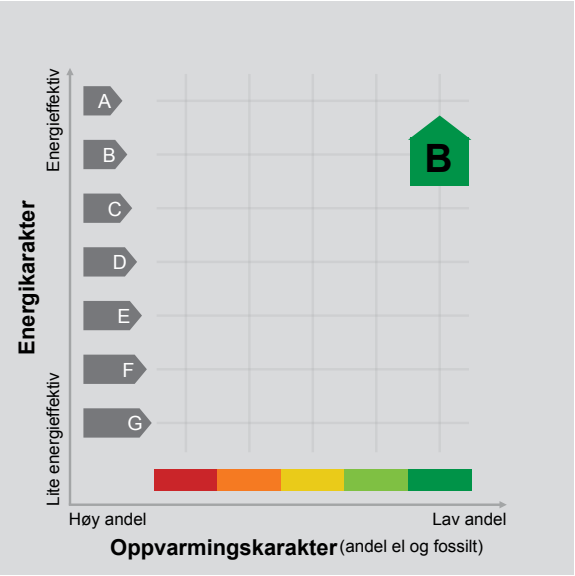
Document reference: 301250161

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Buggelandsbakken 24
Postnummer	4324
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1148
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300338215
Bruksenhetsnummer	H0209
Merkenummer	Energiattest-2025-129672
Dato	03.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Husordensregler for Sameiet

1. **Formål**
   Hus ordensreglene skal sikre beboerne i sameiet ro og orden. Hver enkelt sameier eventuelt leietaker er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. De skal sikre beboerne i sameiet et trygt og trivelig miljø, og sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt. Bruken av leilighetene og fellesområdene skal være slik at man ikke er til sjenanse for sine naboer.

2. **Generelt**
   Beboerne og seksjonseiere plikter til å følge bestemmelsene i hus ordensreglene og gjøre seg kjent med instrukser for brannsikkerhet, søppelhåndtering etc. som blir utarbeidet for sameiet.

3. **Ro**
   Det må tas hensyn til det alminnelige behov for søvn og hvile. Det skal være nattero mellom klokken 23.00- 07.00, unntatt lørdag da det skal være nattero mellom klokken 24.00-07.00.

   Støy som banking, boring eller lignende skal ikke foregå mellom klokken 21.00-08.00 på hverdager og fra lørdag klokken 21.00 til mandag 08.00.
   I spesielle tilfeller som for eksempel ombygging kan det søkes skriftlig til styret om avvik fra disse reglene.

   Ved sammenkomster/fester og støyvoldende arbeid skal det gis skriftlig varsel til naboene. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

4. **Søppel og avfall**
   Søppel skal kastes i de nedfelte kontainerne i begynnelsen av gaten. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Avfall skal ikke settes utenfor beholderne, eller i fellesområder. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og annet spesialavfall plikter beboerne å frakte bort selv. Kostander knyttet til brudd på dette vil bli belastet beboerne selv eller gjennom fellesutgifter.

5. **Fellesarealer**
   Beboerne har et felles ansvar for at området generelt fremtrer som ryddig og velordnet. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr skal oppbevares i egen bod eller leilighet.

   Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i området utenfor bodene da dette hindrer tilgang til bodene. Det samme gjelder for andre fellesarealer. Hensatte gjenstander vil bli kastet uten varsel og kostnader belastet beboere, eller beboerne gjennom fellesutgifter.

   Endring på fasade eller montering av utsyr som berører husets fasade, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, utelamper, osv må forhånds godkjennes av styret.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner, skillevegger og andre utvendige installasjoner uten skriftlig samtykke fra styret.

Ved skade og hærverk på fellesareal skal det meldes fra til styret. Enhver beboer eller seksjonseier står ansvarlig for skader påført av en selv eller sine gjester og vil måtte dekke kostandene ved eventuell utbedring av skaden.

6. **Dyrehold**
   Eier av dyr plikter å sørge for at dyr ikke sjenerer andre beboere. Det vil si dyr skal ikke gå løs i fellesområdene, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart både fra fellesområder og fortau utenfor.

   Dersom det kommer gjentatte klager på sjenerende dyrehold, forplikter eieren å fjerne dyret fra leiligheten.

   Det er ikke tillatt med utekatter/løskatter i og rundt bygget. De som har utekatt før denne regelen ble vedtatt blir ikke berørt av dette. Ref.vedtak 3-3.

7. **Sikkerhet**
   Enhver beboer er ansvarlig for at hoveddør til enhver tid er forsvarlig låst.

   Ved tap av nøkler skal dette meldes til styret. Nye bestilles via styret og bekostes av beboer.

8. **Røyking**
   Det er ikke tillatt å røyke inne i for eksempel garasjen, trappeoppgang eller heis. Dette er for øvrig og forbudt i følge norsk lov.

9. **Parkering**
   Det er ikke tillat å parkere firmabiler på gjesteparkeringen mellom fredags ettermiddag til mandags morgen.

10. **Diverse**
    Eventuelle klager ovenfor naboer for brudd på husordensreglene, eller på grunn av annen sjenerende opptreden , bør fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke hjelper kan styret kontaktes skriftlig.

    Alle saker/henvendelser som ønskes behandles av styret må skje skriftlig. Dette gjøres ved å sende mail til buggelandsbakken24@gmail.com.

    Husordensreglene trer i kraft straks.

    Dette gjelder for alle fellesarealer.

Husordensreglene ble endret og vedtatt av styret 13.11.2018

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BUGGELANDSBAKKEN 24

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

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

3-4 Enerett til bruk ... 4

4 Parkering ... 4

4-1 Sameiets parkeringsplasser ... 4

4-2 Rettslig disposisjonsrett ... 4

4-3 Vedlikeholdsansvar ... 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 seksjonseiernes 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 ... 7

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 ... 8

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 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Buggelandsbakken 24. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.08.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33 bnr. 1148 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 boder.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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.

3-4 Enerett til bruk

Seksjonseiere som bor i 1.etasje har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt på areal foran seksjonen. Eneretten gjelder frem til 2048.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 35 parkeringsplasser. Disse ligger som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

Den enkelte seksjonseier kan ikke overlate bruken av garasjeplassen til andre enn brukere av egen seksjon uten samtykke fra styret.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

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. Seksjonseiernes 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 karmer
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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning 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 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 utskiftning 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, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Panterett for seksjonseiernes 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 tre andre medlemmer med ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(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 besluttes 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 seksjonseiernes 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

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail:

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

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

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 framtredende 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.

10



Viden forvaltning
Tlf: 51881100,
post@viden.no,
Frida Hansens vei 5,
4016 Norway

Generert
30.05.25

Boligopplysninger

Seksjon	12	**Bolignr**	H0209
Boligselskap	Sameiet Buggelandsbakken 24	**Etasje**	2.etg
Adresse	Buggelandsbakken 24, 4324 Sandnes	**Oppr.ant.rom**	0
Areal	61	**Bygningstype**	
Eier(e)	Serigstad, Ruth Silje		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
Akonto Energi	300	300	300	300	300	300
Akonto kaldt vann	200	200	200	200	200	200
Akonto varmt vann	300	300	300	300	300	300
Felleskostnader bolig	2 590	2 590	2 590	2 590	2 590	2 590
Fiberaksess	99	99	99	99	99	99
Total	3 489	3 489	3 489	3 489	3 489	3 489

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap Sameiet Buggelandsbakken 24 (orgnr. 912882365)

Antall enheter	35
Styrets e-post	buggelandsbakken24@gmail.com
Styreleder	Jacobsen, Jan Andre (Tlf: 94530267)
Forsikring	Gjensidige (Polise 90017294)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	33/1148
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 7 997,00	**Andre inntekter**	kr 512,00
Formue	kr 29 911,00	**Utgifter**	kr 425,00

Merknader

Innkalling til ordinær generalforsamling 08.04.2025 for Sameiet Buggelandsbakken 24.

Møtested: Vestre Svanholmen 12
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med møteleder
- Godkjenning av innkalling, sakslise og dagsorden

Alternativ 1
Camilla Horve velges til møteleder.
Andreas Hatløy signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret har i perioden 2024 - 21.03.25 utført følgende:

- Gjennom forsikring og direkte utlegg fikset vannskade på kledning og gulv i flere leiligheter.
- Vedlikehold på varmepumpe som ved flere anledninger ikke har virket optimalt.
- Byttet garasje port.
- Utført dugnad sammen med beboere.
- Hentet inn og fikset skade på spinkles anlegget, opprettet ny FG godkjent vedlikeholds avtale.

Fokus fremover:

- Inspeksjon av kledning for råte skade.
- Utføre dugnad før 17.mai.
- Bytte ut varmepumpe med ny, noe som vil gi oss en bedre strøm økonomi og garanti.

Styret har hatt 6 styremøter.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 1 114 175,-
Utgifter: kr 1 0 22 947

Finansposter kr 3 020,-
Resultat: kr 94248,-

Årsregnskap for 2024 ligger vedlagt, revisjon vil bli ettersendt i eget dokument.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler styrehonoraret internt

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 80 000

Sak 5: Personvalg

Det er to posisjoner som styremedlem som er på valg i år, samt varamedlem.

Alle kan sende inn navn på forhånd eller under selve årsmøtet om noen ønsker å stille som kandidat.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Andreas Hatløy
- Larsen, John

Kandidater til **Varamedlem (1år)**:

- Ryan, Wenche Anita Jacobsen

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET BUGGELANDSBAKKEN 24

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innbetalt felleskostnad		1 072 595	1 072 644	1 072 656
TV, Internett, alarm o.l.		41 580	41 580	41 580
Innbetalinger strøm/varmtvann		0	22 810	27 500
Sum driftsinntekter		**1 114 175**	**1 137 034**	**1 141 736**
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	91 280	68 460	91 280
Avskrivning av driftsmidler	2	13 700	13 700	6 000
Forretningsførerhonorar		70 457	74 460	65 600
Forretningsfører ekstratjenester		19 358	36 520	20 000
Revisjonshonorar		0	9 500	10 000
Drift og vedlikehold	3	331 179	122 399	294 000
TV, internett o.l.		27 843	45 168	41 580
Forsikring		115 520	101 422	121 000
Kommunale avgifter		180 257	174 504	330 000
Strøm og oppvarming		142 608	181 143	180 000
Andre kostnader		30 746	4 563	18 000
Sum driftskostnader		**1 022 947**	**831 839**	**1 177 460**
Driftsresultat		**91 228**	**305 195**	**-35 724**
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		17 680	30 121	0
Annen rentekostnad		14 660	15 632	1 560
Resultat av finansposter		**3 020**	**14 489**	**-1 560**
Årsresultat	**4**	**94 248**	**319 684**	**-37 284**
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		94 248	319 684	-37 284
Sum overføringer		**94 248**	**319 684**	**-37 284**

BALANSE

SAMEIET BUGGELANDSBAKKEN 24

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		51 375	65 075
Sum varige driftsmidler		**51 375**	**65 075**
Sum anleggsmidler	**2**	**51 375**	**65 075**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		96 649	52 006
Andre kortsiktige fordringer		144 894	174 201
Sum fordringer		**241 542**	**226 207**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		790 633	839 757
Sum omløpsmidler		**1 032 175**	**1 065 964**
Sum eiendeler		**1 083 551**	**1 131 039**

BALANSE

SAMEIET BUGGELANDSBAKKEN 24

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		807 579	713 331
Sum opptjent egenkapital		**807 579**	**713 331**
Sum egenkapital	**5**	**807 579**	**713 331**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	201 447
Sum annen langsiktig gjeld		**0**	**201 447**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		221 473	159 126
Annen kortsiktig gjeld		54 499	57 135
Sum kortsiktig gjeld		**275 972**	**216 261**
Sum gjeld		**275 972**	**417 708**
Sum egenkapital og gjeld		**1 083 551**	**1 131 039**

Stavanger, 12.03.2025
Styret i Sameiet Buggelandsbakken 24

Jan Andre Jacobsen
styreleder

John Fredrik Larsen
styremedlem

Andreas Hatløy
styremedlem

Svein Inge Stava
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER
Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:
1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460
Styrehonorar	80 000	60 000
Sum	**91 280**	**68 460**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	137 000	137 000
= Anskaffelseskost 31.12.24	**137 000**	**137 000**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	85 625	85 625
= Bokført verdi 31.12.24	**51 375**	**51 375**
Årets ordinære avskrivninger	13 700	13 700
Økonomisk levetid	10 år	

Note 3 Drift og vedlikehold

	2024	2023
Renhold	1 692	1 419
Reparasjon og vedlikehold	207 858	36 196
Vedlikehold elektro	2 358	0
Vedlikehold heis	14 213	0
Vedlikehold utvendig anlegg	8 685	1 069
Reparasjon og vedlikehold utstyr	24 045	0
Reparasjon og vedlikehold annet	21 591	14 072
Løpende drift og serviceavtaler	40 438	69 643
Alarm	10 298	0
Sum driftskostnader	**331 179**	**122 399**

Note 4 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler		
Resultat	94 248	319 684
Avdrag langsiktig lån	-201 447	0
Tilbakeføring av avskrivning	13 700	13 700
Endring disponible midler	**-93 499**	**333 384**
Omløpsmidler	1 032 175	1 065 964
Kortsiktig gjeld	275 972	216 261
Sum	**756 204**	**849 703**

Note 5 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2023	713 331
Årets resultat	94 248
Pr 31.12.2024	**807 579**

Sameiet Buggelandsbakken 24

Protokoll for ordinær generalforsamling 08.04.2025

Sted: Vestre Svanholmen 12
9 av 35 mulige stemmegivere var representert.
8 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med møteleder
- Godkjenning av innkalling, sakslise og dagsorden

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Camilla Horve velges til møteleder.
Andreas Hatløy signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret har i perioden 2024 - 21.03.25 utført følgende:

- Gjennom forsikring og direkte utlegg fikset vannskade på kledning og gulv i flere leiligheter.
- Vedlikehold på varmepumpe som ved flere anledninger ikke har virket optimalt.
- Byttet garasje port.
- Utført dugnad sammen med beboere.
- Hentet inn og fikset skade på spinkles anlegget, opprettet ny FG godkjent vedlikeholds avtale.

Fokus fremover:

- Inspeksjon av kledning for råte skade.
- Utføre dugnad før 17.mai.
- Bytte ut varmepumpe med ny, noe som vil gi oss en bedre strøm økonomi og garanti.

Styret har hatt 6 styremøter.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 1 114 175,-
Utgifter: kr 1 0 22 947

Finansposter kr 3 020,-
Resultat: kr 94248,-

Årsregnskap for 2024 ligger vedlagt, revisjon vil bli ettersendt i eget dokument.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler styrehonoraret internt

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 80 000

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Det er to posisjoner som styremedlem som er på valg i år, samt varamedlem.

Alle kan sende inn navn på forhånd eller under selve årsmøtet om noen ønsker å stille som

kandidat.

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Andreas Hatløy	1. valg - enstemmig valgt
Larsen, John	2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1år)

Ryan, Wenche Anita Jacobsen	enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 08.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hatløy, Andreas	**2025-04-10**	**Horve, Camilla**	**2025-04-10**

Identifikasjon

bankID Hatløy, Andreas

Identifikasjon

bankID Horve, Camilla

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

KOMMUNAL INFORMASJON

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	33	Bnr:	1148	Fnr:		Snr:	12
Adresse:	Buggelandsbakken 24, 4321 Sandnes H0209						

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 privat avløpsanlegg 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

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

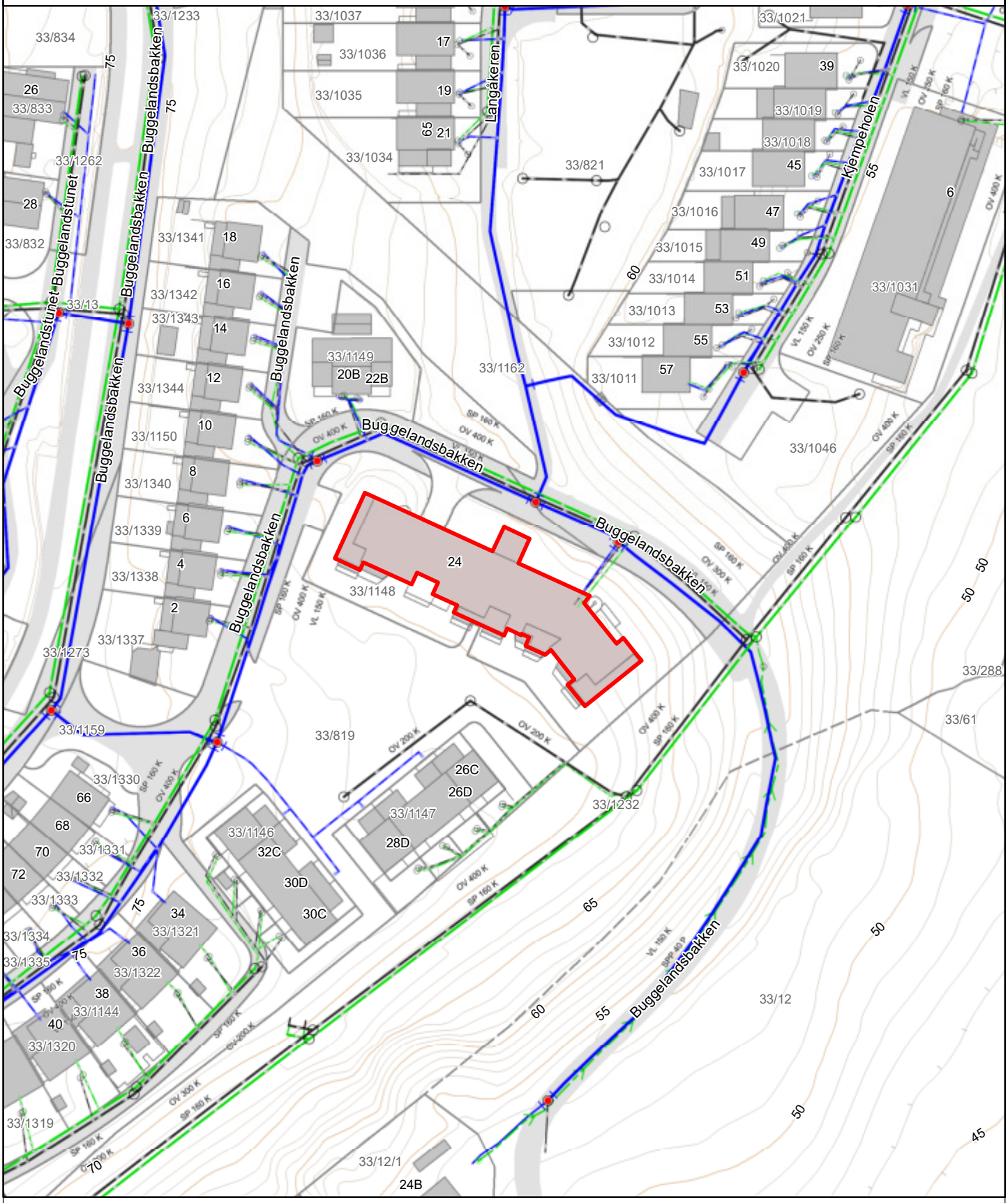
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 33/1148/0/12
Dato: 2025-05-30
Målestokk: 1:1,000

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

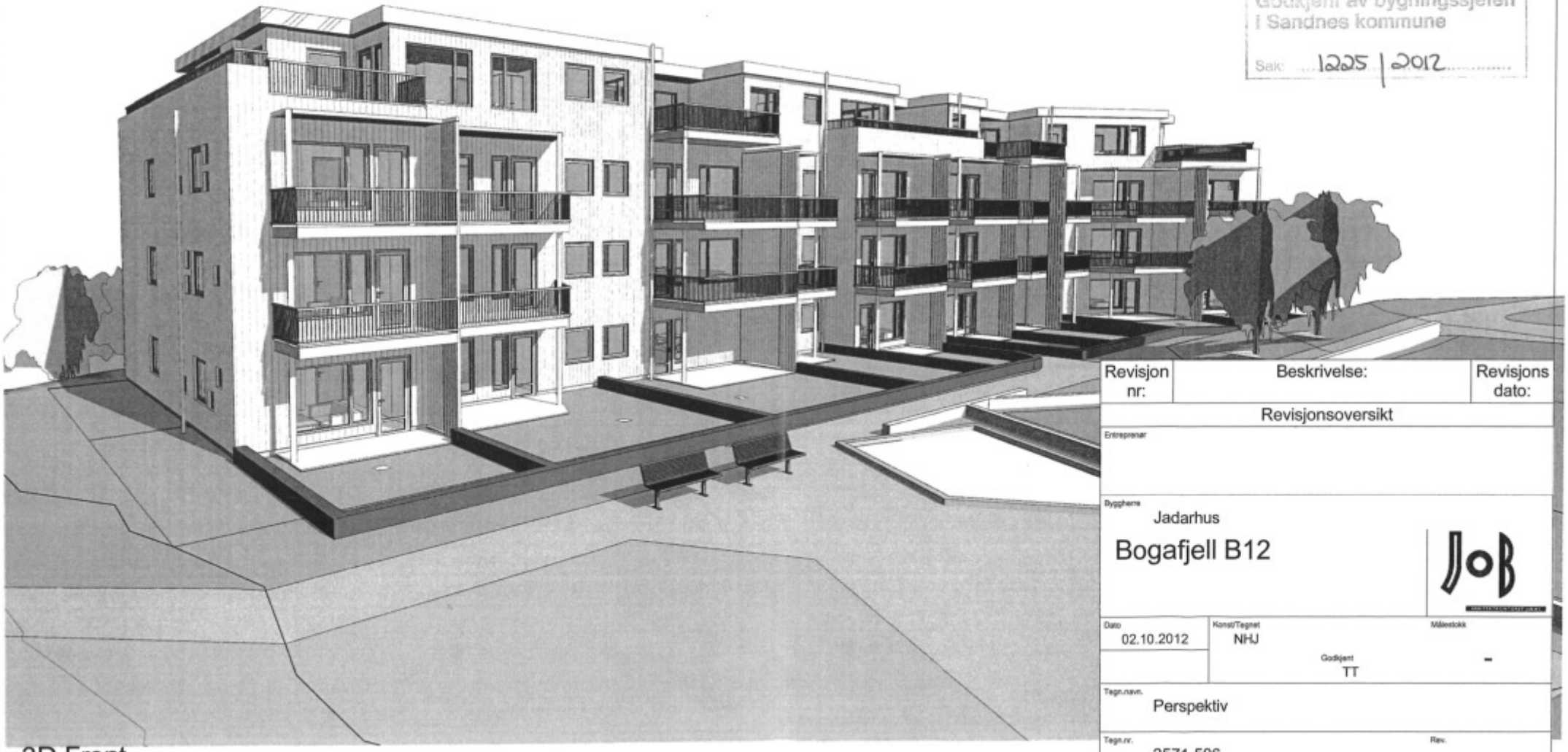


TEGNINGER

201202766 - 3

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 1225 | 2012



3D Front

Revisjon nr:	Beskrivelse:	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

Entreprenør

Byggherre
Jadarhus

Bogafjell B12

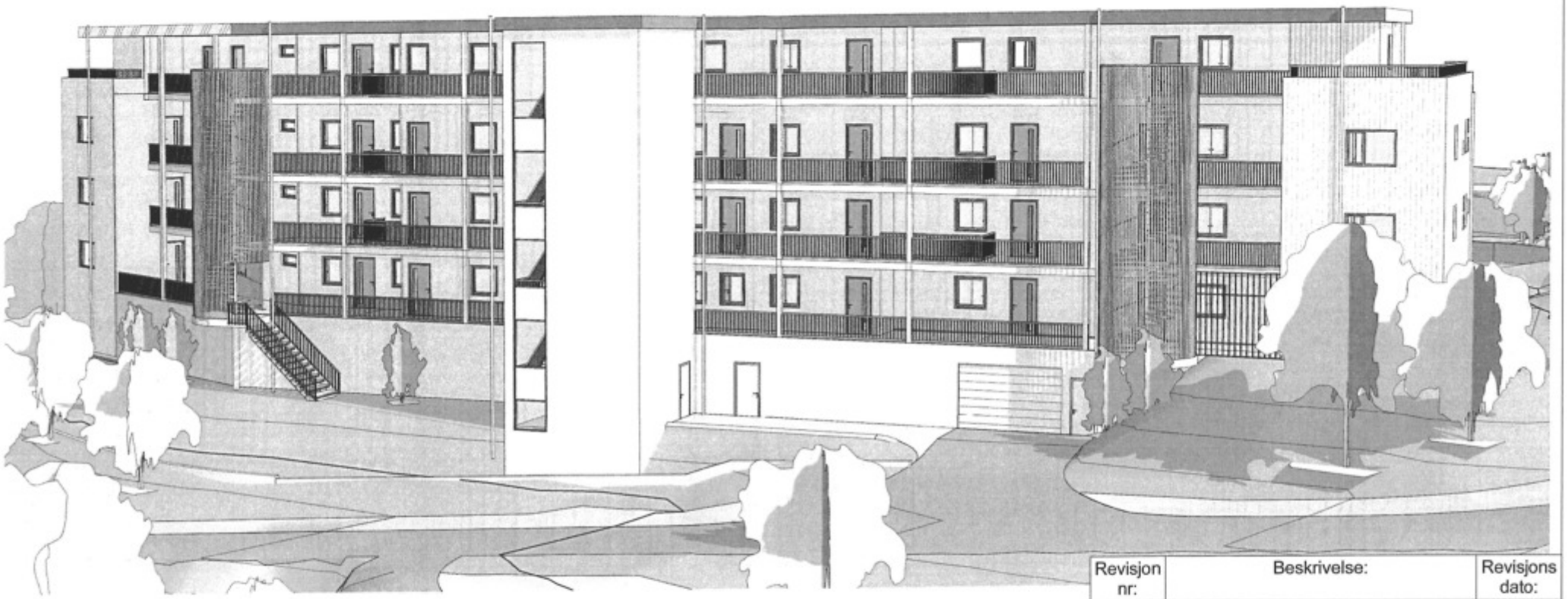
JOB ARKITEKTKONTOR AS

Dato	Konst/Tegnet	Målestokk
02.10.2012	NHJ	
	Godkjent: TT	-

Tegn.navn.
Perspektiv

Tegn.nr. 2571-506 Rev.

201202766 -3



3D Svalgang

Revisjon nr:	Beskrivelse:	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

Entreprenør

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Saksnr: 1225/2012

Byggherre

Jadarhus

Bogafjell B12

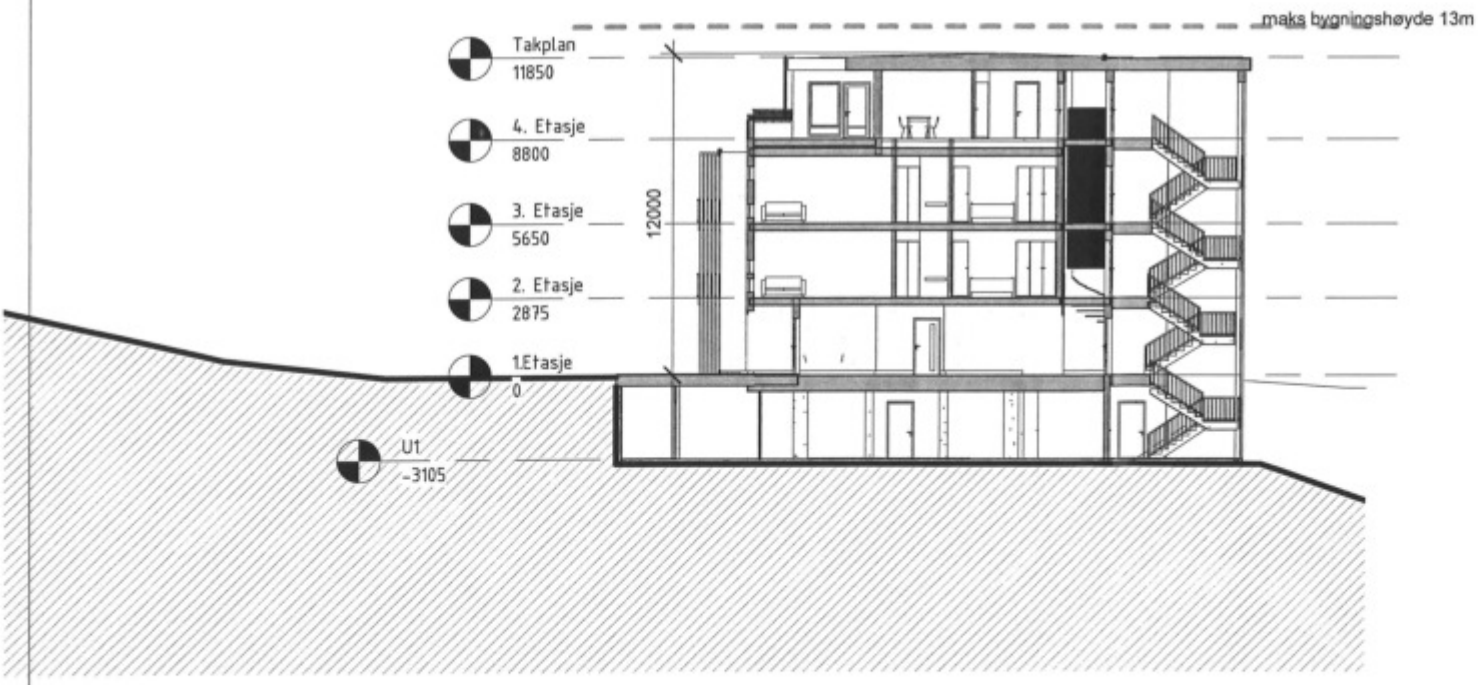
JOB

Dato	Konst/Tegnet	Målestokk
02.10.2012	NHJ	
	Godkjent: TT	

Tegn.navn.

perspektiv svalgang

Tegn.nr. 2571-507 Rev.



Snitt 1
1 : 200

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1225/2012

Revisjon nr:	Beskrivelse:	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

Entreprenør

Byggherre
Jadarhus

Bogafjell B12

JOB

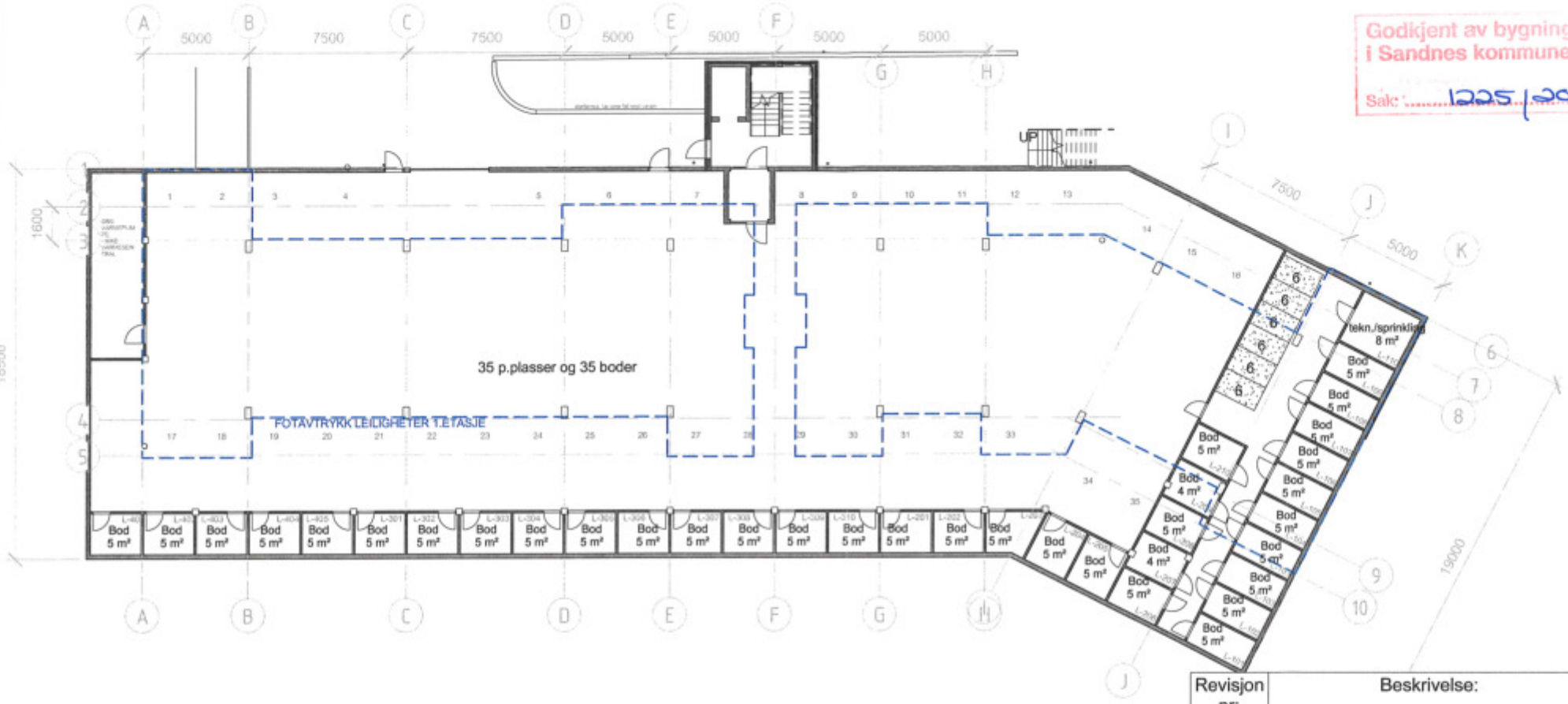
Dato	Konstr/Tegnet	Målestokk
02.10.2012	NHJ	1:200
	Godkjent: TT	

Tegn.navn.
Snitt 1

Tegn.nr. 2571-601 Rev.

201202766 -7

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1225/2012



U1
1 : 200

Revisjon nr:	Beskrivelse:	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

Entreprenør

Byggherre
Jadarhus

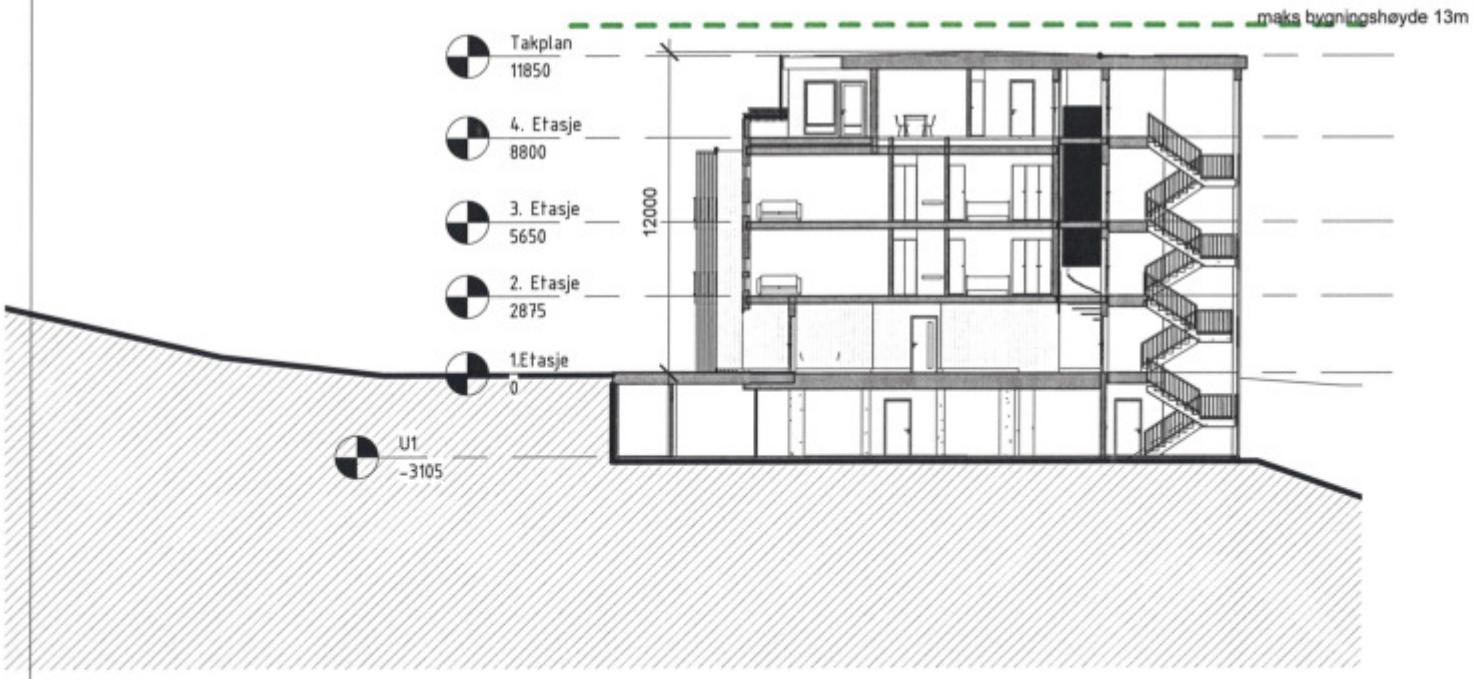
Bogafjell B12

Dato	Konst/Tegnet	Målestokk
20.08.2012	NHJ	1:200
	Godkjent: TT	

Tegn.navn.
Parkeringskjeller

Tegn.nr. 2571-306 Rev.

201202766 - 3



Snitt 1
1 : 200

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1225/2012

Revisjon nr:	Beskrivelse:	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

Entreprenør

Byggherre
Jadarhus

Bogafjell B12

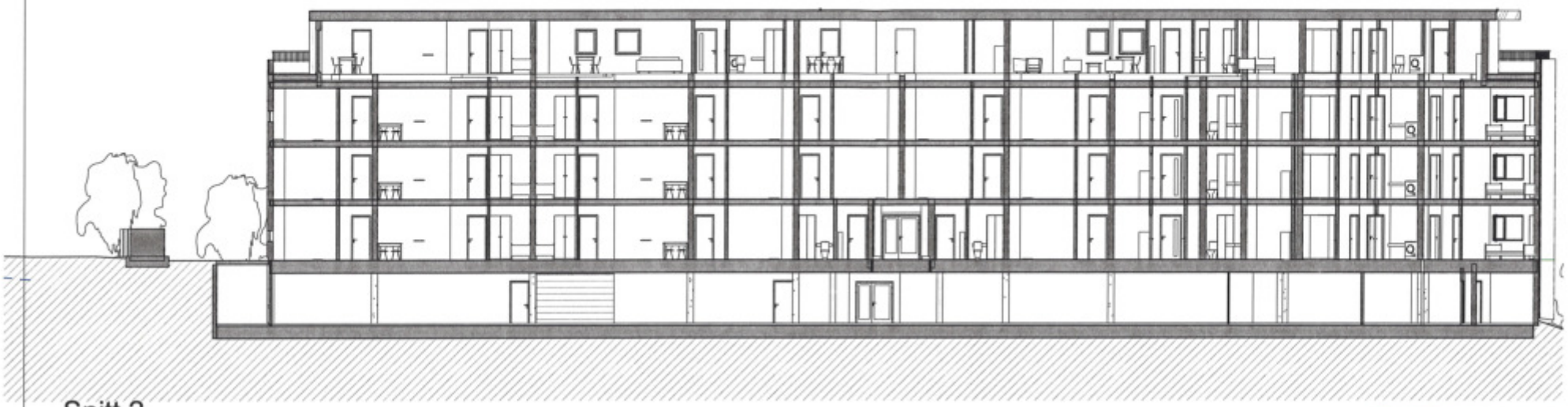
JOB

Dato	Konst/Tegnet	Målestokk
02.10.2012	NHJ	1:200
	Godkjent: TT	

Tegn.navn.
Snitt 1

Tegn.nr. 2571-601 Rev.

201202766 - 3



Snitt 2
1 : 200

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1225 | 2012



Snitt 3
1 : 200

Revisjon nr:	Beskrivelse:	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

Entreprenør

Byggherre
Jadarhus

Bogafjell B12

JOB

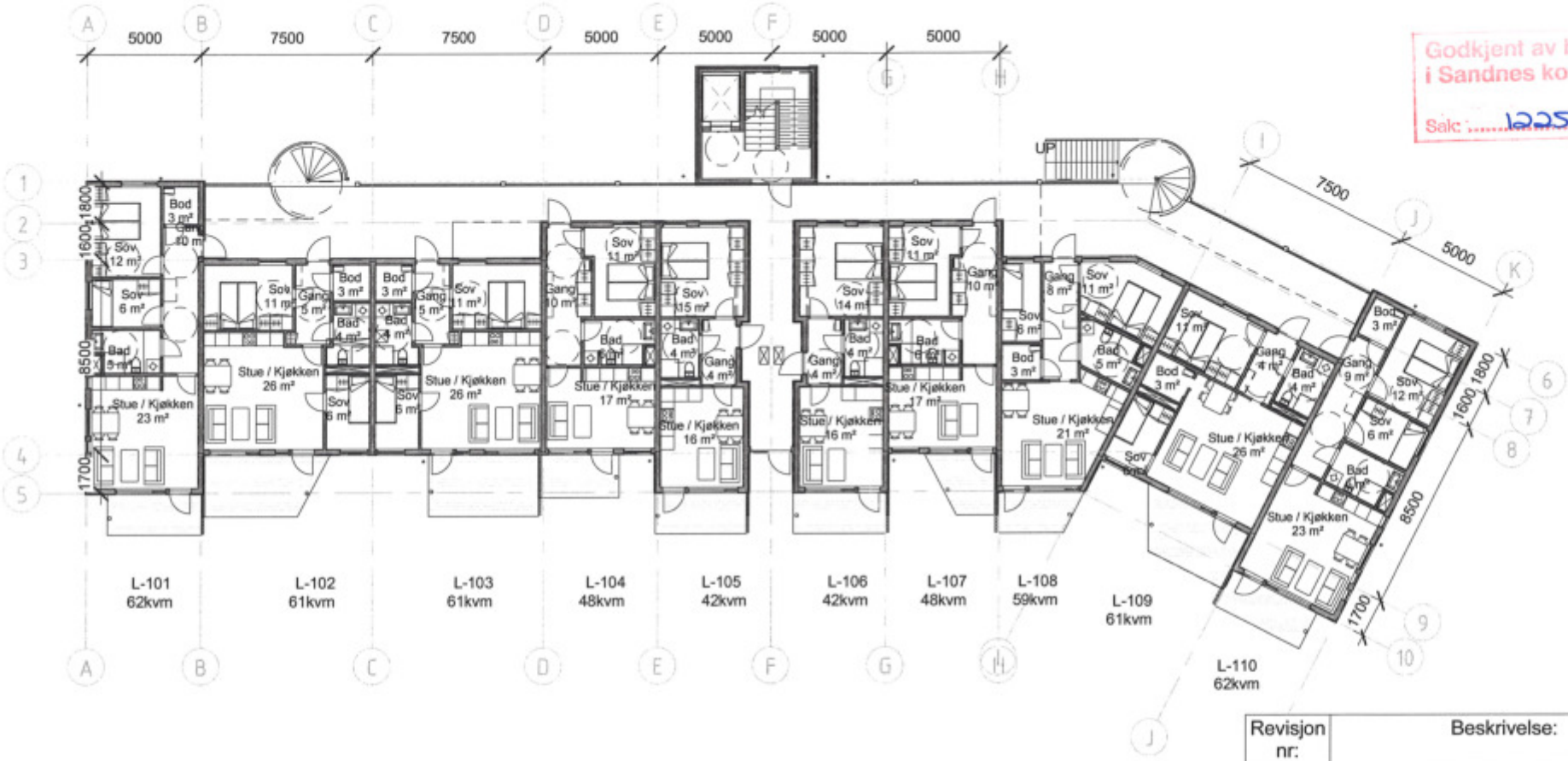
Dato	Konst/Tegnet	Målestokk
02.10.2012	NHJ	1:200
	Godkjent: TT	

Tegn.navn.
Snitt 2 + 3

Tegn.nr. 2571-602 Rev.

201202766 - 3

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1225/2012



Revisjon nr:	Beskrivelse:	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

Entreprenør

Byggherre
Jadarhus

Bogafjell B12

Dato	Konst/Tegnet	Målestokk
20.08.2012	NHJ	1:200
	Godkjent: TT	

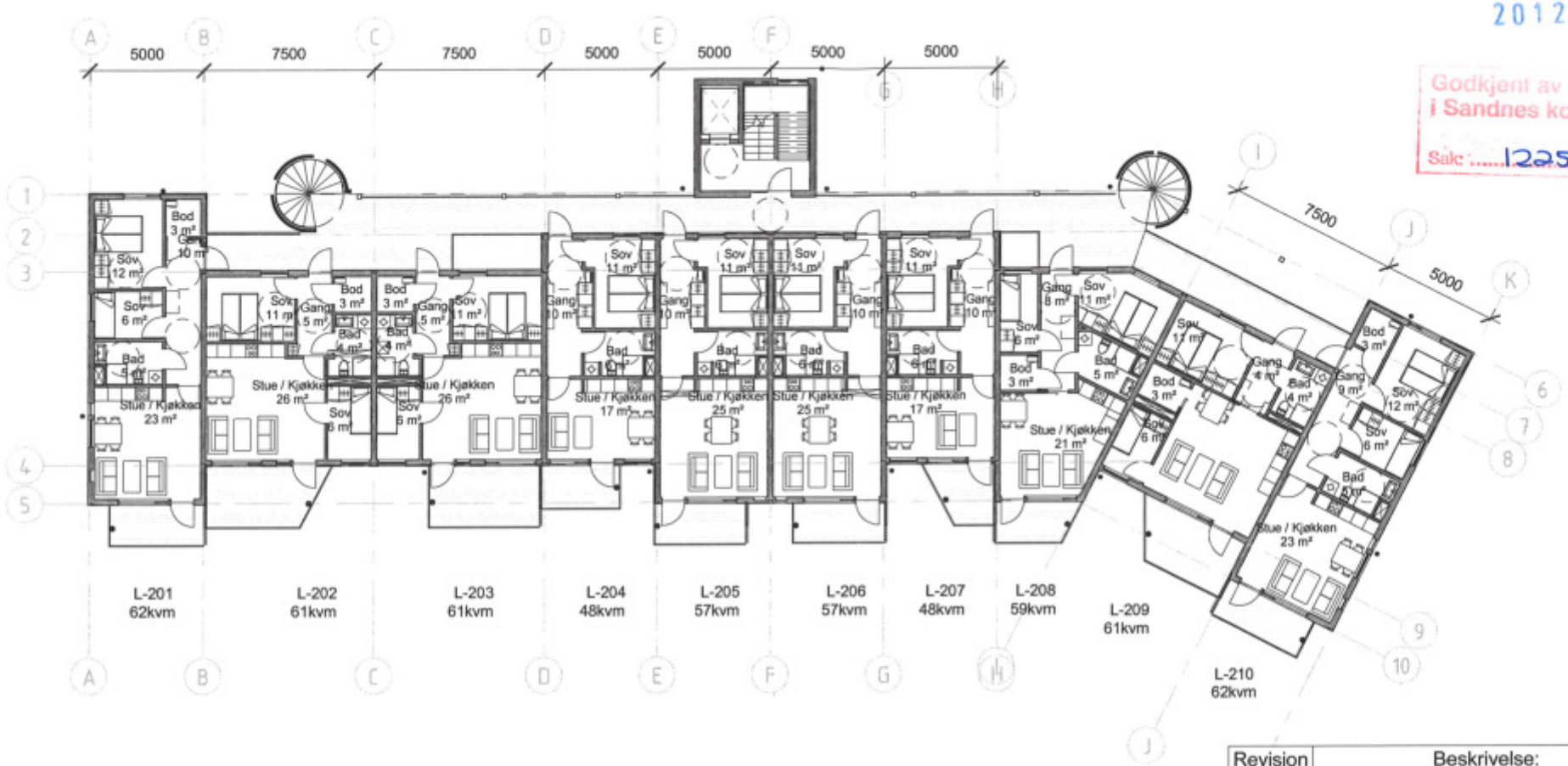
Tegn.navn.
1. etasje

Tegn.nr. 2571-302 Rev.

Snit 4
1 : 200

201202766 -7

Godkjent av bygningsetaten
i Sandnes kommune
Sak: 1225 | 2012



Revisjon nr:	Beskrivelse:	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

Entreprenør

Byggherre
Jadarhus

Bogafjell B12

JOB

Dato	Konst/Tegnet	Målestokk
20.08.2012	NHJ	1:200
	Godkjent: TT	

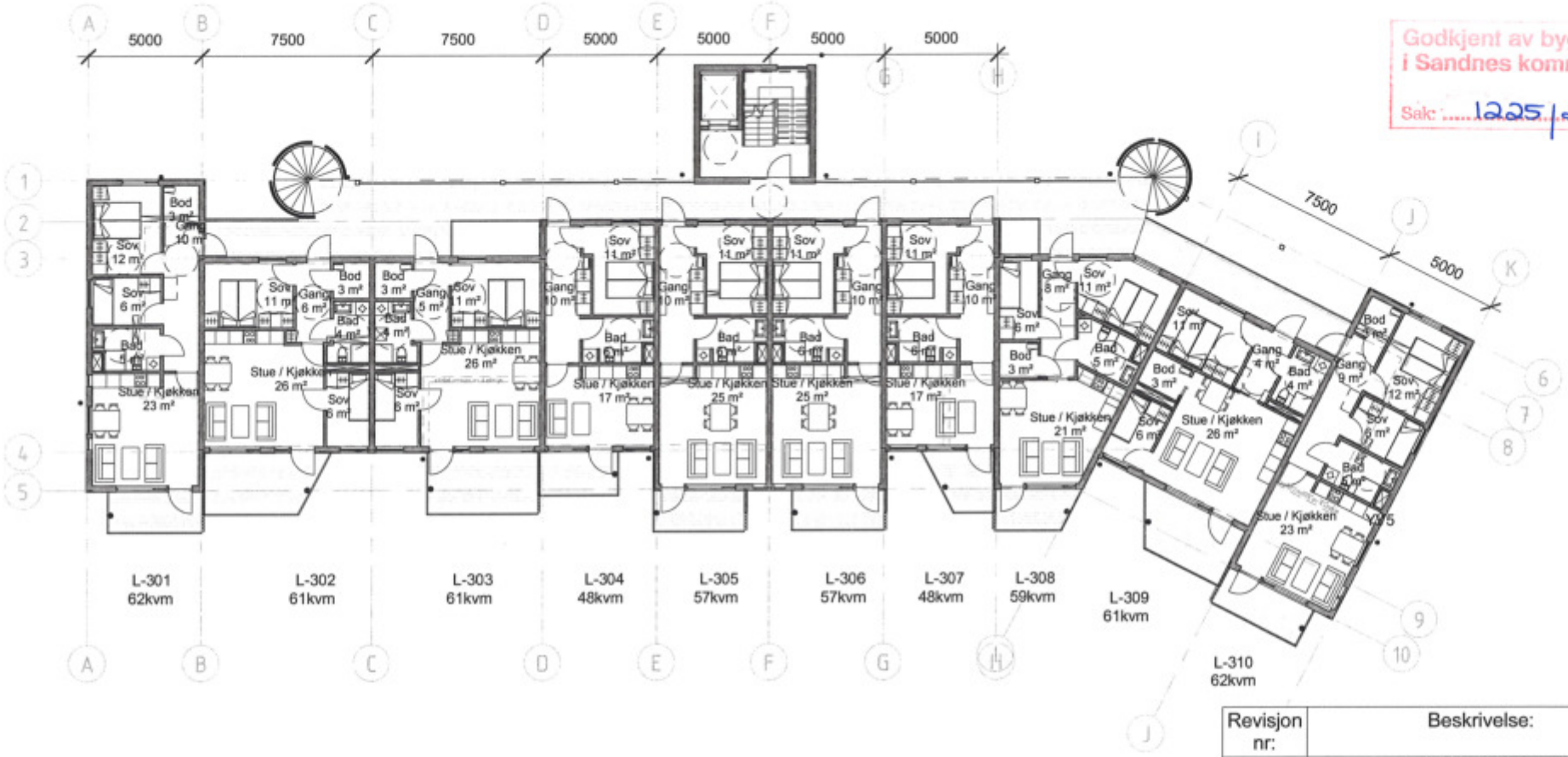
Tegn.navn.
2. etasje

Tegn.nr. 2571-303 Rev.

3
1 : 200

201202766 -3

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 1225/2012



Revisjon nr:	Beskrivelse:	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

Entreprenør

Byggherre
Jadarhus

Bogafjell B12

Dato	Konst/Tegnet	Målestokk
02.10.2012	NHJ	1:200
	Godkjent TT	

Tegn.navn.
3. etasje

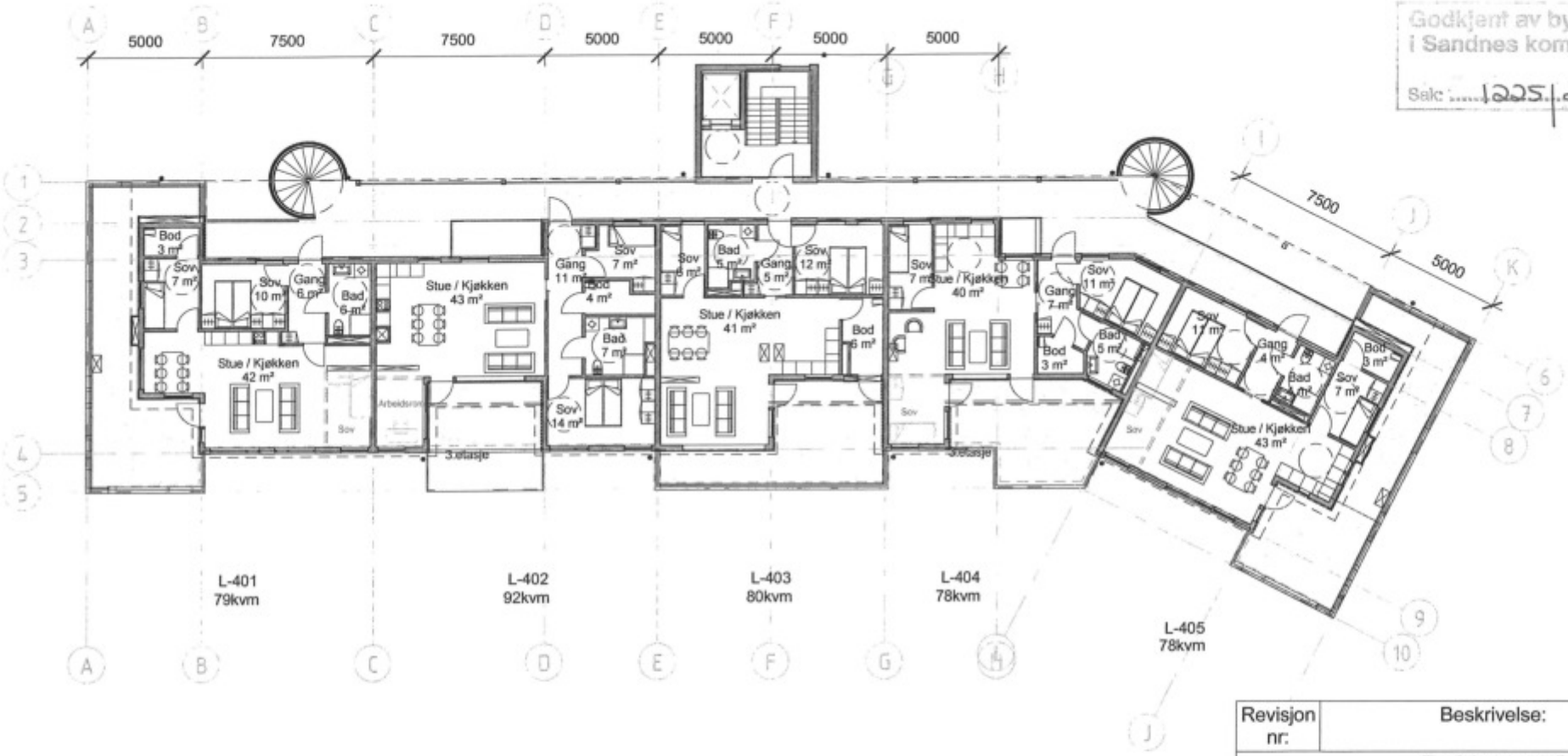
Tegn.nr. 2571-304 Rev.

3. Etasje
1 : 200

12:202760 - 3

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 1225/2012



Revisjon nr:	Beskrivelse:	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

Entreprenør

Byggherre

Jadarhus

Bogafjell B12

Dato	Konst/Tegnet	Målestokk
02.10.2012	NHJ	1.200
	Godkjent: TT	

Tegn.navn: 4. etasje

Tegn.nr.: 2571-305 Rev.

4. Etasje

1 : 200

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 15.07.2014

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:		Vår ref:	201202766-14
Saksbehandler:	Kirsti B. Aase	Arkivkode:	33-1148

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 33/1148	Byggeadresse: Buggelandsbakken 24
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.-Ny bolig - boligformål over 70 m2
Ansvarlig søker:	Arkitektkontoret JoB AS
Tiltakshaver m/adr:	Jadarhus AS, Heiamyrå 19, 4033 STAVANGER

D-sak nr: 1225/2012

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

Byggesakssjefen har ikke foretatt befaring.

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

Mette Cecilie Nystrøm Brox
Byggesakssjef

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

REGULERING

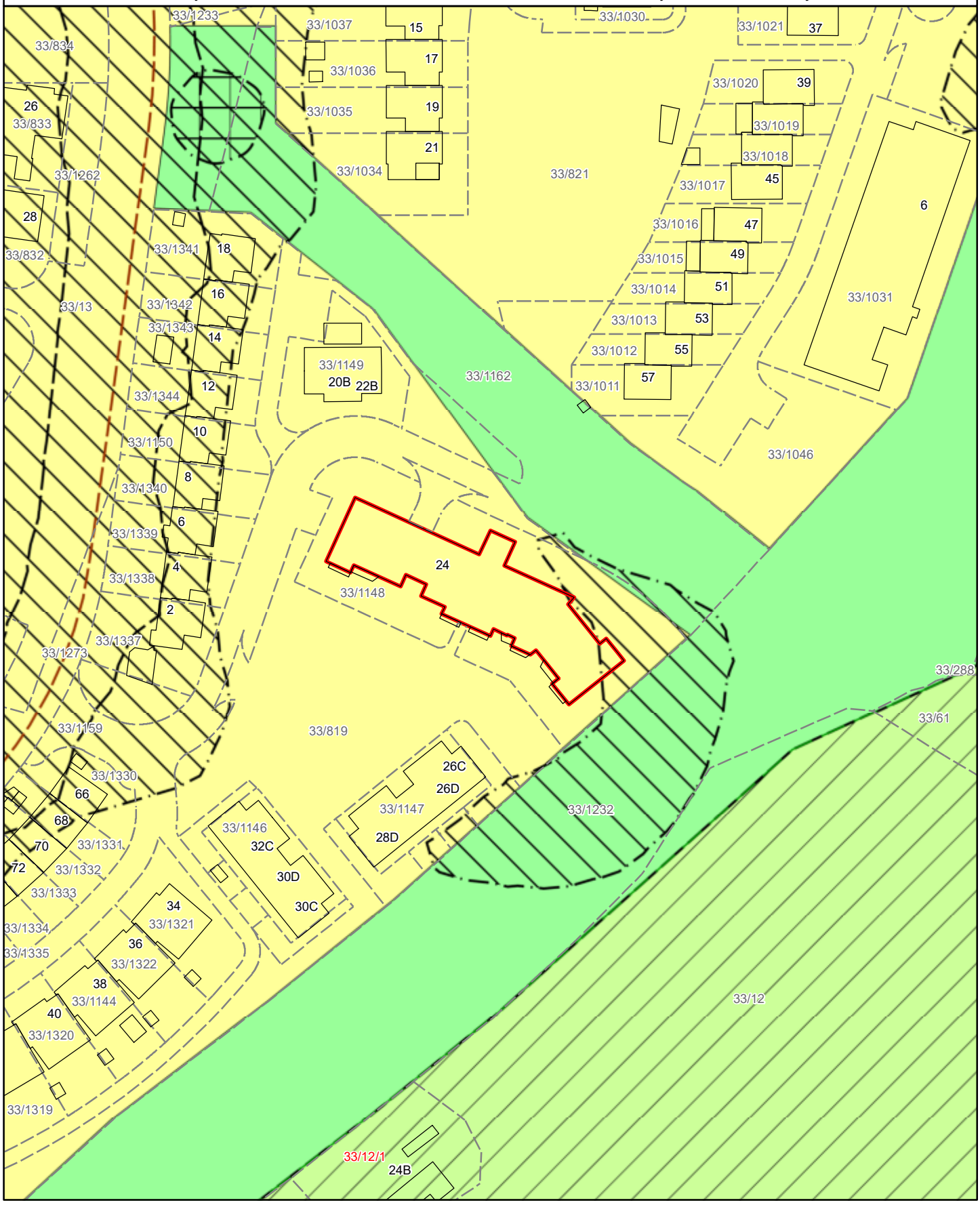
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 33/1148/0/12
Dato: 2025-05-30 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



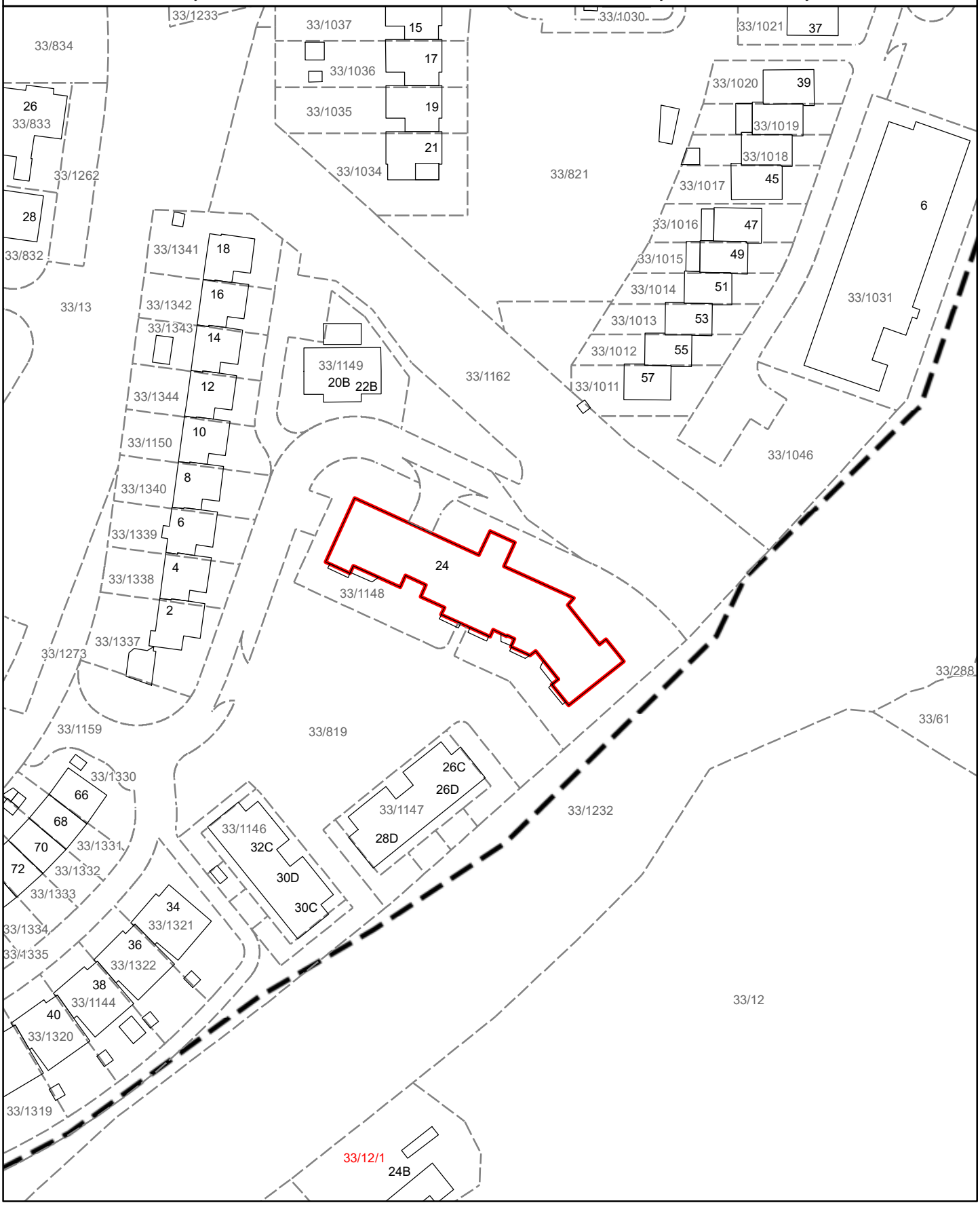
Kommuneplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 33/1148/0/12
Dato: 2025-05-30 Planident: 202114
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

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.



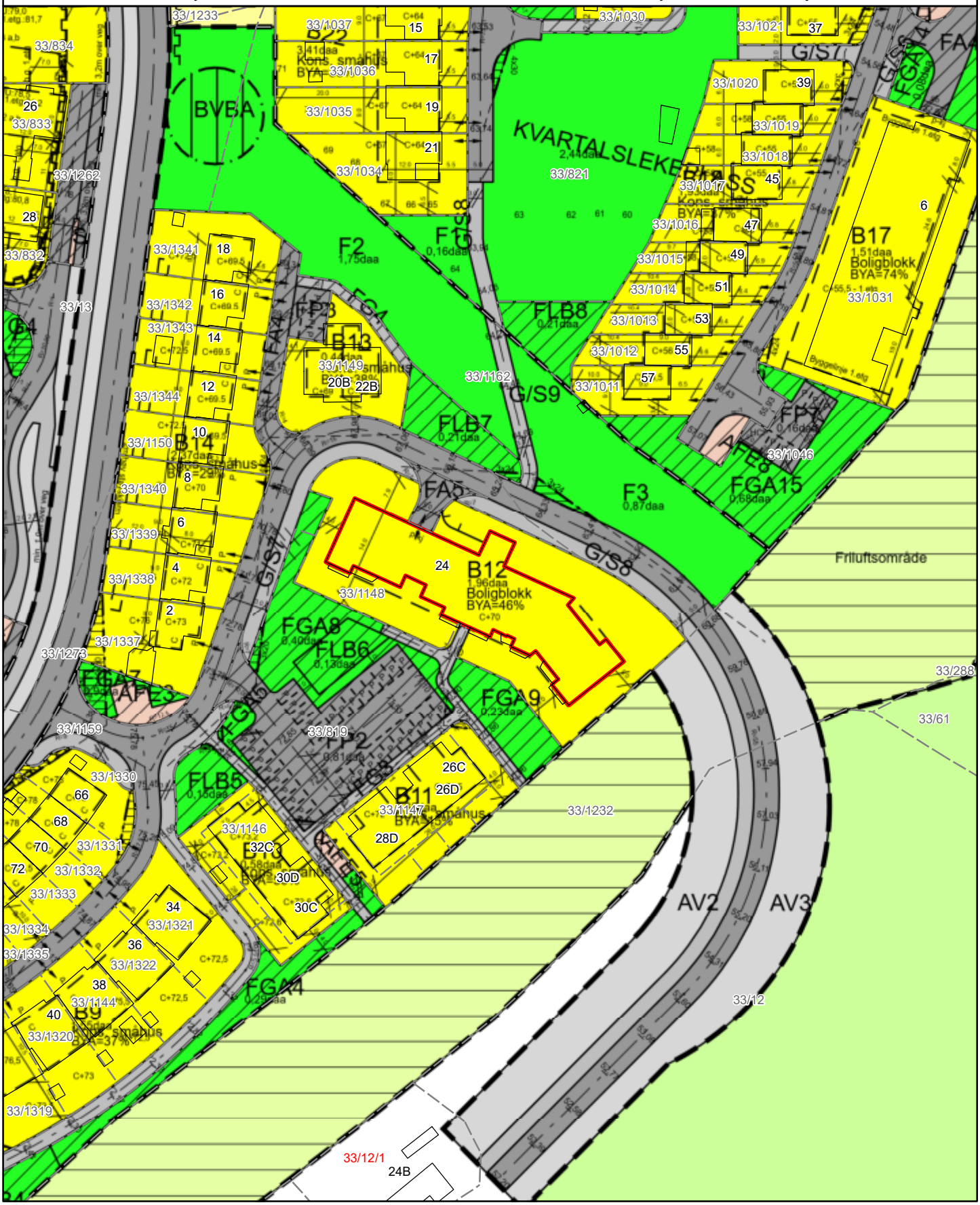
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 33/1148/0/12
Dato: 2025-05-30 Planident: 98329-08
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.12.2009

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.



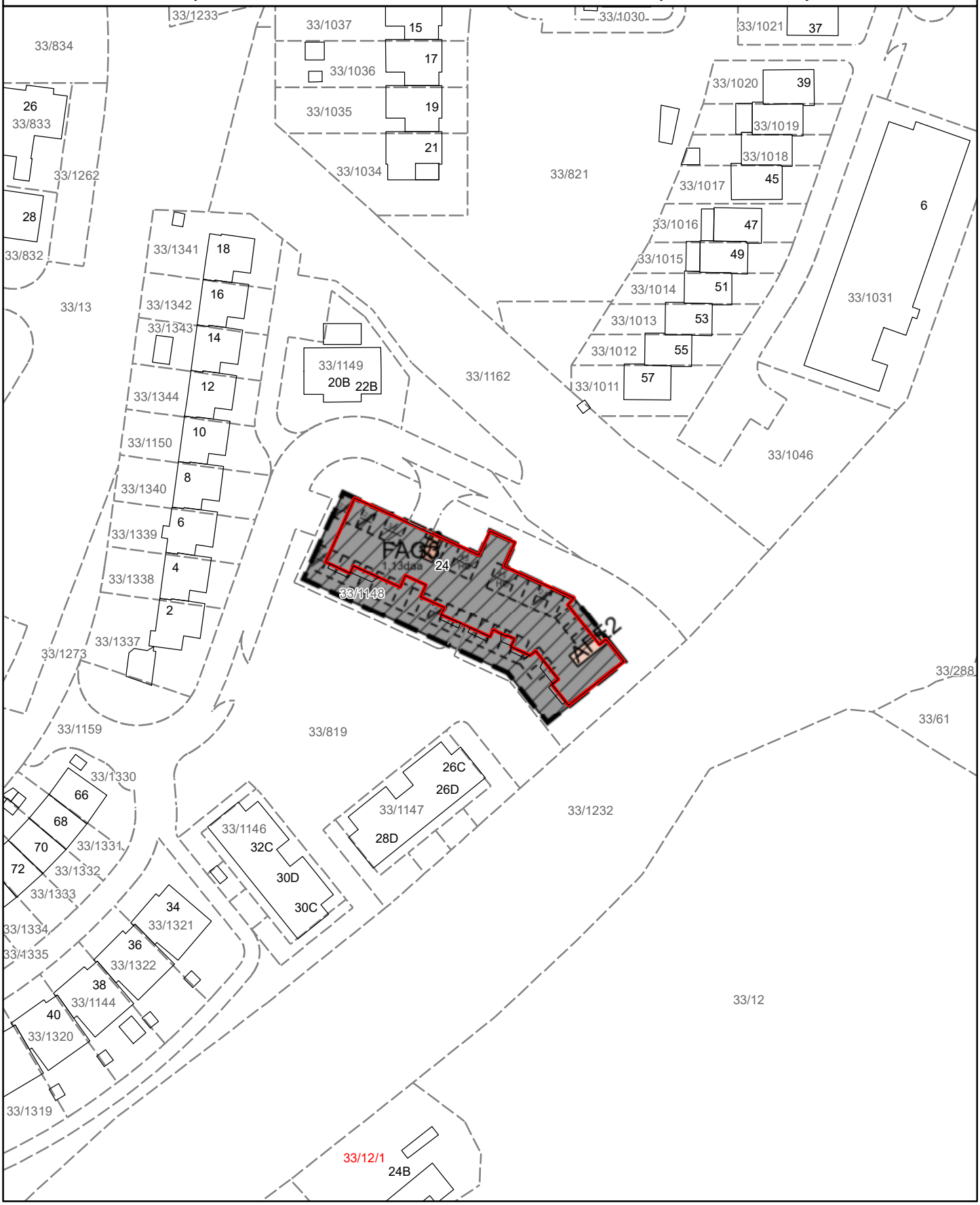
Reguleringsplan under bakken

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 33/1148/0/12
Dato: 2025-05-30 Planident: 98329-08
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.12.2009

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.



Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98329-08

Saksnummer 200702075

Bebyggelsesplan for Bogafjell, delplan 5 og ny vei til hestesportsenteret sørøst for planområdet.

I tillegg til reguleringsbestemmelsene for plan 98129, gjelder disse reguleringsbestemmelsene for plan 98329-08.

§ 1 FORMÅL
Formålet med bebyggelsesplanen er å tilrettelegge for utbygging av felt B3 i henhold til reguleringsplan for Bogafjell 5, plan nr. 98129.

Følgende hovedformål etter PBL § 25 inngår i planen:

1: Byggeområder

- Bolig (blokkbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse)

3: Trafikkområder

- Offentlig vei
- Offentlig gang- og sykkelvei og fortau
- Annen veigrunn

4: Friområder

- Lek
- Offentlig friområde

6: Spesialområder

- Frisiktsoner
- Bevaringsområde (gravhaug)

7: Fellesområder

- Felles parkering
- Felles gangareal
- Felles avkjørsel
- Felles lek
- Felles grønt
- Felles gårdsplass

- Annet felles areal for flere eiendommer
- Felles areal garasje (regulert i nivå 1, under terreng eller bygg)

§ 2 Fellesbestemmelser

2.0 - Forhold til overordnede planer

Bestemmelser tilknyttet reguleringsplan for Bogafjell, delplan 5, plan 98129 gjelder i tillegg til disse bestemmelser. Bestemmelser tilknyttet bebyggelsesplanen gjelder dersom det er uoverensstemmelser.

2.1 - Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Søknad om tillatelse skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Utenomshusplan 1:200 for offentlige og fellesområder. Planen skal vise støyskjerming, belegg, kantsteiner, gangstier, belysning, beplantning og møblering. Fremtidig og eksisterende terreng skal fremkomme.
- Tekniske planer for offentlige veier, gang- og sykkelvei, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering/renovasjonsteknisk plan (inkludert kjørerute).
- Plan, snitt og fasader i målestokk minimum 1:200 av bebyggelsen.
- Beskrivelse av farger og materialbruk.

2.2 - Parkering

Alle boliger over 50 m² skal ha fast parkeringsplass med minimum 3 m bredde. P-plasser under bebyggelse og terreng samt gjesteparkering skal ha minimum 2,5 meters bredde.

Det skal søkes om byggetillatelse for carporter samtidig med tilhørende boliger.

I parkeringsanlegg under terreng skal det avsettes plass til sykkelparkering for tilhørende bebyggelse. Rekkehus og kjedeboliger har sykkelparkering på egen eiendom. Øvrig sykkelparkering fremgår av plankartet.

2.3 - Bebyggelse

Alle bygningsdeler skal ligge innenfor byggegrensene. Eventuelle unntak for terrasser og balkonger er beskrevet for hvert felt. Levegger skal ha samme utforming innenfor de enkelte felt.

2.4 - Ubebygde deler av byggeområder

Ubebygde deler av byggeområder skal tilpasses tilstøtende fellesområder/friområder. Det skal ikke plantes trær eller busker med høyde over 0,6 m, nærmere offentlig vei enn 0,7 m.

2.5 - Plassering av offentlige- og felleselementer

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Det tillates ikke synlige antenneanlegg.

2.6 - Støyskjerming

Bebyggelse og uteområder skal støyskjermes i henhold til retningslinjer gitt av Miljødepartementet, samt retningslinjer for støy iht. Miljøplan for Sandnes 2007-2020. Bygningsmessige tiltak for å imøtekomme krav skal dokumenteres ved rammesøknad. Kfr. støyrapport 5087 fra SINUS AS datert mars 2008, og tilleggsnotat datert 10.11.2008. For delfelt B1 – B3 gjelder rapport fra Sinus datert 25.09.2015 revisjon 2.

Det skal opparbeides støyvoll langs E39 i henhold til reguleringsplan 99102. Høyder på støyskjermer er påført plankartet.

2.7 - Universell utforming/tiltak for funksjonshemmede
Hvor det er hensiktsmessig skal alle utomhusområder utformes med tanke på universell utforming. Tiltak skal innarbeides i utomhusplan 1:200 i forbindelse med rammesøknad.

5 % av parkeringsplassene i området skal være tilpasset funksjonshemmede og fordeles hensiktsmessig i området.

§ 3 BYGGEOMRÅDER
Områdene er regulert til boligformål med tilhørende anlegg. Det tillates inntil 183 boliger.

Bebyggelsen kan oppføres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Kotehøyde for gulv i adkomst etasje er vist på plankartet.

Boligtyper og nærmere bestemmelser for hvert felt er beskrevet som følger.

3.1 – Blokkbebyggelse

Felt B1, B2 og B3:

Hvert felt skal bebygges med en blokkbebyggelse. Formålsgrense gjelder som byggegrense. Underetasjer med parkering og boder kommer i tillegg. Boligene skal ha adkomst fra nordsiden.

Antall: Totalt inntil 58 enheter.

Maks bygningshøyde: 19,0 m (pga. nye isolasjonskrav) fra kotesatt felles gårdsplass.

Takvinkel: Flatt tak.

Utforming: Deler av sokkeletasjer/grunnmur som er synlige over terreng skal kles eller behandles slik at det harmonerer med fasadene for øvrig. Trapperommene skal utformes med mulighet for gjennomgang for å sikre god kommunikasjon mellom tilhørende fellesområder FGP1 og FGP2. Leilighetene skal holde livsløpsstandard og være gjennomgående. På takflater som er avtrappet ned en etasje mot øst tillates opparbeidelse av takterrasser.

Parkering: Boligparkering i lukket anlegg under bebyggelse/terreng. Gjesteparkering på FP1.

Felt B5 og B6:

B5 kan bebygges med tre etasjer. B6 kan bebygges med fire etasjer inkludert sokkel. Hver blokk har eget trapperom som går ned til parkeringsetasjen. Adkomst til boligene via svalganger mot sørøst. Balkonger kan overskride byggegrenser med 1,5 m.

Antall: Maks 27 enheter totalt for begge felt.

Etasjeantall: Maks tre etasjer fra felles gårdsplass, pluss parkeringsetasje i sokkelen, som vist på egen plan.

Maks gesimshøyde: 11 m målt fra kotesatt felles gårdsplass.

Maks bygningshøyde: 11 m.

Takvinkel: Flatt tak eller skrått tak maks 10 grader.

Utforming: Feltene skal bygges ut som ett prosjekt og gis et enhetlig preg.

Parkering: Felles parkeringsplass og boder skal plasseres i sokkeletasje under B6 og felles gårdsplass. Gjesteparkering på gårdsplass mellom bygningene som anvist på plankartet.

Felt B12:

Kan bebygges med blokk i fire etasjer pluss sokkeletasje for parkering og boder.

Antall: Maks inntil 35 enheter.

Etasjeantall: 4 etasjer pluss sokkeletasje.

Maks gesimshøyde: 13 m (pga. nye isolasjonskrav) målt fra kotesatt hovedadkomst.

Maks bygningshøyde: 12 m.

Takvinkel: Flatt tak. Trappehus kan ha skrå tak.

Utforming: Trapperommet skal være tilgjengelig fra både nord og sørsiden av blokka. Leilighetene skal holde livsløpsstandard og være gjennomgående. Terrasser og balkonger og rømningstrapp kan overskride byggegrenser med 1,5 m.

Parkering: Parkering og boder i sokkeletasje. Gjesteparkering på FP2.

3.2 – Konsentrert småhusbebyggelse

Felt B4, B8 og B9:

Kjedeboliger i to etasjer inkl. sokkeletasje. Boligene i B4 skal ha hovedadkomst fra nedre plan, mens B8 og B9 har adkomst fra øvre plan. De 4 vestliste boligene i B4 ligger på flat tomt, mens de øvrige boligene ligger i skrått terreng og har direkte adkomst til terreng fra begge etasjer. Det skal være utvendig trapp som forbinder utearealene som ligger på forskjellig nivå.

Antall: 7 enheter på B4, 6 enheter på B8 og 5 enheter på B9.

Etasjeantall: 2 etasjer.

Maks gesimshøyde: 6,0 m målt fra gulv i sokkeletasje.

Maks bygningshøyde: 7,5 m målt fra gulv i sokkeletasje.

Takvinkel: Pulttak maks vinkel 15^{o}.

Utforming: Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Boligene i de respektive felt skal ha arkitektonisk utforming.

Parkering: Carport/garasje skal plasseres som vist i planen. Gjesteparkering på egen tomt foran carport/garasje.

Revisjon 28.02.2012: Boligene (hele rekken) innenfor delfelt B4 tillates bygd med flatt tak. Det tillates overskridelse av byggelinjen for del av 2. etg. innenfor delfelt B4.

Felt B7:

Rekkehus i tre etasjer inkl. sokkeletasje. Boligene ligger i skrått terreng og har utgang direkte til uteområde fra sokkel og 1.etasje. Balkong/terrasse kan overskride byggegrensen med inntil 2 meter.

Antall: 15 enheter.

Etasjeantall: 3 etasjer inkludert sokkel.

Maks gesimshøyde: 9 m fra kotesatt adkomst på plankartet.

Maks bygningshøyde: 11 m fra kotesatt adkomst på plankartet.

Takvinkel: Saltak eller Pulttak maks 15^{o}.

Utforming: Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Parkering: Garasje i sokkeletasje med oppstillingsplass/gjesteplass foran.

Felt B14:

Kjedeboliger/rekkehus i tre etasjer inkl. sokkeletasje. Boligene skal ha adkomst fra sokkeletasje v/parkering. Det skal være felles trapp for to og to boliger mellom sportsboder som skal plasseres i enden av carport, og gir adkomst til uteareal i 2. etasje. Terrasse/balkong kan overskride byggegrense med inntil 1,5 m.

Antall: 9 enheter.

Etasjeantall: 3 etasjer inkludert sokkel.

Maks gesimshøyde: 9,0 m målt fra kotesatt adkomst på plankartet.

Maks bygningshøyde: 11,0 m målt fra kotesatt adkomst på plankartet.

Takvinkel: Saltak maks vinkel 30^{o} eller pulttak maks vinkel 15^{o}.

Utforming: Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Parkering: Carport med oppstillingsplass/gjesteplass foran.

Felt B10, B11 og B13:

Små boliger i horisontaldelt rekkehus. Terrasse/balkong kan overskride byggegrense med inntil 1,5 m.

Antall: 20 enheter totalt. Fordelt på 8 stk. i B10, 8 stk i B11 og 4 stk. i B13.

Etasjeantall: 2 etasjer.

Maks gesimshøyde: 6,0 m målt fra kotesatt adkomst på plankartet (laveste ved pulttak).

Maks bygningshøyde: 8,0 m målt fra kotesatt adkomst på plankartet.

Takvinkel: Saltak maks vinkel 30^{o} eller pulttak maks vinkel 10^{o}.

Utforming: Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Boligene i B10-B11 skal ha lik utforming.

Parkering: B10 og B11 har parkering i fellesanlegg FP2, B13 har parkering i FP3. Sykkelparkering på AFE5 for B10 og B11. Sykkelparkering på eiendommen for B13.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER

4.1 – Offentlig vei

Skal opparbeides etter godkjente tekniske planer. Løsningene skal være i samsvar med kommunaltekniske normer. Planting av busker, trær og eventuelle gjerder langs offentlig vei må ikke skje nærmere enn 0,7 m fra veikant.

Gården Helgeland skal kunne knytte seg til Vaglefjellbakken.

4.2 – Offentlige gang- og sykkelvei og fortau

Offentlige gang- og sykkelveier skal opparbeides i henhold til kommunale normer. Detaljer skal fremkomme i teknisk plan.

Det må sikres trygg overgang fra GS6 over Vaglefjellbakken til gang- og sykkelvei på andre siden av Vaglefjellbakken.

Det må sikres trygg overgang fra GS8 til GS9.

4.3 – Annen veigrunn

Rabatter, skjæringer og fyllinger skal beplantes og opparbeides på en tiltalende måte. Høye skjæringer/fyllinger skal avtrappes i tråd med formingsveileder til reguleringsplan 98129, og sikres med gjerde etter forskrifter i plan- og bygningsloven.

§ 5 FRIOMRÅDER

5.1 – Offentlige friområder

Detaljer skal innarbeides i utendørsplan målestokk 1:200. Planen skal utformes av fagkyndige og være godkjent av Sandnes kommune. Området må planlegges i sammenheng med tilliggende friområder. Utomhusplanen skal vise beplantning, eventuelle utendørs møblering og belysning.

5.2 – Offentlige lekeareal

Kvartalslekeplass skal opparbeides i henhold til kommunal norm med tanke på lek og rekreasjon for alle aldersgrupper. Det skal utarbeides detaljert plan som viser lekeapparater, beplantning, utendørs møblering og belysning, planen skal godkjennes av Sandnes kommune.

Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter. Lekearealet skal i størst mulig grad tilrettelegges etter prinsipper for universell utforming.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

6.1 – Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinjer og veikanter i kryss og adkomster skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Det er ikke tillatt med parkering mellom frisiktlinje og gatekant.

6.2 – Bevaringsområde for kulturminner.

Det tillates ingen opparbeidelse i området. Området kan benyttes som friområde så fremt dette ikke ødelegger kulturminnet. Ved utarbeidelse av utenomhusplan bør det vurderes tiltak som synliggjør og informerer om kulturminnet.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 – Felles parkering (FP)

Detaljert utforming av parkeringsplasser skal vises i utendørsplan 1:200 og planen skal godkjennes av Sandnes kommune. Planen skal vise kantavslutninger, belegningstyper, beplantning og eventuelt annet utstyr.
FP1 er felles for B1, B2 og B3.
FP2 er felles for B10, B11 og B12.
FP3 er felles for B13.

7.2 – Felles gangareal (FG)

Gangveier skal opparbeides med fast belegg. Type skal fremgå i utendørsplan 1:200, og planen skal godkjennes av Sandnes kommune. Overganger til tilstøtende areal skal utformes med tanke på fremkommelighet for funksjonshemmede. Det skal etableres fysisk sikring (sykkelsluse) der hvor gangveier munner ut i kjørevei.
FG1 er felles for B1, B2 og B3.
FG2 er felles for B7, B8 og B9.
FG3 er felles for B10, B11 og B12.
FG4 er felles for B13 og B14.
FG5 er felles for B3

7.3 – Felles avkjørsel (FA)

FA1 er felles for B1, B2 og B3.
FA2 er felles for B5 og B6.
FA3 er felles for B5 og B6.
FA4 er felles for B13 og B14.
FA5 er felles for B12.
Regulert i nivå 1:
FA3 er felles for B5 og B6.

7.4 – Felles lekeareal (FLB)

Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kommunens lekeplassnorm. Belegg, utstyr, møblering og beplantning skal fremgå av detaljert utendørsplan 1:200 og planen skal godkjennes av Sandnes kommune.

Tiltakene skal være ferdig opparbeidet før tilhørende boliger kan tas i bruk. Lekeareal for B1-B3 er omtalt under felles gårdsplass.
FLB1 er felles for B4 og B5.
FLB2 er felles for B5 og B6.
FLB3 er felles for B4, B6, B7 og B8.
FLB4 er felles for B7, B8 og B9.
FLB5 er felles for B7, B10 og B14.
FLB6 er felles for B11 og B12.
FLB7 er felles for B13 og B14.

7.5 – Felles grøntareal (FGA)

Felles grøntareal skal opparbeides med tanke på rekreasjon for alle aldersgrupper. Belegg, beplantning, støttemur og øvrig møblering skal fremgå i detaljert utendørsplan målestokk 1:200 og planen skal godkjennes av Sandnes kommune. Innenfor FGA3 kan det opparbeides adkomst til B2 og innenfor FGA2 kan det opparbeides adkomst til B1.

FGA1, FGA2 og FGA3 er felles for B1, B2 og B3.
FGA4 er felles for B9 og B10.
FGA5 og FGA6 er felles for B10 og B11.
FGA7 er felles for B14.
FGA8 og FGA9 er felles for B12.

7.6 – Felles gårdsplass (FGP)
Felles gårdsplasser FGP1 og FGP2 skal opparbeides med tanke på lek og rekreasjon for alle aldersgrupper. Det skal opparbeides en sandlekeplass på hver gårdsplass. Belegg (ikke asfalt), gangsoner, beplantning, støttemur samt øvrig møblering og belysning skal fremgå i detaljert utendørsplan målestokk 1:200, planen skal godkjennes av Sandnes kommune.
FGP1 og FGP2 er felles for B1, B2 og B3.

7.7 – Annet fellesareal (AF)
Innenfor områdene skal det legges til rette for nedgravd avfallssystem i henhold til avfallsnormen for Sandnes kommune. Antall og type beholder skal fremgå av detaljert renovasjonsteknisk plan målestokk 1:200.
Sykkelparkering tilrettelegges etter kommunale normer.
AFE1 er felles avfallshåndtering for B1, B2 og B3.
AFE2 er felles avfallshåndtering for B4, B5 og B6.
AFE3 er felles avfallshåndtering for B7, B8, B9. B10, B11, B12, B13 og B14.
AFE4 er felles sykkelparkering for B10 og B11.
Regulering Nivå 1:
AFE2 er sykkelparkering for B12.

7.8 – Felles areal garasje (FAG)
Dette er parkeringsarealer som er under bygninger og terreng, og er regulert i nivå 1 (se eget plankart). Det tillates gjesteparkering der hvor kapasiteten tilsier det.
FAG1 er felles for B1, B2 og B3.
FAG2 er felles for b5 og B6.
FAG3 er felles for B12.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

- Alle fellesareal og fellesfunksjoner tilknyttet det aktuelle byggetrinn skal være ferdig opparbeidet før første innflytting i tilhørende felt.
- Kvartalslekeplass skal være opparbeidet før første bolig i planområdet tas i bruk.
- Parkering på private tomter skal være i minimum gruset stand før innflytting.
- Alle støyskjermingstiltak jamfør reguleringsbestemmelsenes § 9 i plan 98129 skal være etablert før første bolig tas i bruk.
- Det skal være godkjent skolekapasitet på barne- og ungdomstrinnet innenfor inntaksområdet før igangsetting av utbygging tillates.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
28.02.2012	201106914-3	Endring i **3.2 – Konsentrert småhusbebyggelse** Boligene (hele rekken) innenfor delfelt B4 tillates bygd med flatt tak. Det tillates overskridelse av byggelinjen for del av 2. etasje innenfor delfelt B4.

17.04.2012	201200823	Endring i **7.7 – Annet fellesareal (AF)** AFE3 er felles avfallshåndtering for B7, B8, B9. B10, B11, B12, B13 og B14. AFE4 er felles sykkelparkering for B10 og B11.
04.09.2012	201203124	Endring i **3.1 – Blokkbebyggelse** Felt B5 og B6.
05.10.2012	201202530	Div. endringer i Endring i **§3 Byggeområder 3.1 – Blokkbebyggelse** Feltene B1, B2, B3 og Felt B12.
18.05.2016	15/17048	Justeringer i § 2.1, § 2.6, § 3.1 og § 7.2 og 7.5

Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 5

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98129

Saksnummer 199807247

Godkjent 19.12.2000

§ 1 FORMÅL
Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, barnehage/grendahus, skole og kommunaltekniske anlegg. Planen skal også sikre friområdene med turstier og gangvegforbindelser.

Kjente kulturminner og verneverdig bebyggelse skal sikres gjennom regulering til spesialområde for bevaring.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER
Krav om bebyggelsesplan:
Før utbygging av felt B1, B2, B3, S3, S4, S8 og S9 skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan for delfeltet. Planen skal utarbeides iht. Sandnes kommunes normer og retningslinjer. Planen skal mellom annet fastlegge arealbruk, høyder, utnyttelse og antall boenheter.

Planen skal ha bestemmelser om materialbruk for bebyggelsen. Det skal kreves dokumentasjon om sol/lysforhold.

Plassering og dimensjonering av oppstillingsplass for avfallsbeholdere og postkasser skal framgå av planen.

Nettstasjoner er vist på reguleringsplanen uten eget formål. Endelig plassering fastlegges i bebyggelsesplanen.

Byggesak:
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan av hele tomten som viser adkomst, parkering, terrengbehandling, murer/gjerder over 0,5 m, beplanting, plassering søppelspann og andre innretninger.

Det skal foreligge terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og framtidig terreng. Fasader skal vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelsen. Endelig høyde fastsettes av kommunen.

Eksisterende forhold:
Kvaliteter i landskapet skal tas vare på. Steingarder skal bevares så langt mulig.

Adkomst:
Adkomst til feltene fra samleveien skal etableres på en trafikksikker måte, samtidig som det skal legges vekt på god orientering i området.
Adkomstveier skal opparbeides i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende norm.

Adkomst til eksisterende bebyggelse i B1 og B2 skal etableres via feltene når disse bygges ut. Midlertidig kan bebyggelsen nytte eksisterende adkomst.
Ved framføring av gate 2026 og under utbygging av feltene B1 og B2 skal adkomsten til eksisterende bebyggelse til enhver tid sikres gjennom midlertidige løsninger.

Parkering:
Parkering skal løses i henhold til Sandnes Kommunes til enhver tid gjeldende norm.
Der forholdene tillater det kan garasjer bygges inn som del av støyskjermingsvoll.
Felles parkeringsanlegg skal søkes lagt under terreng eller under bebyggelse.

Gangveier:
På delfeltene skal overordnede gangveger, som vist på planen, opparbeides sammen med feltenes interne gangveier. Det skal sørges for tilknytning til det eksisterende gang- og turvegnettet i friområdet.

Det skal etableres trafikksikre gangveger mellom bussholdeplassene og boligområdene.
Der eksisterende turveger berøres eller flyttes som følge av utbyggingen skal disse opparbeides igjen.

Lekeplasser og felles friområder
Det skal utarbeides utomhusplan for områdene. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av rådmannen før byggestart.
Det skal planlegges og opparbeides lekeplasser i planområdet i henhold til Sandnes Kommunes til enhver tid gjeldende norm.

Sentralt lekefelt: Det skal etableres sentralt lekefelt som dekker behovet til både Delplan 4 og 5 i Delplan 4. Lekefeltet er vist i område sør for S7 i Delplan 4.

Balløkker: Det skal etableres en balløkke i friområdet nord for delfelt S3 og en på skolens areal for sambruk med skolen.

Kvartalslekeplasser: Det skal opparbeides min. en kvartalslekeplass i hvert av feltene B1, B2, B3 og S3. Felt S4 skal benytte plassen i felt S3. Feltene S8 og S9 skal nytte kvartalslekeplassene i S7, Delplan 4.

Kvartalslekeplassen i S7, Delplan 4, skal være felles for S6/S7 i Delplan 4 samt for S8/ S9 i Delplan 5.

Sandlekeplasser: Antall og størrelse skal være iht. kommunens norm. Der det ellers ligger til rette for det, kan enkelte sandlekeplasser legges ut i friområdet.

Støyskjerming:
Det skal etableres støyskjermingstiltak som sikrer at Miljøverndepartementets krav/retningslinjer for støy ivaretas, jfr. T-8/79. Innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dBA. Utendørs støynivå skal ikke overstige 55 dBA.
Støynivået på barnehagenes uteoppholdsareal skal ikke overstige 50 dBA.

Skjermingen mot støy fra samlevegen skal fortrinnsvis plasseres i sone mellom vegkant og byggelinje som vist på plankartet.
Som støyskjerm mot samlevegen skal fortrinnsvis nyttes jordvoll, evt. kombinert med mur av naturstein på den siden som vender mot vegen, der forholdene tilsier det.
Endelig plassering, høyde og detaljutforming skal dokumenteres ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.
Skjerming mot støy fra E39 skal etableres som jordvoll langs E 39. Tiltaket kan også utformes som jordvoll i kombinasjon med mur av naturstein.

Det skal søkes om byggetillatelse for støyskjermingstiltak.

IVAR – ledning:
Ledningen krysser planområdet mellom S3 og S4. Senterlinjen er inntegnet på plankartet.
I et område på 7 m mot vest og 5 m mot øst fra senterlinje vannledning er det ikke tillatt å oppføre konstruksjoner, anlegg, fyllinger eller foreta graving uten godkjenning av IVAR.
På tilgrensende eiendommer skal det ikke sprenges eller fjernes røtter slik at ledningen kan skades.

Skilting og belysning:
Det skal legges opp til et oversiktlig og helhetlig konsept for skilting og belysning av området.
Skilting av feltene skal lette orienteringen og bidra til å skape identitet.
Master kan plasseres på privat grunn.

Tiltak mot radon:
Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal nødvendige sikringstiltak mot radon vurderes og innarbeides i bestemmelsene.

Overvann (forholdet til Storånavassdraget):
Overvannet i planområdet skal håndteres/behandles på en slik måte at vannkvaliteten i Storånavassdraget ikke forringes og slik at minste vannføring opprettholdes i alle deler av vassdraget.

Terrengbehandling:
Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Dersom høyden på forstøtningsmuren overstiger 1,5 m, kan muren kreves avtrappet slik at den øverste muren trekkes 1 m inn. Forstøtningsmuren skal utføres i naturstein.

Krav til materialbruk og utforming av bebyggelsen:
Det skal stilles høye krav til den estetiske utformingen av bebyggelsen.
Bygningers plassering og orientering skal vurderes spesielt med hensyn til landskap og fjernvirkning, samtidig som sol, lys- og utsiktsforhold ivaretas. Bebyggelsen skal plasseres slik at de private utearealene og boligen kan skjermes mot sjenerende innsyn. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget ved bruk av underetasjer, avtrapping eller halvplansløsninger. Endelig løsning fastlegges i bebyggelsesplan.
Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige og giftfrie materialer.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

Områdene skal brukes til bolig med tilhørende garasjer, hager, fellesareal, lekeplasser, adkomstveier og tekniske installasjoner ol. TU felt gjelder for hele feltet med veger og lekeplasser som inngår i feltets begrensning. Feltenes areal er påført planen. Tomter for eneboliger, kjedehus og rekkehus skal ha et hageareal på min. 10 m dybde som sikrer ettermiddags-/kveldssol.

Tillatt antall boenheter pr. bygning fastlegges endelig i bebyggelsesplan. Byggehøyder og takform fastlegges endelig i bebyggelsesplan.
Det skal legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon og steingarder. Bevaringsverdig vegetasjon og steingarder skal fremgå av bebyggelsesplanen.

Felt S3:
Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 48 boliger. TU felt = 50 %.
Nordre del av området kan gis adkomst via felt S4. Adkomstvegen kan krysse offentlig friområde mellom feltene.

Felt S4:
Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 48 boliger. TU felt = 50 %.

Felt S8:
Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 20 boliger. TU felt = 50 %.

Felt S9:
Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 20 boliger. TU felt = 50 %.

Felt B1:
Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur.
Området kan også bebygges med blokker i inntil 4 etasjer over topp grunnmur.
Min. 167 boliger. TU felt = 50 %.

Felt B2:
Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur.
Området kan også bebygges med blokker i inntil 3 etasjer over topp grunnmur.
Min. 131 boliger. TU felt = 50 %.

Felt B3:
Området kan bebygges med eneboliger, eneboliger i kjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur.
Området kan også bebygges med blokker i inntil 4 etasjer over topp grunnmur.
Min. 159 boliger. TU felt = 50 %.

Det tillates ikke andre former for bebyggelse enn beskrevet i feltene ovenfor.

§ 4 BYGGEOMRÅDER OFFENTLIG BEBYGGELSE

Område O 3:
Området kan bebygges med barnehage/grendehus/fritidsklubb med inntil 2 etg og TU = 20 %

Område O 4:
Området kan bebygges med bygninger for skole med inntil 2 etasjer og TU = 22 %.
Alternativt kan området nyttes for pleie- og aldershjem.
Området skal gis adkomst fra gate 2034.

For områdene skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av rådmannen. Planen skal mellom annet vise detaljutforming av støyskjerming.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER
Trafikkanleggene skal opparbeides etter detaljplaner som godkjennes av Sandnes kommune.
Planene skal utarbeides etter Sandnes kommunaltekniske norm og skal vise horisontal og vertikal linjeføring, oppbygging av vegkropp, beplantning, gatebelysning, skilt og andre trafikkrelaterte innretninger.
Rabatt skal beplantes med en trerekke.
Bussholdeplasser skal opparbeides med leskur, informasjonsbærer og lys.
Ved etappevis utbygging av byggeområder og av gate 2026, skal det etableres midlertidig snuplass for buss.

§ 6 SPESIALOMRÅDER
Kulturelle bevaringsområder:
Område K 2, bevaring gardsanlegg med hustuft, rydningsrøyser og åkerrein:
Det tillates ingen opparbeidelse i området.
Området kan nyttes til friområde så fremt dette ikke ødelegger kulturminnet.

Område K 3, bevaring, gravhaug:
Det tillates ingen opparbeidelse i området.
Området kan nyttes til friområde så fremt dette ikke ødelegger kulturminnet.

Område K 4, bevaring jærhus:
Området inneholder hovedhus; H og uthus/garasje; U.

Hovedhuset, H:
Bygningen skal nyttes som bolig.
Det tillates ikke ombygging, tilbygging eller påbygging. Nødvendig vedlikehold og reparasjoner skal utføres i tråd med tradisjonell byggeskikk. Det skal anvendes naturstein i fundament og liggende enkeltfalset kledning. Vinduene skal utføres som 1 - rams og 2 - rams sidehengslet vindu med 6 ruter i hver ramme og glass i kittfals.
Taket skal tekkes med enkeltkrummet rødbrent teglstein. Det tillates ikke takrenner og taknedløp i plast.
Eventuell søknad om endringer skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

Uthuset, U:
Uthuset tillates revet og kan gjenreises som uthus/garasje med uforandret grunnflate.
Ved gjenreising skal uthuset/garasjen tilpasses hovedhuset i form, farge, materialbruk og detaljering. Utformingen skal gjøres i samråd med antikvarisk myndighet. Søknad om byggetillatelse skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

Tomten:
Ubebygd del av området tillates ikke bebygd. Det tillates imidlertid oppført en ny garasje til eksisterende hovedhus på området. Denne skal tilpasses hovedhuset i form, farge, materialbruk og detaljering. Utforming og plassering skal gjøres i samråd med antikvarisk myndighet. Søknad om byggetillatelse skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.
Området kan benyttes til hagebruk.
Eksisterende steingjerde samt eksisterende tre- og krattvegetasjon skal bevares.
Eventuelle forstøtningsmurer skal utføres i naturstein.
Det tillates framført adkomstveg over området til eksisterende boliger på gnr.33 bnr.13.
Nødvendige terrenginngrep ved framføring av gate 2026 tillates på området. Det tillates oppført støyskjerm/voll langs gate 2026.

Frisiktsoner:
I frisiktsoner skal det skal være fri sikt i 0,5 m høyde over tilstøtende vegers nivå.

Område for kommunalteknisk virksomhet:
Område VA 3, vanntanker:
På området kan oppføres bebyggelse for kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon mv.
Det kan etableres kjøreadkomst og parkering for servicebil fram til området.
Området skal ikke avsperres for allmennheten, men skal innpasses som del av friområdet.

§ 7 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

Det skal utarbeides utomhusplan som godkjennes av rådmannen. Planen skal utarbeides av fagkyndige.

Eksisterende vegetasjon i friområdene skal bevares og sikres under utbyggingen. Skjøtsel og tynning skal utføres i samråd og med tillatelse av parksjefen.

I friområdene kan det opparbeides områder for lek, opphold, rekreasjon, gang- og sykkelveier iht. godkjente utomhusplaner.

Det kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som hever områdets bruksverdi og visuelle standard og som er tilknyttet bruken av friområdet.
Nødvendige tekniske innretninger som trafo-/telekiosk, trykkøkningsstasjon, miljøstasjoner, leskur for buss o.l. kan tillates oppført. Disse skal innarbeides i bebyggelsesplan for byggeområdene.

Eksisterende turstier skal integreres og sammenføyes til et helhetlig gangvegnett der lenker mangler.

Friområdet, som ligger nord for delfelt S3, kan arronderes og tilpasses bebyggelsesplanen felt S3.

Lagring av masser i friområdene er ikke tillatt med unntak av område merket «massedeponi for overskuddsmasse» øst for felt B1. Området skal inngå i bebyggelsesplan for felt B1. I planen skal det gjøres rede for terrengbehandling, beplanting og eventuell annen opparbeiding av området.

§ 8 FRILUFTSOMRÅDE

Eksisterende vegetasjon i friluftsområdet skal bevares og sikres under utbygging. Skjøtsel og tynning skal utføres i samråd og med tillatelse av parksjefen.
Lagring av masser i området er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg i området.

Det skal etableres turveg gjennom området som vist på reguleringsplanen.

§ 9 REKKEFØLGEN AV TILTAK

Lekeplasser og andre utomhusarealer skal opparbeides etter godkjent plan og ferdigstilles før brukstillatelse for bygninger kan gis.

Det skal tilrettelegges for kollektiv transport/buss.
Ved utbygging av feltene som inngår i Delplan 5 skal det tilrettelegges for bussrute fram til midlertidig snuplass for buss som vist i Delplan 3.

Det tillates ikke innflytting i boliger over terrengkote 100 før høydebasseng VA2 med trykkøkning ved Stokkelandsfjellet er etablert eller at det på annen måte er etablert trykkøkningsstasjon som gir bebyggelsen vanntrykk/vannforsyning i.h.t. «REN veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997»

Nødvendig skjerming mot støy fra samleveien skal etableres i takt med utbygging av de enkelte feltene og før brukstillatelse kan gis.
Det skal også gjennomføres midlertidige løsninger som sikrer at kravene til støyskjerming oppfylles i overgangsperioder.

Før boligene i B1 og østre deler av B3 kan tas i bruk skal tiltak mot støy fra E39 være etablert.
Jfr. Støyrapport nr. 248800-3.R04, vedlegg 3, datert 03.09.99, utarbeidet av SINUS A/S.

Før utbygging skal det foreligge utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger.

§ 10 GENERELT

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke etableres privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

SERVITUTTER

Doknr: 972342 Tinglyst: 09.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Buggeland AS, org. nr. 983 180 213, erklærer med dette som hjemmelshaver eller i følge fullmakt fra Statskog SF at følgende rettigheter og plikter skal tinglyses på

gnr. 33

bnr. 819, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156 og 1157

i Sandnes kommune:

- Sandnes kommune, org. nr. 964 965 137, Buggeland AS, org. nr. 983 180 213, Lyse AS org.nr. 980 335 178 (samt evt. andre selskaper i Lyse-konsernet) og Telenor ASA, org.nr. 982 463 718 (samt evt. andre selskaper i Telenor-konsernet), har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og fjernvarme, samt kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap som står på/ ligger over eiendommene i dag, i eiendomsgrensene mot offentlig vei og friareal/ lekeplass, eller ligger langs eiendommenes yttergrense i offentlig vei eller friområde/ lekeplass.

- Sandnes kommune, org. nr. 964 965 137, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2).

- Sandnes kommune, org. nr. 964 965 137, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.

- Eiendommer med felles private vann- og avløpsledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.

- Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagt bebyggelsesplan, samt har pliktig medlemskap i felles velforening.

I den grad Buggeland AS har tinglyst urådighet på noen av ovennevnte eiendommer, samtykkes det med dette til tinglysning av nærværende erklæring.

Forus, den 07.12. 2010

For Buggeland AS

Rolf Magne Lerbrekk

Tinglyst på bnr. 819 tidligere

13/05783

Refnr. 167

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601486807
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965137	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4305 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
966056258	Statskog SF		Postboks 63 Sentrum, 7801 NAMSOS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1102	33	1148

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	33	1148	0	1	62 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	2	61 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	3	61 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	4	48 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	5	42 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	6	42 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	7	48 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	8	59 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	9	61 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	10	62 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	11	62 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	12	61 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	13	61 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	14	48 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	15	57 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	16	57 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	17	48 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	18	59 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	19	61 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Doknr: 710821 Tinglyst: 26.08.2013

RETT KOPI
Dato: 220813
Sign.: Inger E. Djuve
SANDNES KOMMUNE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/710821/200
Uthentet 2025-05-14 13:37

13/05783
Rfnr 167

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	33	1148	0	20	62 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	21	62 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	22	61 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	23	61 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	24	48 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	25	57 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	26	57 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	27	48 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	28	59 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	29	61 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	30	62 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	31	79 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	32	92 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	33	80 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	34	78 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	33	1148	0	35	78 / 2105	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

RETT KOPI
Dato: 22.08.13
Sign.: Inge E. Djuve
SANDNES KOMMUNE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/710821/200
Uthentet 2025-05-14 13:37

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til		
Sandnes kommune,		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
964965137	Ref.nr. 167	☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken 13/05783

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksjonsnr
1102	Sandnes	33	1148		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr [2]	Ideell andel [3]
966 056 258	Statskog SF		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	62	B	11	B	62	B	21	B	62	B	31	B	79	B
2	B	61	B	12	B	61	B	22	B	61	B	32	B	92	B
3	B	61	B	13	B	61	B	23	B	61	B	33	B	80	B
4	B	48	B	14	B	48	B	24	B	48	B	34	B	78	B
5	B	42	B	15	B	57	B	25	B	57	B	35	B	78	B
6	B	42	B	16	B	57	B	26	B	57	B	36			
7	B	48	B	17	B	48	B	27	B	48	B	37			
8	B	59	B	18	B	59	B	28	B	59	B	38			
9	B	61	B	19	B	61	B	29	B	61	B	39			
10	B	62	B	20	B	62	B	30	B	62	B	40			
SUM BRØK		546		SUM BRØK		576		SUM BRØK		576		SUM BRØK		407	

SUM BRØK (TELLERE) 2105 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2 (Felt 7). Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her

Bernt Eddie Lie — Rolf Magne Lerbrekk

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7. 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7. 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [1]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [2]
Sandnes 7/4-13		Bernt Eddie Lie	For Bogafjell Utbyggingsselskap AS orgnr. 892464472 Ihht fullmakt
Sandnes 31/5-13		Rolf Magne Lerbrekk	
Sandnes 22/8-13		ARILD SIE	
Sandnes 30/5-13		Rune Hatlestad	Samtykker til tinglysing for Jadarhus AS AS orgnr. 971051809 ifm urådighet
Sandnes 30/5-13		Frode Rasin Michaelsen	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Sandnes kommune erklærer at tillatelse til seksjonering ~~/reseksjonering~~ er gitt for:

Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksjonsnr	
33	1148			**i Sandnes kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
22.8.13	Øyvind E. Djuve	SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFEN

Notør:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2 (Felt 7). Da skjemaet består av løse ark, kreves midlertid signering også her.

Bernt Eddie Lie

Rolf Magne Lerbrekk

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

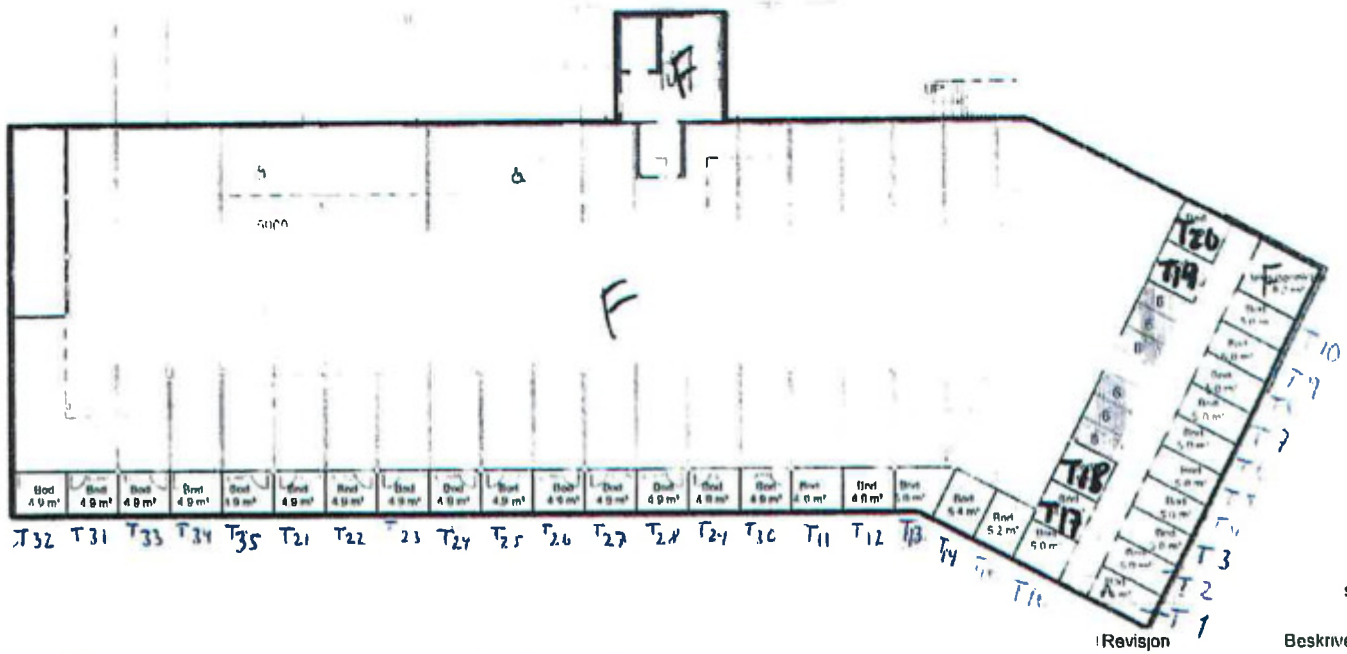

1 av 6
Situasjonsplan
33/1148
Sikre eiendomsgrenser - heltrukket
Usikre eiendomsgrenser - stipla
22.08.2013
Målestokk 1:350
Sandnes kommune
N
33/819
33/1148
26A

Side 13 av 21

Attestert kopi av dok.nr. 2013/710821/200
Uthentet 2025-05-14 13:37

Kartverket

2 6



Tilleggsareal T + nr gjelder Bod

Revisjon nr	Beskrivelse:	Revisjons dato
	sykkelparkering	19.03 13
	Revisjonsoversikt	

Jadarhus

Bogafjell B12

05 07 2013 NHJ

TT

1:200 A3)

Parkeringskjeller

2571-1U

A

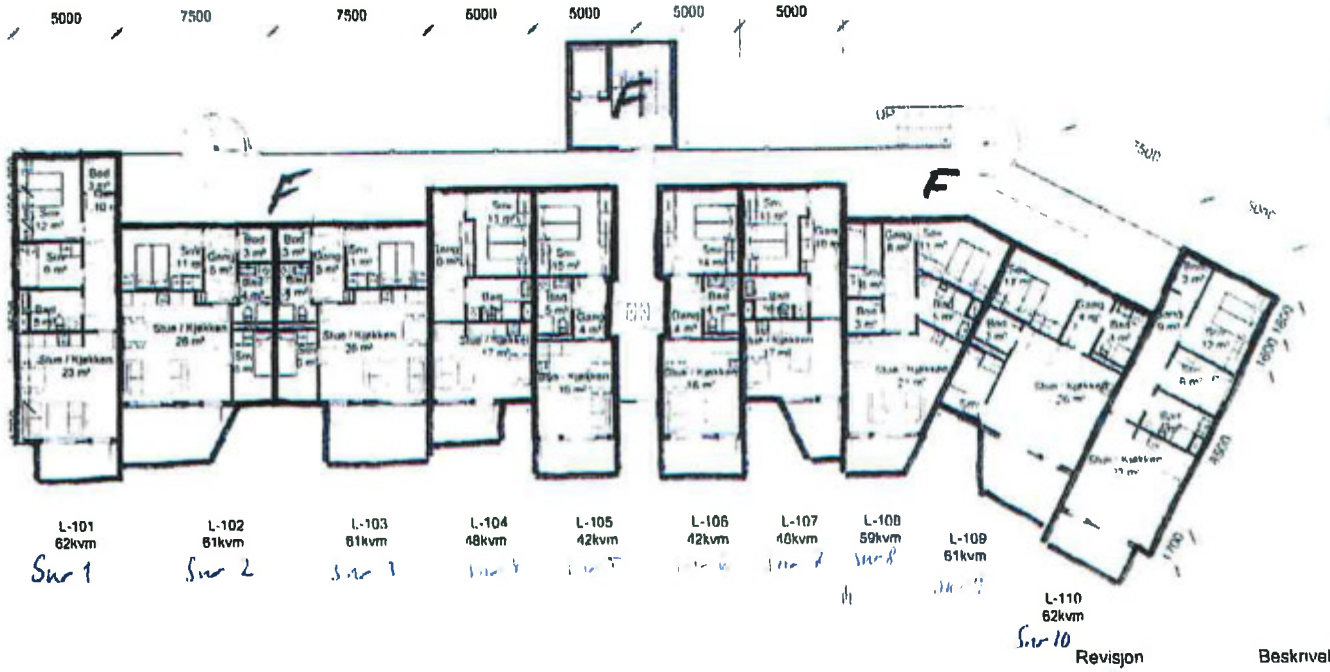
U1
1 : 200

Side 15 av 21

Attestert kopi av dok.nr. 2013/710821/200
Uthentet 2025-05-14 13:37

Kartverket

3 6



Snit 4
1 : 200

Revisjon nr	Beskrivelse:	Revisjons dato.
	Revisjonsoversikt	

Jadarhus

Bogafjell B12

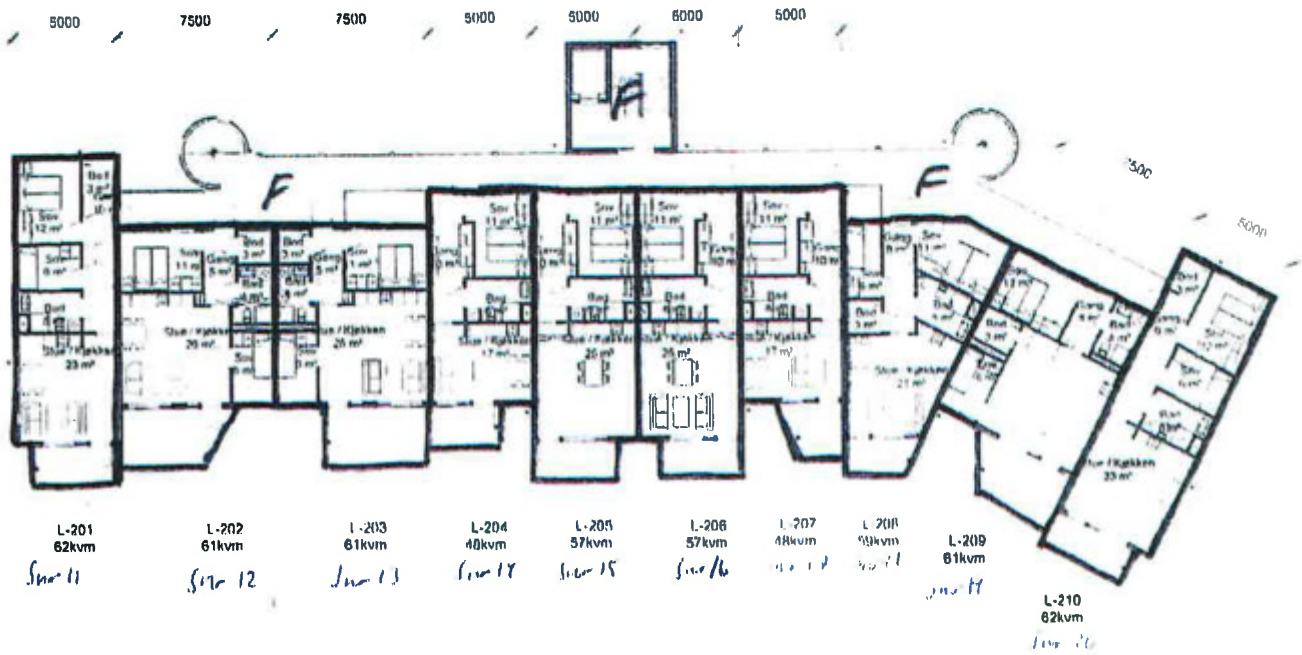
05.10.2012 NHJ

1 etasje

2571-302

1:200

Attestert kopi av dok.nr. 2013/710821/200
Uthentet 2025-05-14 13:37
Kartverket



Revisjon nr	Beskrivelse:	Revisjons dato
	Revisjonsoversikt	

Jadarhus

Bogafjell B12

JOB

Dato 05.10.2012 NHJ

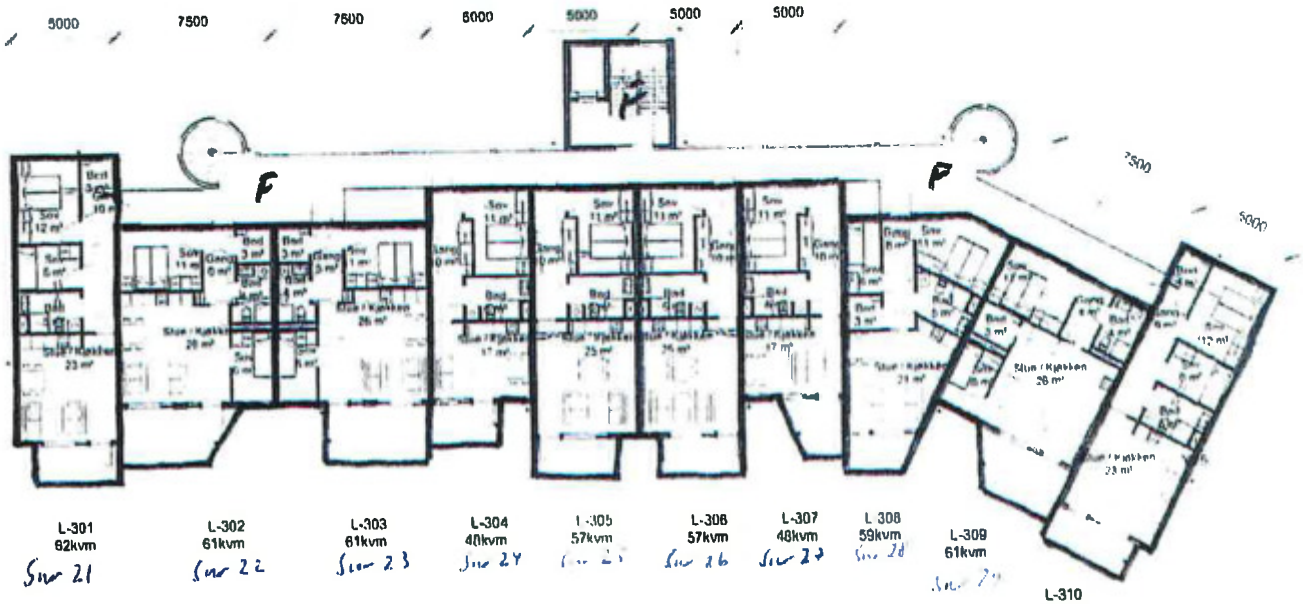
1:200

2. etasje

2571-303

3
1 : 200

Side 19 av 21
Attestert kopi av dok.nr. 2013/710821/200
Uthentet 2025-05-14 13:37
Kartverket



Revisjon nr	Beskrivelse:	Revisjons dato
	Revisjonsoversikt	

Jadarhus

Bogafjell B12

JOB

05 10 2012 NHJ

TT

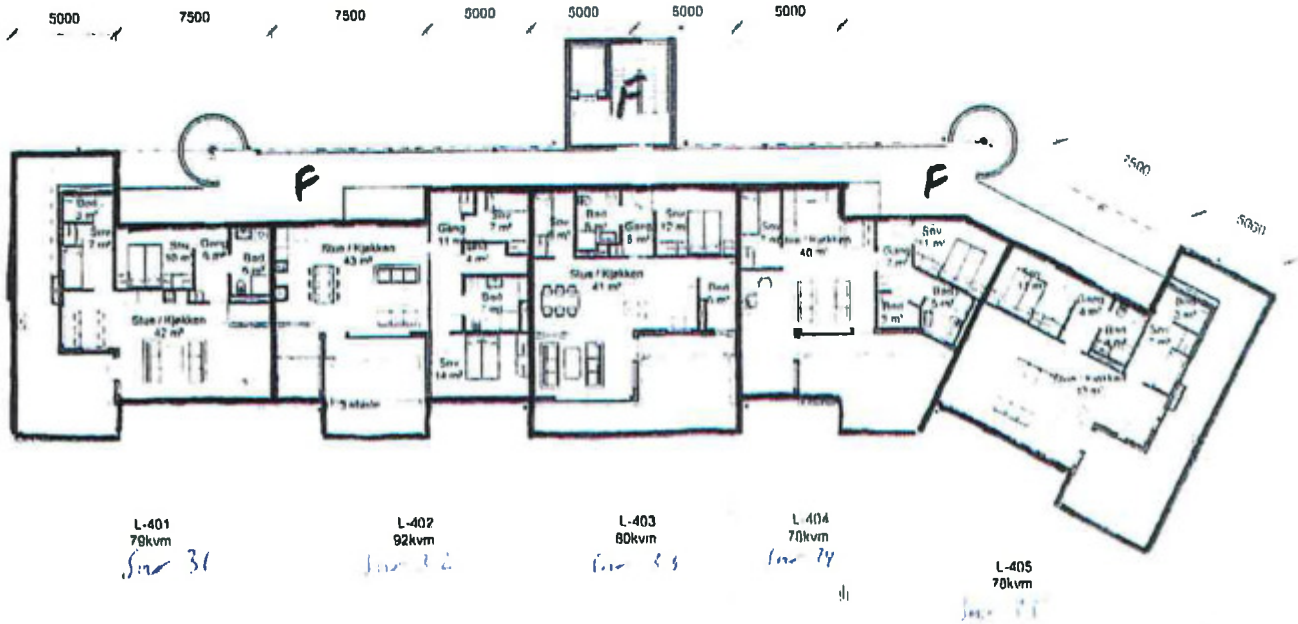
1:200

3. etasje

2571-304

3. Etasje
1 200

Attestert kopi av dok.nr. 2013/710821/200
Uthentet 2025-05-14 13:37
Kartverket



4. Etasje
1 : 200

Revisjon nr:	Beskrivelse	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

Byggherre
Jadarhus

Bygg
Bogafjell B12

JOB

Dato: 05.10.2012
Tegnet: NHJ
Kontrollert: FT
Målestokk: 1.200

Tegn. navn: 4. etasje

Tegn. nr.: 2671-305

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Buggelandsbakken 24
Gnr. 33 Bnr. 1148 Snr. 12 i Sandnes kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0161

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS
Saksbehandler: Caroline Larsen
Telefon / Mobil: / 47 86 19 86
E-post: caroline.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater