

# PROAKTIV

Innholdsrik  
familiebolig med  
idyllisk utsikt

BUGGELANDSBAKKEN 42





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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

# BOGAFJELL

Innholdsrik enebolig i familievennlig boligområde m/ vakker utsikt -  
Pent opparbeidet uteområde - Carport med elbillader



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 33, bnr. 1319, i Sandnes kommune

**Prisantydning:** 6.190.000,-

**Omkostninger:** 174.000,-

**Totalpris:** 6.364.000,-

**Kommunale avgifter:** 13.932,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 2013

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 140 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 136 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Gode parkeringsmuligheter i carport med elbillader og pent steinbelagt gårdsrom.

**Tomt:** 339 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn C.

# INNHold

|                        |                  |                |                   |
|------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2                      | 4                | 5              | 6                 |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side | Nærområdet        |
| 10                     | 12               | 36             | 39                |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger  | Kjerneinformasjon |
| 44                     | 114              |                |                   |
| Vedlegg                | Budskjema        |                |                   |

”

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

**Stephan Erichsen**  
Eiendomsmegler MNEF



**Stephan Erichsen**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 98 08 94 03  
**E-post:** erichsen@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Sola  
**Telefon:** 98 08 94 03  
Sola Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 934 894 707

## DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

**Stephan Erichsen**  
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sola

### Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

**Proaktiv Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
**Tlf.:** 98 08 94 03  
**E-post:** sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



# BOGAFJELL

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

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

## Beliggenhet

Buggelandsbakken 42 ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på populære Bogafjell i Sandnes. Området er kjent for rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til både natur og hverdagslige fasiliteter. Her bor man med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og gode servicetilbud.

Buggeland skole ligger i gangavstand fra boligen, samt Bogafjell skole og flere barnehager i umiddelbar nærhet. Nærmeste bussholdeplass ligger like i nærheten, med gode forbindelser til Sandnes sentrum og omkringliggende områder. Like ved finner man også MENY Bogafjell, samt flere andre dagligvarebutikker og servicetilbud som gjør hverdagen enkel og praktisk.

For den aktive byr området på flere fotballbaner og flotte tur- og friluftsmuligheter med nærhet til grønne friområder, turstier og populære Melsheia. For den firbeinte finnes også Hundeskogen i



## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| 🚗 Buggelandstunet<br>Linje 27       | 4 min 🚶<br>0.3 km   |
| 🚗 Skeiane stasjon<br>Linje L5       | 8 min 🚶<br>5.2 km   |
| ✈ Stavanger Sola                    | 20 min 🚶            |
| 🚗 Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 20 min 🚶<br>19.8 km |

## DAGLIGVARE

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Helgø Meny Bogafjell<br>PostNord | 13 min 🚶<br>1.1 km |
| Rema 1000 Håbafjell<br>PostNord  | 20 min 🚶<br>1.8 km |

## VARER/TJENESTER

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| 📦 Brulandsenteret       | 8 min 🚶  |
| 🏪 Vitusapotek Bogafjell | 13 min 🚶 |

## SPORT

|  |                    |
|--|--------------------|
| 🏀 Buggeland skole ballbinge 1<br>Ballspill | 6 min 🚶<br>0.5 km  |
| 🏀 Bogafjell skole<br>Ballspill             | 14 min 🚶<br>1.2 km |
| 🏊 Everybody Gym & Fitness                  | 13 min 🚶           |
| 🏊 Ganddal Terapi & Trening                 | 7 min 🚶            |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| 🚗 Kople Bogafjell senter Sandnes | 14 min 🚶 |
|----------------------------------|----------|

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



nærheten, et populært område for luftturer og lek i naturskjønne omgivelser.

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

### Bebyggelse

Stort sett boligbebyggelse.

### Adkomst

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



### SKOLER

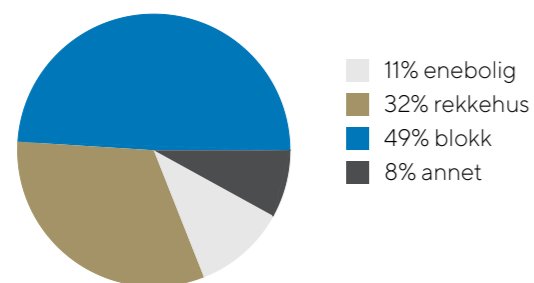
|   |                  |
|---|------------------|
| Buggeland skole (1-7 kl.)<br>460 elever, 43 klasser         | 10 min<br>0.7 km |
| Bogafjell skole (1-7 kl.)<br>403 elever, 28 klasser         | 14 min<br>1.2 km |
| Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.)<br>399 elever, 26 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Gand videregående skole<br>1025 elever, 64 klasser          | 9 min<br>5.5 km  |
| Akademiet vgs. Sandnes<br>286 elever                        | 9 min<br>5.5 km  |

### BARNEHAGER

|   |                  |
|---|------------------|
| Buggeland barnehage (0-5 år)<br>69 barn         | 8 min<br>0.6 km  |
| Kreativ barnehage Bogafjell (0-5 år)<br>80 barn | 14 min<br>1 km   |
| Utsikten Vest Fus barnehage (0-5 år)<br>57 barn | 16 min<br>1.3 km |



### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL BUGGELANDSBAKKEN 42

Vi starter utendørs - boligen har pent opparbeidede uteområder



## Bygningssakskyndig

Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Torsdag, 26. mars 2026)

## Parkering

Gode parkeringsmuligheter i carport med elbillader og pent steinbelagt gårdsrom.

## Tomtestørrelse

339 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiertomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, carport, uteområder og gressplen.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:  
Bygget er oppført med grunnmur av betong.  
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.  
Etasjeskiller i tre.  
Takformen er pulttak i trekonstruksjon.  
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 1 stk. TG 3 og 6 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:  
Utvendig > Andre utvendige forhold  
Vurdering av avvik:  
Det er en lekkasje i taket over carporten.

Konsekvens/tiltak:

Lekkasjen bør utbedres på oppsiden, og råteskadene bør utbedres lokalt. Dette for å hindre videre følgeskader. Det kan ikke utelukkes både større og lavere kostnad enn det som er oppgitt her - alt avhengig av hvordan det ser ut i taket til carporten.  
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:  
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Det er registrert både åpne spødehull, samt synlig armering.

Tomteforhold > Terrengforhold  
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er ikke 1:100-fall på hele gulvet, eller 1:50-fall 80 cm rundt sluket.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Gulvet har noe lite fall iht. krav fra byggeår.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling - 1  
Det er noe skade på flis på toalettassen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er bom i de fleste flis.

# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

1. etasje:  
Gang, bad, stue/kjøkken, vaskerom

Underetasje:  
Gang, bod, bad, teknisk rom, 3 soverom

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 65 kvm  
Total BRA: 65 kvm

1. etasje  
BRA-i: 71 kvm  
BRA-e: 4 kvm  
Total BRA: 75 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
Kjeller: 60 kvm

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

## Standard

Velkommen til Buggelandsbakken 42, en innholdsrik familiebolig av høy standard med praktisk planløsning. Her er det lagt vekt på stilfulle detaljer som sørger for et moderne helhetsinntrykk.

Boligen ligger naturlig tilbaketrukket, skjermet fra trafikk og støy, samtidig som man befinner seg i nærheten av det meste man skulle trenge for å trives i lang tid.

Dette er boligen for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet, naturskjønne omgivelser og et hjem du kan trives i gjennom alle livets faser.

## 1. etasje:

- Boligen byr på et godt førsteinntrykk med en romslig og innbydende entré.
- I gangen har man et moderne innredet bad med vegghengt toalett, dusjhjørne, hel servant og speil med belysning. Flis på gulv og i dusjsone, samt vannbåren varme.
- Romslig stue i åpen løsning med flere soner. Her kan det innredes med flere sittegrupper og tv-seksjon. Fra allrommet har man en idyllisk utsikt mot fjell og grøntområder. Allrommet oppleves lyst og luftig takket være den gode takhøyden og de store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen er oppvarmet via konvektor. Pen enstavs eikeparkett, tidsriktige fargevalg og listefri utførelse til himling.
- Kjøkkenet er fra Norema og har hvite, profilerte fronter med rikelig skap- og benkplass. Integrerte hvitevarer medfølger handelen, herunder kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Kjøkkenet ligger naturlig tilbaketrukket fra stuen i en åpen og sosial løsning, med plass til spisebord av ønsket størrelse. Den sosiale løsningen gjør at man enkelt kan underholde middagsgjestene under matlagingen.
- Vaskerom med praktisk bi-inngang, en løsning som gjør hverdagen enklere og er enhver småbarnsfamilies drøm. Her



har man god oppbevaringsplass, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Flis på gulv, samt vannbåren varme.

## Underetasje:

- 3 gode soverom, der hovedsoverom er av ekstra størrelse. Hovedsoverommet har god oppbevaringsplass i praktisk skyvedørgarderobe, samt nok av plass til både dobbeltseng og øvrig møblement. Her kan man nyte den vakre utsikten fra sengekanten. De andre to soverommene kan alternativt benyttes som hjemmekontor, barnerom eller gjesterom.
- Flott, helfisest bad med moderne innredning. Badet har vegghengt toalett, hel servant, dusjhjørne med foldbare glassvegger, speil med belysning og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel og ekstra vegghengt skap. Opplegg for badekar dersom man tar vekk høyskapet. Vannbåren varme i gulv gir økt komfort i hverdagen.
- Bod og teknisk rom med god lagringsplass, samt vannuttak som gjør det enklere å tilrettelegge for vaskemaskin og tørketrommel.
- Sør-østvendt uteområde med gode solforhold og pent opparbeidet hage med plen, terrasse og frodig beplantning. Her er det god plass til flere ulike oppholdssoner, og området kan enkelt møbleres med både sittegrupper og grill. Alt ligger til rette for å nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap. Fra terrassen har man også tilgang til en praktisk sportsbod.

Gode parkeringsmuligheter i carport med elbillader og pent steinbelagt gårdsrom.

## Oppvarming

Varmepumpe  
Balansert ventilasjon

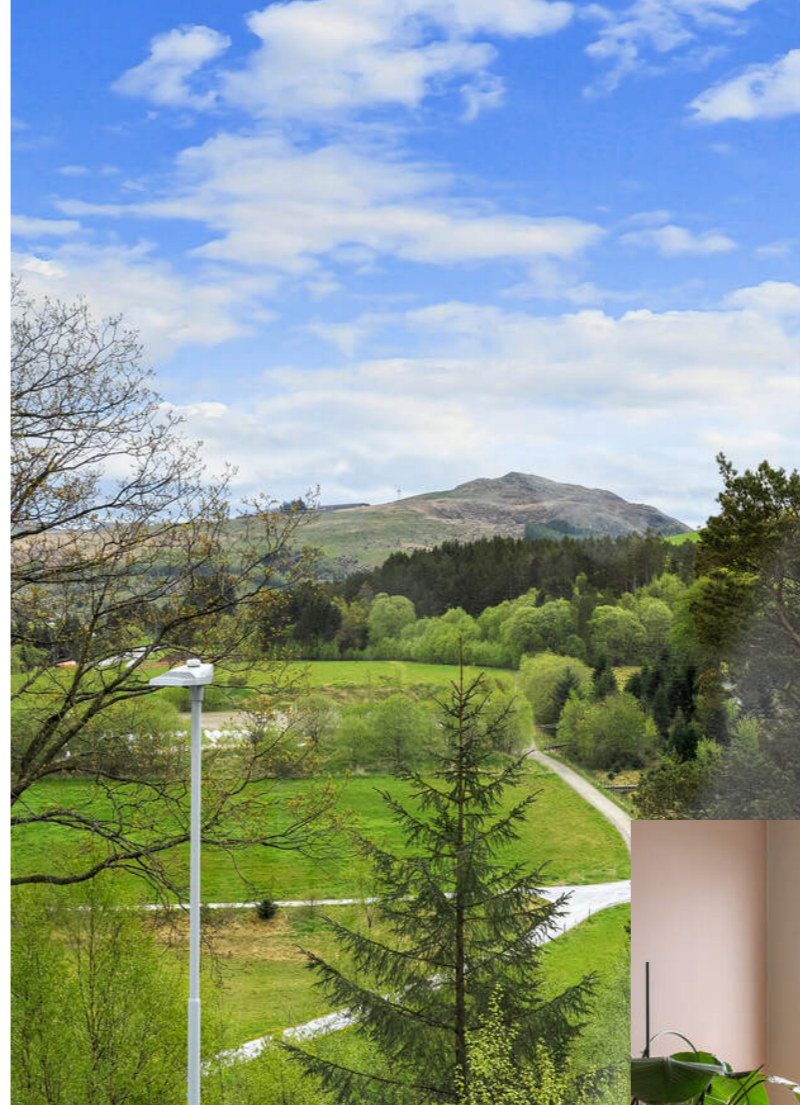
Selger har tegnet Norgespris på strømmen.

## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

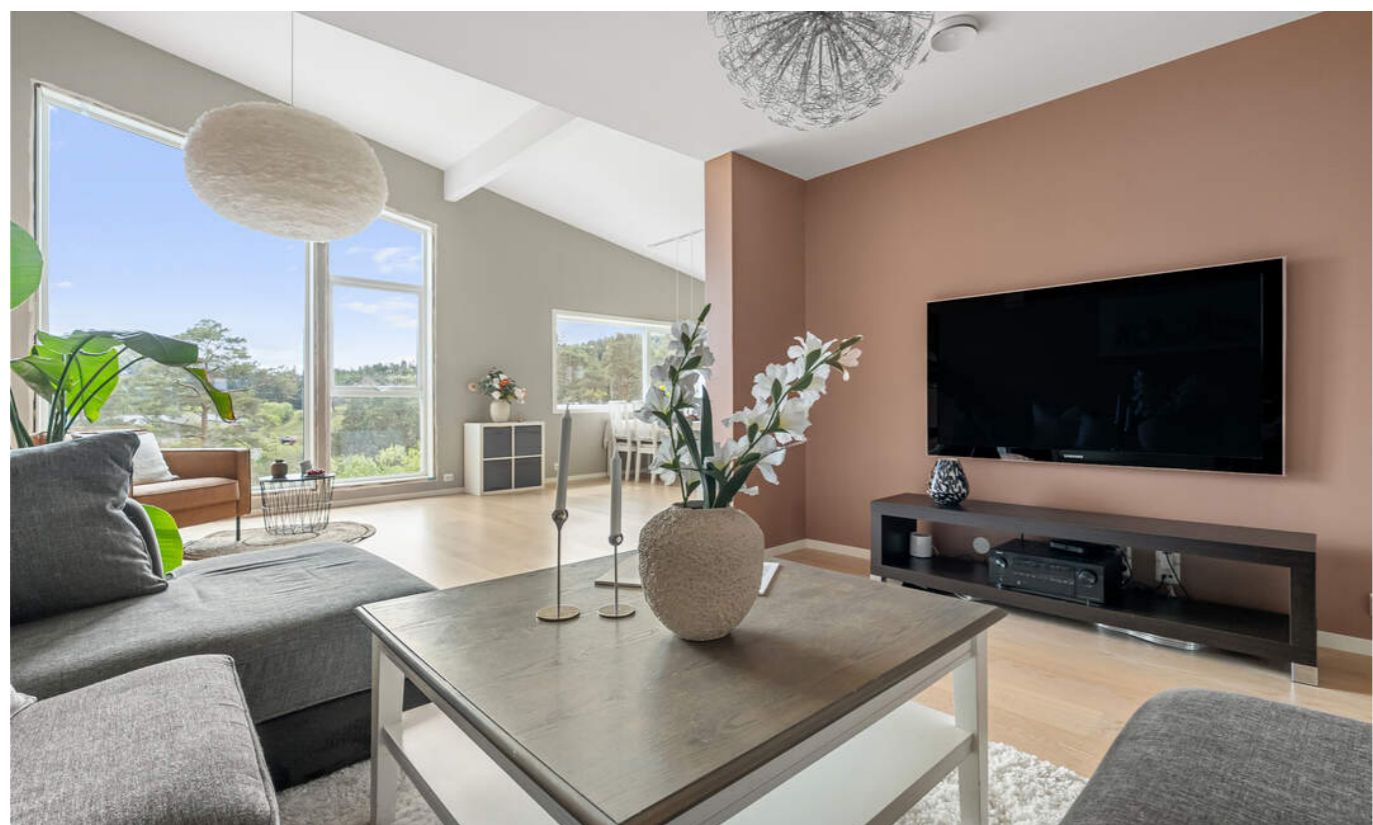
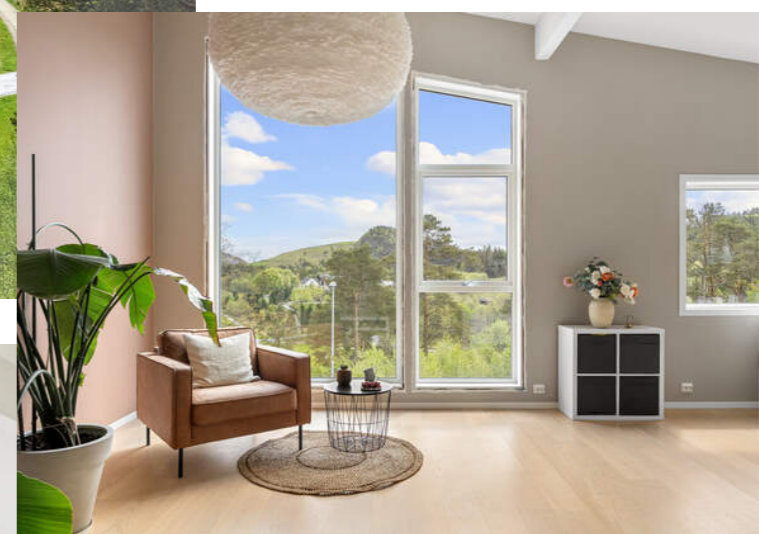
## Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen, herunder kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp.



## IDYLLISK UTSIKT

Romslig stue i åpen løsning med flere soner.





HER KAN MAN ENKELT  
UNDERHOLDE  
MIDDAGSGJESTENE  
UNDER MATLAGINGEN













GOD  
OPPBEVARINGSPLASS I  
PRAKTISK  
SKYVEDØRSGARDEROBE





GOD LAGRINGSPLASS I  
BOD OG TEKNISK ROM



ENDE-BOLIG MED PENT  
OPPARBEIDET  
UTEOMRÅDER.



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER 2.ETG.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

## PLANTEGNINGER 1.ETG.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

## KJERNEINFORMASJON

### ØKONOMI

#### Formuesverdi primær

1.964.373,- for 2025

#### Formuesverdi sekundær

7.857.490,- for 2025

#### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### Kommunale avgifter

13.932,- for 2026

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i

avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

#### Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

#### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolig, datert 23.04.2014.

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

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

## Kjerneinformasjon

1108/33/1319:  
13.11.2013 - Dokumentnr: 980560 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:819  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

01.01.2020 - Dokumentnr: 1177159 - Omnummerering ved  
kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:33 Bnr:1319

### Grunnboksdato

Tirsdag, 19. mai 2026

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplan

Id: 98329-08

Navn: Endret regulering og bebyggelsesplan for Bogafjell 5,  
felt B3

Plantype: 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 12/15/2009 00:00:00

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er  
tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.  
Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.  
For private fellesledninger er det normalt solidarisk  
vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

6 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

154 750,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

156 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

174 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----

6 346 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring ))

6 364 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring ))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut  
fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om  
endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.  
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt  
til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt  
opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre  
tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er  
viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,  
herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig  
beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke  
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om  
kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til  
å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med  
fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan  
ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent  
med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer,  
anbefaler vi at interessenter rådfører seg med  
eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt  
for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må  
kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter  
overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje  
og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva  
kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og  
selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom  
partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for  
kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av  
avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av  
om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere  
beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en  
som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom  
kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar  
begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan  
ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.  
Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes  
fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi  
for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert  
bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste  
bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om  
budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som  
hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av  
eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke  
hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom  
den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller  
det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§  
3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det  
kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig  
tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme  
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger  
om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan  
gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble  
gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en  
tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven  
§ 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig  
areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må  
kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000

## Kjerneinformasjon

(egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er  
en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig  
handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses  
som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel  
dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av  
avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar  
utover det konkret avtalte er da begrenset etter  
avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.  
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt  
boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter  
avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers  
undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke  
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses  
som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker  
elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

## Kjerneinformasjon

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

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

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

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

### Boligkjøperforsikring

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

### Innbo og løsøre

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

### Eier

Steffen Mjøs Jovik  
Silje Simonsen

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 65 890 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 2 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning pr. stk. / overtakelse kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 68 350.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 022.

Totale kostnader kr. 69 372.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeidlerforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeidlerforskriften. Du kan lese om vår behandling

av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

**Dato salgsoppgave**  
19.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES

03 May 2026

### Informasjon om eiendommen

| Adresse             | Postadresse         | Enhetsnummer |
|---------------------|---------------------|--------------|
| Buggelandsbakken 42 | Buggelandsbakken 42 |              |

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
bodd siden 2013 frem til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Jovik, Steffen Mjøs

Selger

Simonsen, Silje

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vindu fra Gilje etter råte.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Harestad bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

Side 2



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Sensorfeil på Balansert ventilasjon  
Utedel på Luft/vann er defekt. varmes nå opp med elkassetter i hovedsentralen. Disse er originalt i systemet.

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

Side 3



2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært    Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Service og rens av balansert ventilasjon

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Tronderklima AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja    Nei

#### Skjevheter og sprekker

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

#### Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja    Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Side 4



Ja    Nei

27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

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

#### Skriv opplysningene her:

Har bygget en stottemur i hagen som ikke er byggmeldt

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 66012345

Side 5

### Egenerklæringskjema

| Name   | Date       | Name   | Date       |
|--|------------|--|------------|
| Silje Simonsen   | 2026-05-20 | Steffen Mjøs Jovik   | 2026-05-03 |
| Identification   |            | Identification   |            |
|  Silje Simonsen |            |  Steffen Mjøs Jovik |            |

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:

|                    |            |             |
|--------------------|------------|-------------|
| Silje Simonsen     | 20/05-2026 | BankID OIDC |
| Steffen Mjøs Jovik | 00:04:03   | High        |
|                    | 03/05-2026 | BankID OIDC |
|                    | 20:11:41   | High        |



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

# Tilstandsrapport



Enebolig

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES SANDNES kommune

# gnr. 33, bnr. 1319

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20484-2904

Eiendomsverdi ref nr: GF4251

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



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

## 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



Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 2 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt 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.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 3 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 4 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2013 i Sandnes kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er pulttak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 3 våtrom, 3 soverom og flere boder. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, carport, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via strøm, vannbåren varme og varmpumpe.

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

### Enebolig - Byggeår: 2013

#### UTVENDIG

Boligen har papptekking som taktekkning. Taktekkingen er fra byggeår.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.

Boligens takform er pulttak. Taket er bygget opp av sperr og dragere. Det er et lagringsloft over deler av 1. etasje. Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er luftet via utvendige spalter.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2013. Det er 4 vinduer i 1. etasje, samt 3 vinduer i underetasjen fra 2026.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass. Dørene er fra 2013. Bi-inngangsdøren har kodelås. Terrassedøren i underetasjen er fra 2026.

Det er en platting på nedsiden av boligen, på 60m<sup>2</sup>. Plattingen har terrassebord som gulv.

Det er en betongtrapp på siden av boligen. Trappen har håndløper montert.

#### INNVENDIG

Boligen har like overflater: Det er parkett på gulvene, malt gips på veggene og i taket. Gangen i 1. etasje har laminat på gulvet. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak. Takhøyden på stuen i 1. etasje er på 4,11 meter. Her er det skråtak.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår. Underetasjen har støpt plate på grunnen.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har lukkede trinn. Det er montert rekkverk og håndløper.

Innvendig har boligen malte glatte dører med speil, fra byggeår. Det er luftespalter i dørene for økt ventilering.

#### VÅTROM

Bad 1. etasje:

Badet har flis på veggene i dusjsonen, og våtromsystem på resterende vegger. Det er malt gips i taket. Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

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

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket. Vaskerommet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er en utslagsvask samt opplegg til vaskemaskin. Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad underetasje:

Badet har flis på veggene og 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. Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet er fra byggeår, og er Norema. Det er hvite, profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 5 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Beskrivelse av eiendommen

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.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har rør-i-rør som vannrør. Rørøpplaget er fra byggeår. Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på teknisk rom i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast. Rørøpplaget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg. Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom. Anlegget er plassert på loftet.

Det er en varmpumpe på stuen i 1. etasje. Varmepumpen er fra 2021.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter. Berederen er fra byggeår, og er plassert på teknisk rom.

Boligen har vannbåren varme på badene. Det er også en konvektor i stuen i 1. etasje, som er koblet til anlegget. Fordelerskapet er plassert på teknisk rom i underetasjen.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom i underetasjen. Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

#### TOMTEFORHOLD

Boligen har drenerende masser, drenerør, klemlist og grunnmursplast, fra byggeår.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong, fra byggeår.

Det er en støttemur av betongblokker på nedsiden av boligen, i hagen. Det er montert rekkverk på muren.

Det er flatt terreng på nedsiden av boligen, fall langs siden av boligen og fall vekk i toppen/på fremsiden av boligen.

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

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 6 av 26

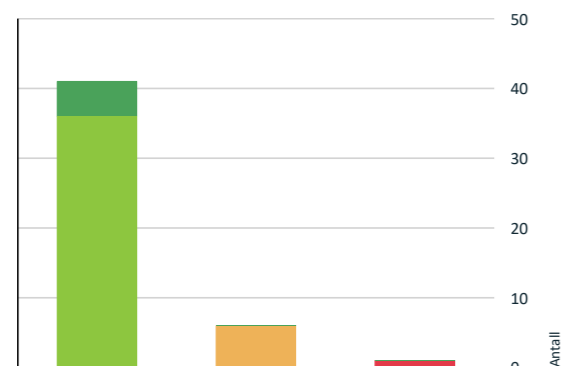
Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Sammendrag av boligens tilstand

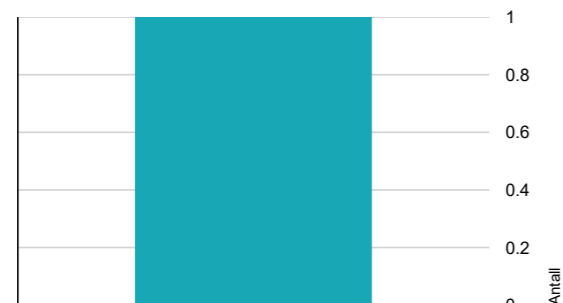
### Fordeling av tilstandsgrader



- TGO: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

- **TO 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- **TO 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling - 1 [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 7 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

Byggeår  
2013

**Standard**  
Boligen har normal standard fra byggeår.

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

#### UTVENDIG

##### TO 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Boligen har papptekking som taktekking.

##### TO 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

##### TO 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning. Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

##### TO 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**  
Boligens takform er pulttak. Taket er bygget opp av sperr og dragere. Det er et lagringsloft over deler av 1. etasje. Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er luftet via utvendige spalter.

##### TO 0 Vinduer

**Beskrivelse**  
Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2026. Dette punktet gjelder 4 vinduer i 1. etasje, samt 3 vinduer i underetasjen.

##### TO 1 Vinduer - 1

**Beskrivelse**  
Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2013.

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 8 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.  
Dørene er fra 2013.  
Bi-inngangsdøren har kodelås.

### TO 0 Dører - 1

#### Beskrivelse

Boligen har en terrassedør av tre, i underetasjen.  
Døren har 2-lags glass, og er fra 2026.

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

#### Beskrivelse

Det er en plattning på nedsiden av boligen, på 60m<sup>2</sup>.  
Plattningen har terrassebord som gulv.

### TO 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Det er en betongtrapp på siden av boligen.  
Trappen har håndløper montert.

### TO 3 Andre utvendige forhold

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en lekkasje i taket over carporten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjen bør utbedres på oppsiden, og råteskadene bør utbedres lokalt. Dette for å hindre videre følgeskader. Det kan ikke utelukkes både større og lavere kostnad enn det som er oppgitt her - alt avhengig av hvordan det ser ut i taket til carporten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 9 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Boligen har like overflater:  
Det er parkett på gulvene, malt gips på veggene og i taket. Gangen i 1. etasje har laminat på gulvet.  
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.  
Takhøyden på stuen i 1. etasje er på 4,11 meter. Her er det skråtak.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.  
Underetasjen har støpt plate på grunn.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:  
1. etasje: 6mm. Det er målt på stuen/kjøkkenet og gangen.  
Underetasje: 0,7 cm. Det er målt på gangen og hovedsoverrommet.

### TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Bodene, teknisk rom og soverom er delvis ut mot terreng.  
Det er tatt hull fra boden og ut mot terreng, og det er registrert under 10 vekt% i treverket, som anses å være tørt.



### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.  
Trappen har lukkede trinn.  
Det er montert rekkverk og håndløper.

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører med speil, fra byggeår.  
Det er luftespalter i dørene for økt ventilering.

VÅTROM

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 10 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Badet har flis på veggene i dusjsonen, og våtromsystem på resterende vegger. Det er malt gips i taket.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.  
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.  
Det er fall på gulvet mot sluket.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke 1:100-fall på hele gulvet, eller 1:50-fall 80 cm rundt sluket.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes skikkelig til sluk. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.  
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 11 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 6 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Det er tatt hull fra vaskerommet og inn mot dusjsonen.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulvet samt vannbåren varme.  
Dørterskelen er 2 cm over flis.  
Det er svakt fall på gulvet, mot sluket.

##### Vurdering av avvik:

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

Gulvet har noe lite fall iht. krav fra byggeår.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 12 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes skikkelig til sluk. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.  
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Vaskerommet har en utslagsvask samt opplegg til vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Det er tatt hull under utslagsvasken.



### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 13 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

##### Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling - 1

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe skade på flis på toalettassen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene kan utbedres lokalt ved behov. Avviket fremstår kosmetisk.



### UNDERETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.  
Dørterskelen er 2,3 cm over flis.  
Det er svakt fall mot hjelpesluket og dusjsonen.  
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er bom i de fleste flis.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.  
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 14 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

### UNDERETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

### UNDERETASJE > BAD

#### 1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Det er tatt hull fra området under trappen og inn mot dusjsonen.



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er Norema.  
Det er hvite, profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.  
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.  
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 15 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.  
Røropplegget er fra byggeår.  
Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på teknisk rom i underetasjen.



#### 1 TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.  
Røropplegget er fra byggeår.

#### 1 TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.  
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.  
Anlegget er plassert på loftet.

#### 1 TO 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er en varmepumpe på stuen i 1. etasje.  
Varmepumpen er fra 2021.

#### 1 TO 1 Varmtvannstank

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 16 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereider på 200 liter.  
Bereideren er fra byggeår, og er plassert på teknisk rom.

### TO 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme på badene. Det er også en konvektor i stuen i 1. etasje, som er koblet til anlegget.  
Fordelerskapet er plassert på teknisk rom i underetasjen.



### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.  
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.  
Sikringskapet er plassert på teknisk rom i underetasjen.  
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

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.  
**2013**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 17 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

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

#### Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringskap

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

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

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



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

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

### TO 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Boligen har drenerende masser, drenerør, klemlist og grunnmursplast, fra byggeår.

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong, fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 18 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

Det er registrert både åpne spødehull, samt synlig armering

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Spødehullene bør pusses, slik at jernet i grunnmuren ikke får tilgang på oksygen og rustet.

### 1 TO 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Det er en støttemur av betongblokker på nedsiden av boligen, i hagen.  
Det er montert rekkverk på muren.

### 1 TO 2 Terrenforhold

#### Beskrivelse

Det er flatt terreng på nedsiden av boligen, fall langs siden av boligen og fall vekk i toppen/på fremsiden av boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/uteområder.

### 1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

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

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## 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

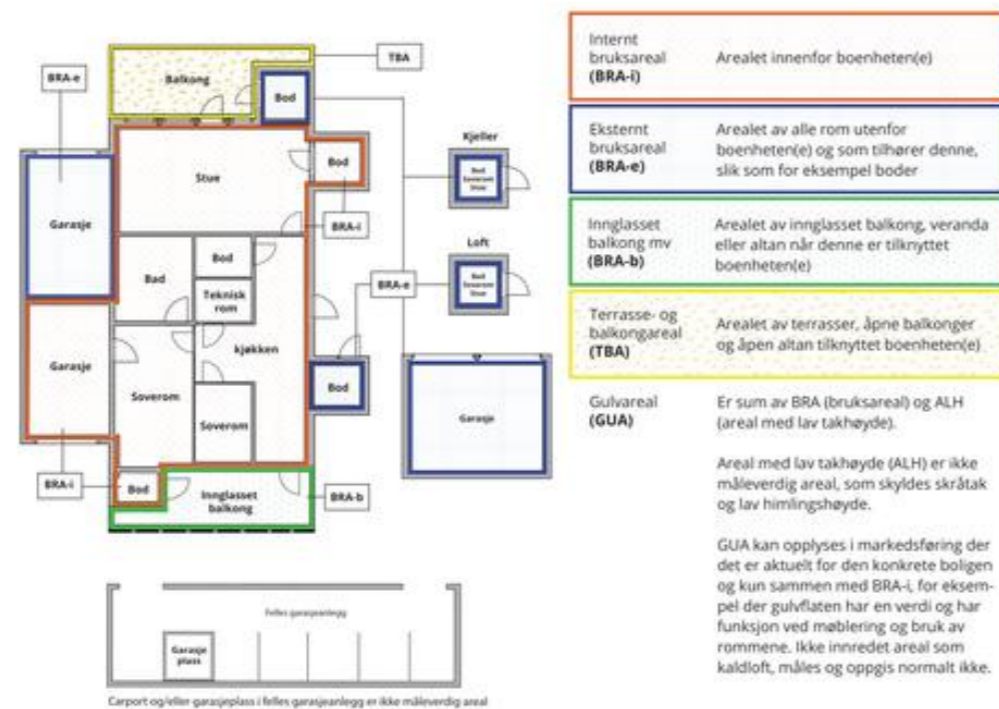
### Hva er måleverdig areal?

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.



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 21 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Arealer

### Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 71                            |                             |                            | 71  |                                 |
| Underetasje    | 65                            |                             |                            | 65  | 60                              |
| <b>SUM</b>     | <b>136</b>                    |                             |                            |     | <b>60</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>136</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje   | Gang, bad, stue/kjøkken, vaskerom                 |                             |                            |
| Underetasje | Gang, bod, bad, teknisk rom, soverom 2, soverom 3 |                             |                            |

### Kommentar

Det er en carport på siden av boligen, på 24m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringskjemaet for nærmere informasjon.

### Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>4</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>4</b>                      |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Bod                         |                            |

### Kommentar

Boden er ikke vurdert.

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 22 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                          | Rolle                  |
|-----------|------------------------------------|------------------------|
| 26.3.2026 | Aleksander Vågen<br>Silje Simonsen | Takstingeniør<br>Kunde |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1108 SANDNES | 33   | 1319 |      | 0    | 339.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Buggelandsbakken 42

#### Hjemmelshaver

Simonsen Silje, Jovik Steffen Mjøs

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, carport, uteområder og gressplen.

#### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om pliktig medlemskap i velforening. 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 |
|---------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 28.03.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 23 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakt AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 18.05.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 24 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 25 av 26

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES  
Gnr 33 - Bnr 1319  
1108 SANDNES

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Forutsetninger

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2904

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 26 av 26



## Energiattest

|   |                                 |  |  |
|---|---------------------------------|--|--|
|   |                                 |  |  |
| Adresse<br><b>Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES</b> |                                 |  |  |
| Dato for energimerking                              | Merkenummer                     |  |  |
| <b>06.05.2026</b>                                   | <b>Energiattest-2026-291999</b> |  |  |
| Bygningskategori                                    | Bygningsnummer                  |  |  |
| <b>Småhus</b>                                       | <b>300281235</b>                |  |  |
| Gårdsnummer   | Bruksnummer                     |  |  |
| <b>33</b>   | <b>1319</b>                     |  |  |
| Seksjonsnummer                                      | Bruksenhetsnummer               |  |  |
| <b>—</b>  | <b>H0101</b>                    |  |  |

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Byggeår                      | Bygningstype               |
| <b>2013</b>                  | <b>Enebolig</b>            |
| Bruksareal                   | Oppvarmet bruksareal       |
| <b>135,0 m<sup>2</sup></b>   | <b>135,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje             | Bygningsmateriale          |
| <b>2</b>                     | <b>Tre</b>                 |
| Oppvarming                   |                            |
| <b>Varmepumpe</b>            |                            |
| Ventilasjon                  |                            |
| <b>Balansert ventilasjon</b> |                            |

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**111,31 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Pr. KVM pr. år                  | Totalt levert pr. år |
| <b>105,30 kWh/m<sup>2</sup></b> | <b>14 216 kWh</b>    |


**Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES**
**Detaljering**

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



## Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak utendørs

##### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

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

##### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Om grunnlaget for energimerket

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

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

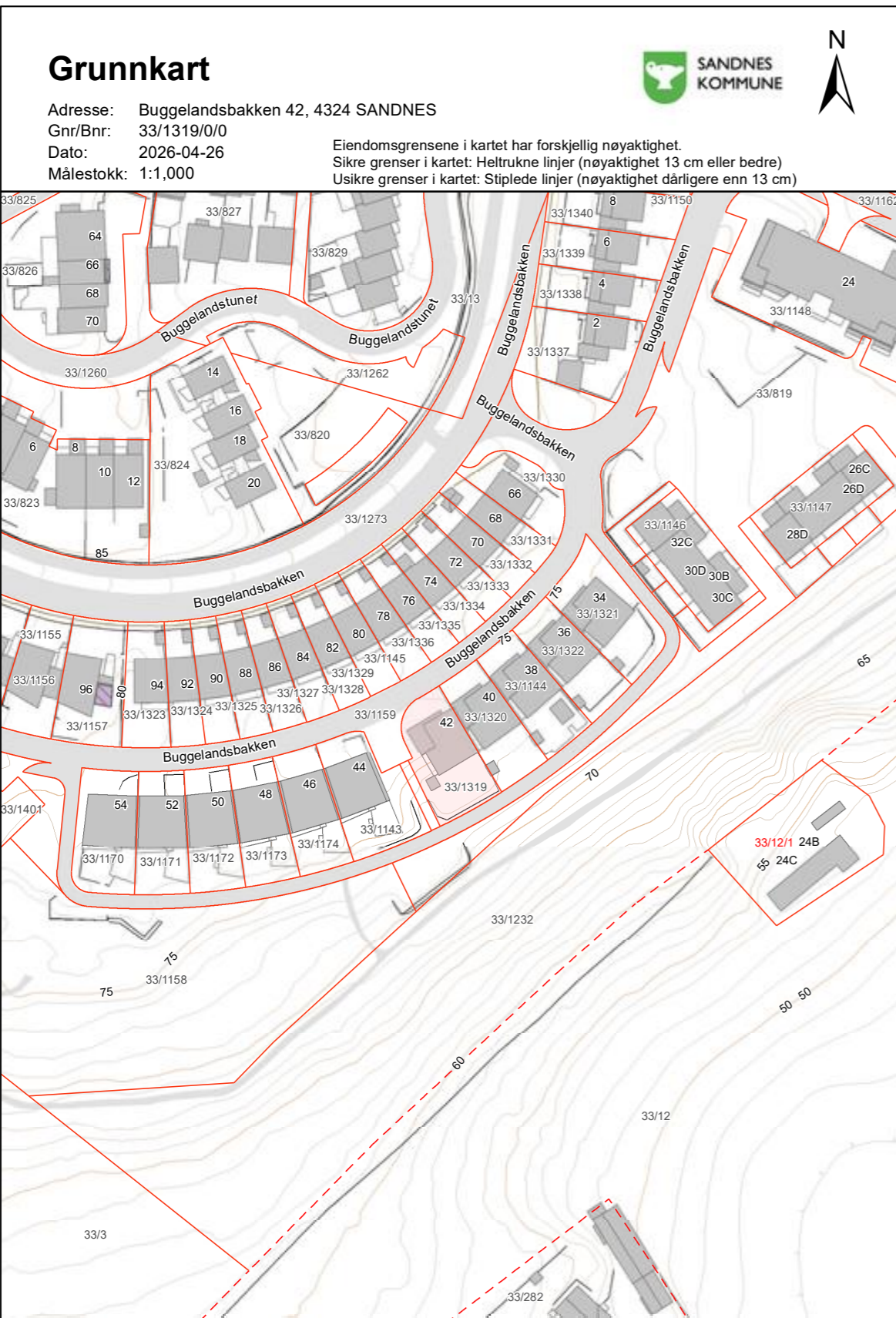


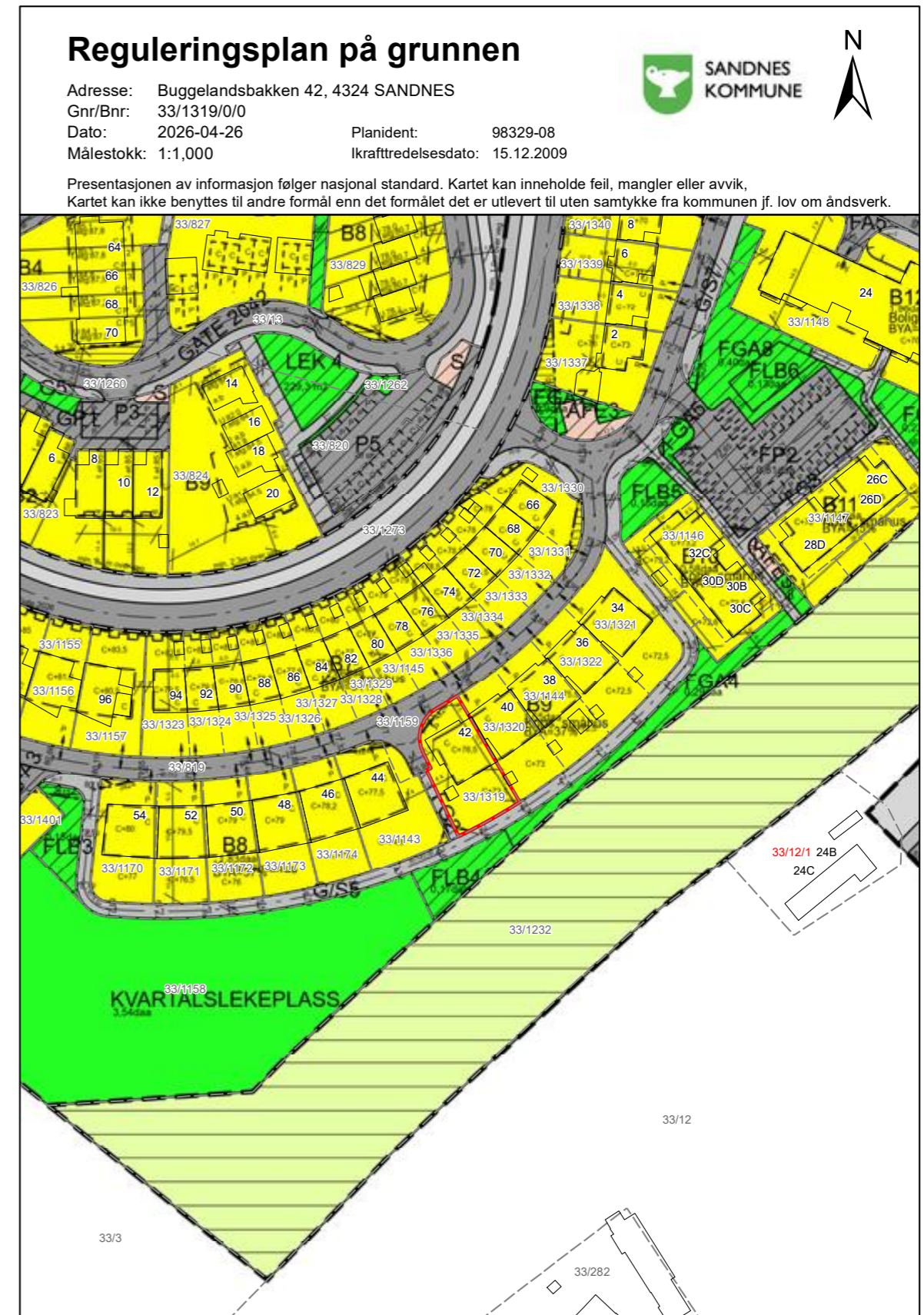
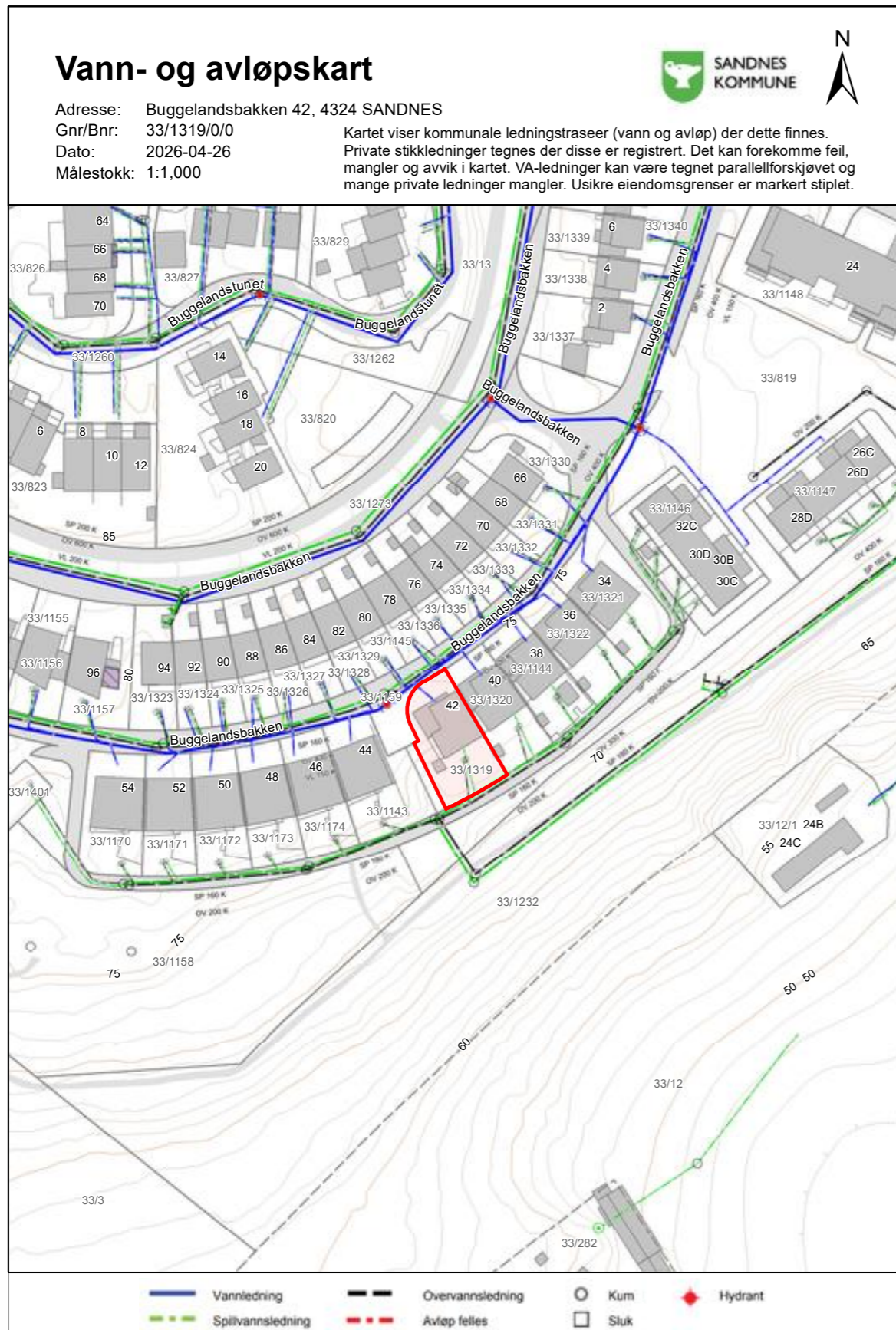
### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





2 Tegnforklaring reguleringsplan

| Kontrolltegner   | K/S | K/L | K/I | K/T |
|--|-----|-----|-----|-----|
| Industri/lager   |     |     |     |     |
| Kontor/industri  |     |     |     |     |
| Kontor/tjenesteyting   |     |     |     |     |
| Angitt boligbyggelse og anleggsmål kombinert med andre angitte hovedformål |     |     |     |     |

| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur         |
|---|
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (interiør) |
| Veg   |
| Kjørebane   |
| Forau   |
| Torg  |
| Gaetun  |
| Gang/sykkelveg  |
| Gangveg/gangareal/gulvete                             |
| Sykelanlegg   |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg                      |
| Annen veggrunn - gjenstøt                             |
| Bane (i nærme angitt baneløp)                         |
| Trase for ferjebane                                   |
| Trase for båubane                                     |
| Stasjons-terminusbygg                                 |
| Hodeplatt/plattform                                   |
| Leskur/plattformtak                                   |
| Tekniske bygg/konstruksjoner                          |
| Annen bane grunn - tekniske anlegg                    |
| Annen bane grunn - gjenstøt                           |
| Lufthavn  |
| Lufthavn - landings-/taxebane                         |
| Lufthavn - terminusbygg                               |
| Lufthavn - langvarig/administrasjonsbygg              |
| Landingsplass for helikopter o. a.                    |
| Havn  |
| Kai   |
| Havneremner   |
| Havneblager   |
| Molo  |
| Navigajspost/stallasjon                               |
| Hovednett for sykkel                                  |
| Kollektivnett   |

| Trase for nærmere angitt kollektivtransport  |
|--|
| Kollektivknutepunkt  |
| Kollektivlinje   |
| Kollektivterminal  |
| Kollektivholdeplass  |
| Pendler-/Inndragslinje   |
| Parkering  |
| Rasteplass   |
| Parkeringsplasser  |
| Parkeringshus/-anlegg  |
| Teknisk infrastruktur  |
| Energnett  |
| Fjernvarmenett   |
| Vann- og avløpsnett  |
| Vannforyringsnett  |
| Avløpsnett   |
| Overvannsett   |
| Avfallslag   |
| Telekommunikasjonsnett   |
| Skringsanlegg  |
| Andre teknisk infrastruktur  |
| Kombinerte tekniske infrastruktur  |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur                           |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål |

| 3. Grønnstruktur   |
|--|
| Blågrønnstruktur   |
| Naturområde  |
| Turdug   |
| Turveg   |
| Friområde  |
| Badeplass/-område  |
| Park   |
| Vegstasjonsskjerm  |
| Vannspeil  |
| Overvannstak   |
| Inntrekk/forstyringsavledning                                |
| Kombinerte grønne formål                                     |
| Angitt grønne formål kombinert med andre angitte hovedformål |

1 Tegnforklaring reguleringsplan

| 1. Bebyggelse og anlegg                    | Symbol |
|--|--------|
| Bebyggelse og anlegg                       |        |
| Boligbyggelse                              |        |
| Boligbyggelse/friggende småhusbyggelse     |        |
| Boligbyggelse/konsentrert småhusbyggelse   |        |
| Boligbyggelse-boligbyggelse                |        |
| Garasjeanlegg for bolig/frilidsbyggelse    |        |
| Frilidsbyggelse                            |        |
| Frilidsbyggelse/friggende                  |        |
| Frilidsbyggelse-konsentrert                |        |
| Kolonihage                                 |        |
| Sertumformål                               |        |
| Kjøpesenter                                |        |
| Foretninger                                |        |
| Offentlig eller privat tjenesteyting       |        |
| Banerhage                                  |        |
| Undervisning                               |        |
| Helse-/omsorgsinstusjon                    |        |
| Kulturinstusjon                            |        |
| Forsamlingskole for religionsutøvelse      |        |
| Administrasjon                             |        |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting |        |
| Frilids- og turistformål                   |        |
| Utlededyter                                |        |
| Fornyelepark eller temapark                |        |
| Campingplass                               |        |
| Lekeplass                                  |        |
| Rastofullrøring                            |        |
| Steinrud og massettuk                      |        |
| Næringsbyggelse                            |        |
| Kontor                                     |        |
| Hotell/overnatting                         |        |
| Bevøtning                                  |        |
| Industri                                   |        |
| Lager                                      |        |
| Beredsstasjon/vegetrisjonanlegg            |        |
| Annen næring                               |        |
| Idrettsanlegg                              |        |
| Skianlegg                                  |        |

| Areaformål  | Symbol |
|---|--------|
| Sluttoppflate   |        |
| Idrettsstadion  |        |
| Næringsanlegg   |        |
| Golfbane  |        |
| Motorportsanlegg  |        |
| Skytbane  |        |
| Andre idrettsanlegg                                       |        |
| Andre typer bebyggelse og anlegg                          |        |
| Godsterminal  |        |
| Godslager   |        |
| Energianlegg  |        |
| Fjernvarmeanlegg  |        |
| Vindkraftanlegg   |        |
| Vann- og avløpsanlegg                                     |        |
| Vannforyringsanlegg                                       |        |
| Avløpsanlegg  |        |
| Renovasjonsanlegg   |        |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg                            |        |
| Telekommunikasjonsanlegg                                  |        |
| Småbåtlanlegg i sjø og vassdrag                           |        |
| Småbåtlanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandbøne |        |
| Uthvilst/badestus   |        |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg                |        |
| Utseppholdsareal  |        |
| Lakkeplass  |        |
| Gårdsplass  |        |
| Paraseilpøse  |        |
| Arvnet utseppholdsareal                                   |        |
| Grav- og urnelund   |        |
| Krematorium   |        |
| Nachbeholdt bygg og anlegg for grav- og urnelund          |        |
| Kombinert bebyggelse og anleggsmål                        |        |
| Boligforretning   |        |
| Boligforretning/kontor                                    |        |
| Bolig/tjenesteyting                                       |        |
| Bolig/kontor  |        |
| Forretning/kontor   |        |
| Forretning/kontor/industri                                |        |
| Forretning/industri                                       |        |
| Forretning/kontor/tjenesteyting                           |        |
| Forretning/tjenesteyting                                  |        |
| Nærings/tjenesteyting                                     |        |

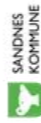


4 Tegnforklaring reguleringsplan

| Juridiske flater, linjer og punkter | Flatesignatur, nivående |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Flater                              |                         |
| Objekttype                          |                         |
| PlanlagtByggAnleggOmråde            |                         |

| Linjetyper                               | Symbol |
|--|--------|
| RpGrense                                 |        |
| RpFormalGrense                           |        |
| RpSikringGrense                          |        |
| RpStøyGrense                             |        |
| RpFareGrense                             |        |
| RpInfrastrukturGrense                    |        |
| RpAngittHensynGrense                     |        |
| RpÅndelingsGrense                        |        |
| RpJernbaneGrense                         |        |
| RpSjangerGrense                          |        |
| RpBæstemselsGrense                       |        |
| RpReguleringsGrense                      |        |
| RpReguleringsLinje                       |        |
| Regulert lortegrense                     |        |
| Eiendomsgrens som skal oppheves          |        |
| Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares |        |
| Bygggrense                               |        |
| Planlagt bebyggelse                      |        |
| Bebyggelse som inngår i planen           |        |
| Bebyggelse som forbeholdes fremmet       |        |
| Regulert senterflø                       |        |
| Frilandslinje                            |        |
| Regulert kantkjørubane                   |        |
| Regulert kjørefelt                       |        |
| Regulert parkeringsfelt                  |        |
| Regulert kjølgjerdefelt                  |        |
| Regulert stasjonskjerm                   |        |
| Regulert stamemur                        |        |
| Strømgjerdefløy                          |        |
| Bru                                      |        |
| Tunnel                                   |        |
| Måle og avstandlinje                     |        |
| Strandlinje sjø                          |        |
| Strandlinje vassdrag                     |        |
| Midlinje vassdrag                        |        |



3 Tegnforklaring reguleringsplan

| 4. Forsvøret  |
|---|
| Forsvøret   |
| Utte typer militære formål                                    |
| Skydeleingsområde   |
| Foelingsflø   |
| Kombinerte militærformål                                      |
| Angitt militær formål kombinert med andre angitte hovedformål |

| 5. Landbruks-, natur- og kulturområder samt reindrift (LNUFR) |
|---|
| LNUFR for bevaringsflø for landbruk og reindrift              |
| LNUFR basert på gørdens ressurser                             |
| Landbruksområde   |
| Jordbruk  |
| Skogbruk  |
| Seterområde   |
| Gartneri  |
| Pelsdyranlegg   |
| Naturformål   |
| Friluftområde   |
| Reindriftsområde  |
| LNUFR for areal bolig-, frilids- eller næringsbyggelse mv.    |
| Sprett boligbyggelse  |
| Sprett frilidsbyggelse  |
| Sprett næringsbyggelse  |
| Naturvern   |
| Jordvern  |
| Serlige landskapsvernsyn                                      |
| Vern av kulturminner og kulturmiljø                           |
| LNUFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål          |

| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag                        |
|---|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandbøne |
| Ferdslø   |
| Opplysningsområde   |
| Ryddingsområde  |
| Fareid  |
| Hoved- og bleed   |
| Havnemråde i sjø  |

| Hensynssoner        | Objekttype | Flatesignatur, nivående |
|---------------------|------------|-------------------------|
| RpFareSone          |            | H430.3                  |
| RpSikringSone       |            | H430.4                  |
| RpStøySone          |            | H430.1                  |
| RpInfrastrukturSone |            | H430.2                  |
| RpJernbanesone      |            | H430.2                  |
| RpAngittHensynSone  |            | H430.2                  |
| RpÅndelingsSone     |            | (Planid)                |



**5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985**

**SANDNES KOMMUNE**

**FORFØRSELSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)**

**KOMBIKORREKT FORMÅL**

**BYGGESØRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)**

**LANDBRUKSSØRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)**

**OPPTILNÅRTE TRAFIKKSØRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)**

**OPPTILNÅRTE TRANSPORTSØRÅDER**

**LANDBRUKSSØRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)**

**FARESONRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)**

**OPPTILNÅRTE TRAFIKKSØRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)**

**OPPTILNÅRTE TRANSPORTSØRÅDER**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)**

**REGULERINGSPÅRÅDER**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 9)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 10)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 11)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 12)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 13)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 14)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 15)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 16)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 17)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 18)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 19)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 20)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 21)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 22)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 23)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 24)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 25)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 26)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 27)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 28)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 29)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 30)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 31)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 32)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 33)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 34)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 35)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 36)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 37)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 38)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 39)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 40)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 41)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 42)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 43)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 44)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 45)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 46)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 47)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 48)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 49)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 50)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 51)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 52)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 53)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 54)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 55)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 56)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 57)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 58)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 59)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 60)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 61)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 62)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 63)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 64)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 65)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 66)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 67)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 68)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 69)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 70)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 71)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 72)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 73)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 74)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 75)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 76)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 77)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 78)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 79)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 80)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 81)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 82)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 83)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 84)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 85)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 86)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 87)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 88)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 89)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 90)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 91)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 92)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 93)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 94)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 95)**

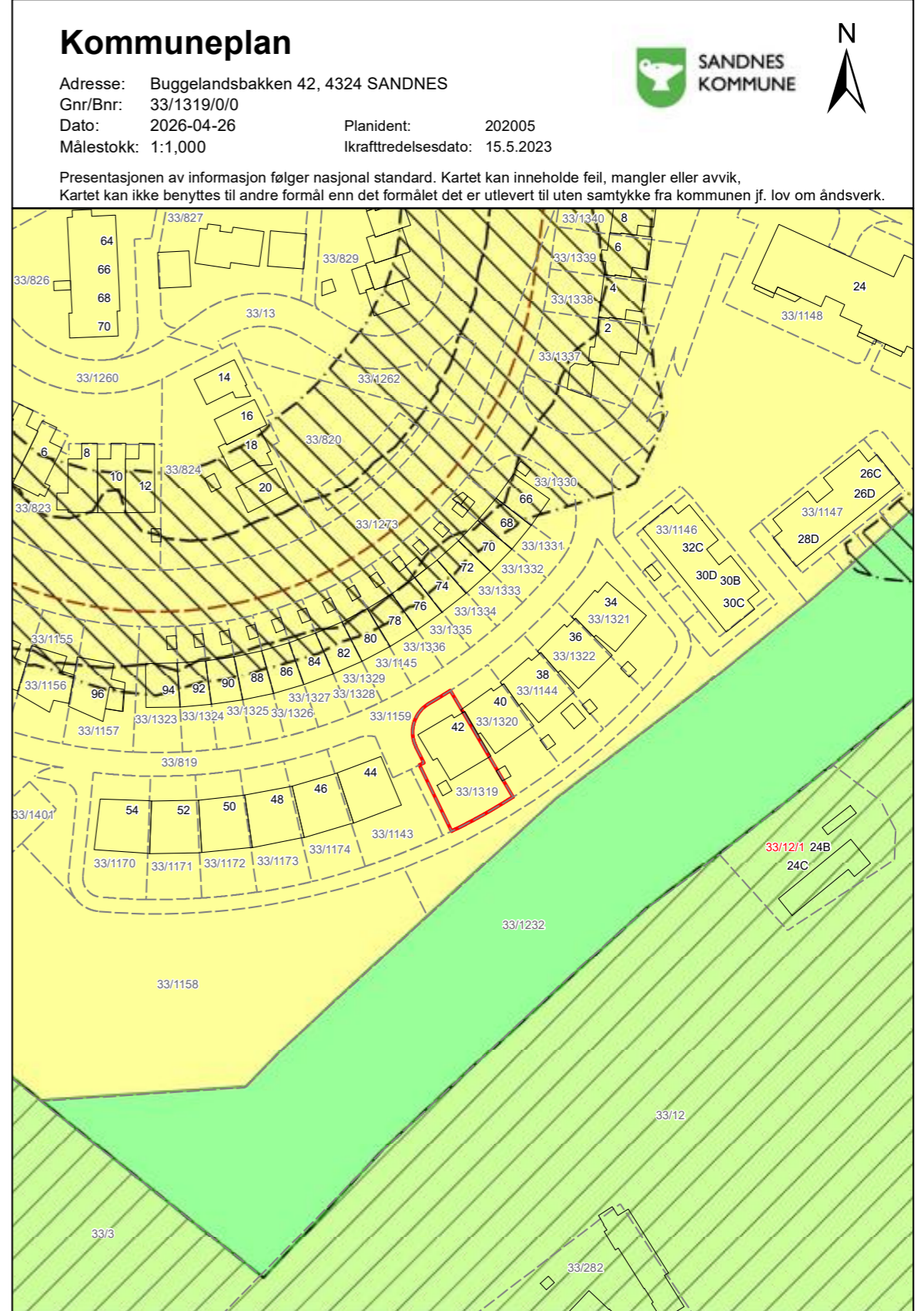
**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 96)**

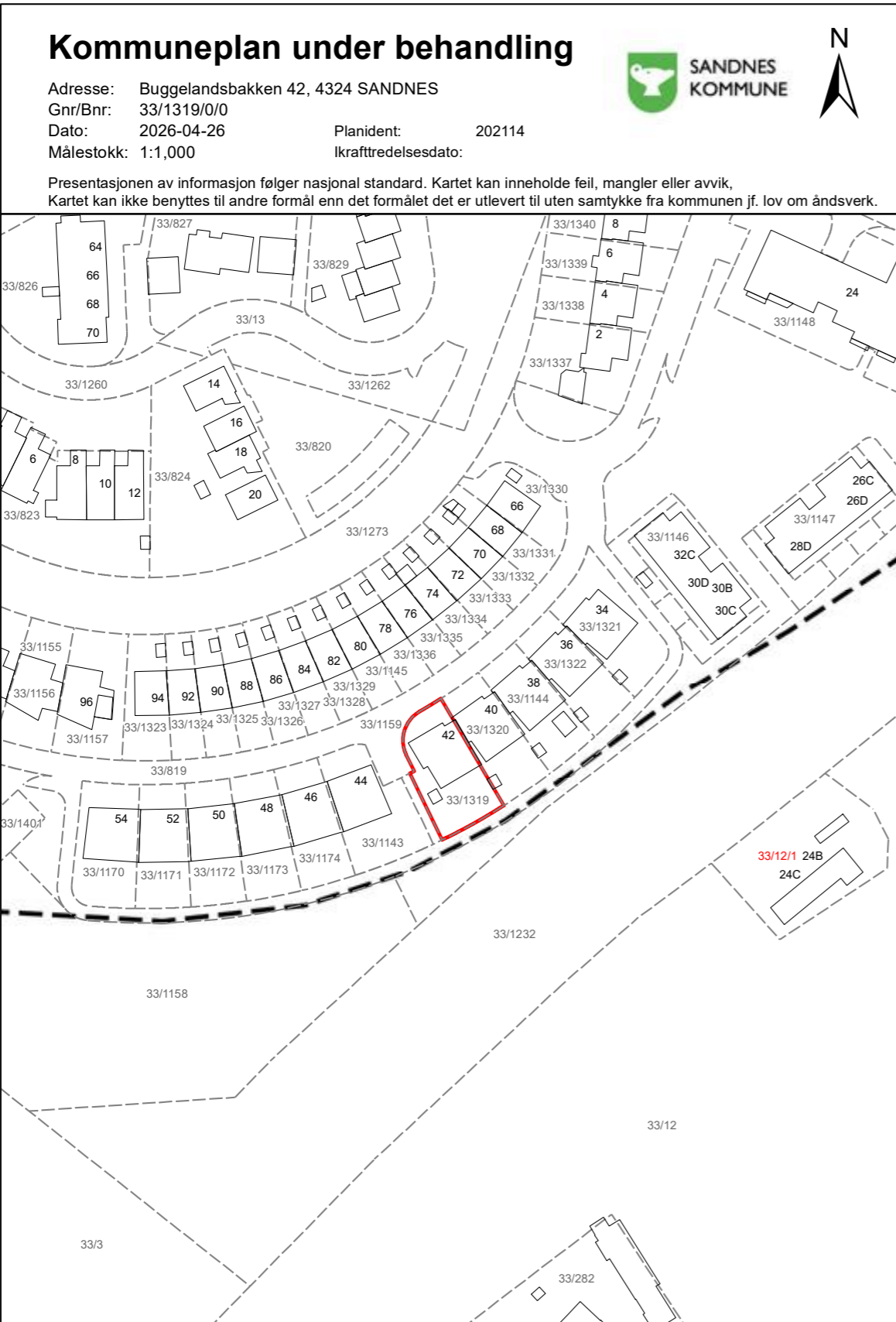
**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 97)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 98)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 99)**

**REGULERINGSPÅRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 100)**





|  |  |
|--|--|
| Frilandsområde   | Frilandsområde   |
| Park   | Park   |
| Overvannstakk  | Overvannstakk  |
| Kombinerte grønnestrukturformål  | Kombinerte grønnestrukturformål  |
| <b>4. Forsvaret</b>  | <b>4. Forsvaret</b>  |
| Forsvarets område  | Forsvarets område  |
| Ulke typer militære formål   | Ulke typer militære formål   |
| Skyveleiete vingermåte   | Skyveleiete vingermåte   |
| Følgefugl/år   | Følgefugl/år   |
| Kombinerte militære formål   | Kombinerte militære formål   |
| <b>5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)</b>  | <b>5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)</b>  |
| LNFR-areal for nødvendig bruk for landbruk og reindrift, og areal som er basert på gartneris ressursgrunnlag | LNFR-areal for nødvendig bruk for landbruk og reindrift, og areal som er basert på gartneris ressursgrunnlag |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbyggelse mv.   | LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbyggelse mv.   |
| Spredt boligbyggelse   | Spredt boligbyggelse   |
| Spredt fritidsbyggelse   | Spredt fritidsbyggelse   |
| Spredt næringsbyggelse   | Spredt næringsbyggelse   |
| <b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>   | <b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>   |
| Utskjøtning og vassdrag med tilhørende strandsone  | Utskjøtning og vassdrag med tilhørende strandsone  |
| Ferdsel  | Ferdsel  |
| Ankeringsområde  | Ankeringsområde  |
| Opplysningsområde  | Opplysningsområde  |
| Riggområde   | Riggområde   |
| Fartid   | Fartid   |
| Havn   | Havn   |
| Havnrområde i sjø  | Havnrområde i sjø  |
| Smalbåthavn  | Smalbåthavn  |
| Flåke  | Flåke  |
| Alvaktur   | Alvaktur   |
| Drillehavn   | Drillehavn   |
| Naturområde  | Naturområde  |
| Frilandsområde   | Frilandsområde   |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone                                     | Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone                                     |

1 Tegnforklaring kommuneplan

| Formål   | Ekksisterende arealformål  | Nytt arealformål   |
|--|--|--|
| <b>1. Bebyggelse og anlegg</b>                                   |  |  |
| Bebyggelse og anlegg   | Bebyggelse og anlegg   | Bebyggelse og anlegg   |
| Boligbyggelse  | Boligbyggelse  | Boligbyggelse  |
| Fritidsbyggelse  | Fritidsbyggelse  | Fritidsbyggelse  |
| Sertifikatformål   | Sertifikatformål   | Sertifikatformål   |
| Kjøpesenter  | Kjøpesenter  | Kjøpesenter  |
| Foretninger  | Foretninger  | Foretninger  |
| Offentlig eller privat tjenesteyting                             | Offentlig eller privat tjenesteyting                             | Offentlig eller privat tjenesteyting                             |
| Fritids- og turistformål   | Fritids- og turistformål   | Fritids- og turistformål   |
| Rasteforhening   | Rasteforhening   | Rasteforhening   |
| Næringsbyggelse  | Næringsbyggelse  | Næringsbyggelse  |
| Ideellanlegg   | Ideellanlegg   | Ideellanlegg   |
| Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg                  | Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg                  | Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg                  |
| Utøppholdsareal  | Utøppholdsareal  | Utøppholdsareal  |
| Grav og urnelund   | Grav og urnelund   | Grav og urnelund   |
| Kombinert bebyggelse og anleggformål                             | Kombinert bebyggelse og anleggformål                             | Kombinert bebyggelse og anleggformål                             |
| <b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>             |  |  |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (egenveg)             | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (egenveg)             | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (egenveg)             |
| Veg  | Veg  | Veg  |
| Bane   | Bane   | Bane   |
| Lufthavn   | Lufthavn   | Lufthavn   |
| Havn   | Havn   | Havn   |
| Molo   | Molo   | Molo   |
| Hoveddekk for sykkel   | Hoveddekk for sykkel   | Hoveddekk for sykkel   |
| Kollektivstasjon   | Kollektivstasjon   | Kollektivstasjon   |
| Kollektivstasjonspunkt   | Kollektivstasjonspunkt   | Kollektivstasjonspunkt   |
| Parkerings   | Parkerings   | Parkerings   |
| Trase for teknisk infrastruktur                                  | Trase for teknisk infrastruktur                                  | Trase for teknisk infrastruktur                                  |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur |
| <b>3. Grønnestruktur</b>   |  |  |
| Bilgrønnestruktur  | Bilgrønnestruktur  | Bilgrønnestruktur  |
| Naturområde  | Naturområde  | Naturområde  |
| Tunndrag   | Tunndrag   | Tunndrag   |



2 Tegnforklaring kommuneplan

| Flater   | Hensynssoner, juridiske linjer og punkter      |                             | Nåværende |          |           | Fremtidig |          |           |
|--|--|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|
|  | Flatesignatur                                  | Flatesignatur, nåværende    | Tunnel    | Vernnivå | På bakken | Tunnel    | Vernnivå | På bakken |
| KpFareSone                                     | KpFareSone                                     | KpFareGrense                | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| KpSikringSone                                  | KpSikringSone                                  | KpSikringGrense             | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| KpSjøSone                                      | KpSjøSone                                      | KpSjøGrense                 | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| KpInfrastrukturSone                            | KpInfrastrukturSone                            | KpInfrastrukturGrense       | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| KpGjennomføringSone                            | KpGjennomføringSone                            | KpGjennomføringGrense       | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| KpAngittHensynSone                             | KpAngittHensynSone                             | KpAngittHensynGrense        | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)             | KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)             | KpBåndleggingGrense         | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| KpDetaljeringSone (Videretegnning av reg.plan) | KpDetaljeringSone (Videretegnning av reg.plan) | KpBestemmelseGrense         | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| KpReguleringslinje                             | KpReguleringslinje                             | KpReguleringslinje          | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| KpSamferdselsLinje                             | KpSamferdselsLinje                             | KpSamferdselsLinje          | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Fjernveg                                       | Fjernveg                                       | Fjernveg                    | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Hovedveg                                       | Hovedveg                                       | Hovedveg                    | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Samlevveg                                      | Samlevveg                                      | Samlevveg                   | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Akromstveg                                     | Akromstveg                                     | Akromstveg                  | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Gang/sykkelveg                                 | Gang/sykkelveg                                 | Gang/sykkelveg              | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Gangveg  | Gangveg  | Gangveg                     | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Turveg/urveg                                   | Turveg/urveg                                   | Turveg/urveg                | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Skinnelk 1                                     | Skinnelk 1                                     | Skinnelk 1                  | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Jernbane                                       | Jernbane                                       | Jernbane                    | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Sporveg  | Sporveg  | Sporveg                     | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Taubeane                                       | Taubeane                                       | Taubeane                    | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Kollektivtrasé                                 | Kollektivtrasé                                 | Kollektivtrasé              | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Spakelid                                       | Spakelid                                       | Spakelid                    | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| <b>KpJuridiskLinje</b>                         | <b>KpJuridiskLinje</b>                         | <b>KpJuridiskLinje</b>      | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Byggegrense                                    | Byggegrense                                    | Byggegrense                 | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Førbudsgrænse sjø                              | Førbudsgrænse sjø                              | Førbudsgrænse sjø           | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Førbudsgrænse vassdrag                         | Førbudsgrænse vassdrag                         | Førbudsgrænse vassdrag      | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Strandlinje sjø                                | Strandlinje sjø                                | Strandlinje sjø             | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Strandlinje vassdrag                           | Strandlinje vassdrag                           | Strandlinje vassdrag        | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Midtlinje vassdrag                             | Midtlinje vassdrag                             | Midtlinje vassdrag          | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| <b>KpInfrastrukturLinje</b>                    | <b>KpInfrastrukturLinje</b>                    | <b>KpInfrastrukturLinje</b> | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Vann   | Vann   | Vann                        | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Avløp  | Avløp  | Avløp                       | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Kraftledning                                   | Kraftledning                                   | Kraftledning                | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Overvannstrase                                 | Overvannstrase                                 | Overvannstrase              | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| <b>Punktsymbol</b>                             | <b>Punktsymbol</b>                             | <b>Punktsymbol</b>          | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| <b>KpSamferdselsPunkt</b>                      | <b>KpSamferdselsPunkt</b>                      | <b>KpSamferdselsPunkt</b>   | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Vegkryss                                       | Vegkryss                                       | Vegkryss                    | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |
| Kollektivknutepunkt                            | Kollektivknutepunkt                            | Kollektivknutepunkt         | 1         | 2        | 3         | 1         | 2        | 3         |

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 15.12.2009

Dato for siste endring: 18.05.2016

- 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, beleg, 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 kjøretute).
- Plan, snitt og fasader i målestokk minimum 1:200 av bebyggelsen.
- Beskrivelse av farger og materialbruk.

#### 2.2 - Parkering

Alle boliger over 50 m<sup>2</sup> 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 byggestillatelse 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 felleslementer

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøttingsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn. Sårre fysiske tiltak og enkeltlementer 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 støv iht. Miljøplan for Sandnes 2007-2020. Bygningsmessige tiltak for å imøtekomme krav skal dokumenteres ved rammesøknad. Kfr. støvrapport 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.

Side 2 av 16

Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3

PlanID 98329-08

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 15.12.2009

Dato for siste endring: 18.05.2016

## Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98329-08

Saksnummer 200702075

Bebyggelsesplan for Bogafjell, delplan 5 og ny vei til hestesportserteret 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

- Frisksoner
- Bevaringsområde (gravhaug)

#### 7: Fellesområder

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

Side 1 av 16

Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3

PlanID 98329-08

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 15.12.2009

Dato for siste endring: 18.05.2016

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. Gjeste-parkering på gårds-plass mellom bygningene som anvis på plankartet.

#### Felt B12:

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

Antall: Maks inntil 35 enheter.

Etsjjeantall: 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 livsopstandard og være gjennomgående. Terrasser og balkonger og rømningsrapp kan overskride byggegrenser med 1,5 m.

Parkering: Parkering og boder i sokkeletasje. Gjeste-parkering på FP2.

#### 3.2 – Konsentrert småhusbebyggelse

Felt B4, B8 og B9:

Kjædeboliger 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.

Etsjjeantall: 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°.

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. Gjeste-parkering på egen tomt foran carport/garasje.

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

#### Felt B7:

Rekkehuis 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.

Side 4 av 16

Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3

PlanID 98329-08

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>1108 Sandnes kommune</b>   | Vedtatt dato: 15.12.2009           |
| Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune  | Dato for siste endring: 18.05.2016 |
| <p><b>§ 4 TRAFIKKOMRÅDER</b></p> <p><b>4.1 – Offentlig vei</b><br/>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.</p> <p>Gården Heigeland skal kunne knytte seg til Vaglefjelbakken.</p> <p><b>4.2 – Offentlige gang- og sykkelvei og fortau</b><br/>Offentlige gang- og sykkelveier skal opparbeides i henhold til kommunale normer. Detaljer skal fremkomme i teknisk plan.</p> <p>Det må sikres trygge overgang fra G56 over Vaglefjelbakken til gang- og sykkelvei på andre siden av Vaglefjelbakken.</p> <p>Det må sikres trygge overgang fra G58 til G59.</p> |                                    |

#### 4.3 – Annen veigrunn

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

#### § 5 FROMRÅDER

**5.1 – Offentlige friområder**  
Detaljer skal innarbeides i utendørsplan målestokk 1:200. Planen skal utformes av fagkyndige og være godt kjent av Sandnes kommune. Området må planlegges i sammenheng med tiliggende friområder. Utomhusplanen skal vise beplantning, eventuelle utendørs møblering og belysning.

#### 5.2 – Offentlige lekeareal

Kvartallekeplass 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 tiltales mindre bygninger og anlegg som øker områdernes visuelle eller funksjonelle kvalitet. 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 adkomst skal det være friskt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Det er ikke tillatt med parkering mellom frisiktlinje og gatekant.

**6.2 – Bevareingsområde for kulturminner.**  
Det tiltales 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.

Side 6 av 16 Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3 PlanID 98329-08

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>1108 Sandnes kommune</b>   | Vedtatt dato: 15.12.2009           |
| Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune  | Dato for siste endring: 18.05.2016 |
| <p>Antall: 15 enheter.</p> <p>Etasjentali: 3 etasjer inkludert sokkel.</p> <p>Maks gesimshøyde: 9 m fra kotesatt adkomst på plankartet.</p> <p>Maks bygningshøyde: 11 m fra kotesatt adkomst på plankartet.</p> <p>Takvinkel: Sattak eller pulttak maks 15°.</p> <p>Utforming: Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Parkering: Garasje i sokkeletasje med oppstillingsplass/gjeste plass foran.</p> |                                    |

#### Felt B14:

Kjedeboliger/rekkehuis 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 4,5 m.

Antall: 9 enheter.

Etasjentali: 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: Sattak maks vinkel 30° eller pulttak maks vinkel 15°.

Utforming: Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Parkering: Carport med oppstillingsplass/gjeste plass foran.

#### Felt B10, B11 og B13:

Små boliger i horisontalt rett rektetuis. 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.

Etasjentali: 2 etasjer.

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

Takvinkel: Sattak maks vinkel 30° eller pulttak maks vinkel 10°.

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 AFES for B10 og B11. Sykkelparkering på eiendommen for B13.

Side 5 av 16 Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3 PlanID 98329-08

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>1108 Sandnes kommune</b>   | Vedtatt dato: 15.12.2009           |
| Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune  | Dato for siste endring: 18.05.2016 |
| <p>FGA1, FGA2 og FGA3 er felles for B1, B2 og B3.</p> <p>FGA4 er felles for B9 og B10.</p> <p>FGA5 og FGA6 er felles for B10 og B11.</p> <p>FGA7 er felles for B14.</p> <p>FGA8 og FGA9 er felles for B12.</p> <p><b>7.6 – Felles gårdsplass (FGP)</b><br/>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.</p> <p>FGP1 og FGP2 er felles for B1, B2 og B3.</p> <p><b>7.7 – Annet fellesareal (AF)</b><br/>Innenfor områdene skal det legges til rette for nedgrøvd avfallsystem i henhold til avfallsnormen for Sandnes kommune. Antall og type beholdere skal fremgå av detaljert renovasjonsteknisk plan målestokk 1:200.</p> <p>Sykkelparkering tilrettelegges etter kommunale normer.</p> <p>AFE1 er felles avfallshåndtering for B1, B2 og B3.</p> <p>AFE2 er felles avfallshåndtering for B4, B5 og B6.</p> <p>AFE3 er felles avfallshåndtering for B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 og B14.</p> <p>AFE4 er felles sykkelparkering for B10 og B11.</p> <p>Regulering nivå 1:<br/>AFE2 er sykkelparkering for B12.</p> |                                    |

**7.8 – Felles areal garasje (FAG)**  
Dette er parkeringsarealer som er under bygging og terreng, og er regulert i nivå 1 (se eget plankart). Det tiltales 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.

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>1108 Sandnes kommune</b>   | Vedtatt dato: 15.12.2009           |
| Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune  | Dato for siste endring: 18.05.2016 |
| <p><b>§ 7 FELLESONRÅDER</b></p> <p><b>7.1 – Felles parkering (FP)</b><br/>Detaljert utforming av parkeringsplasser skal vises i utendørsplan 1:200 og planen skal godkjennes av Sandnes kommune. Planen skal vise kamtslutninger, belegningstyper, beplantning og eventuelt annet utstyr.</p> <p>FP1 er felles for B1, B2 og B3.</p> <p>FP2 er felles for B10, B11 og B12.</p> <p>FP3 er felles for B13.</p> <p><b>7.2 – Felles gangareal (FG)</b><br/>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 (sykkelduse) der hvor gangveier munnar ut i kjørevei.</p> <p>FG1 er felles for B1, B2 og B3.</p> <p>FG2 er felles for B7, B8 og B9.</p> <p>FG3 er felles for B10, B11 og B12.</p> <p>FG4 er felles for B13 og B14.</p> <p>FG5 er felles for B3</p> <p><b>7.3 – Felles avkjørsel (FA)</b><br/>FA1 er felles for B1, B2 og B3.</p> <p>FA2 er felles for B5 og B6.</p> <p>FA3 er felles for B5 og B6.</p> <p>FA4 er felles for B13 og B14.</p> <p>FA5 er felles for B12.</p> <p>Regulert i nivå 1:<br/>FA3 er felles for B5 og B6.</p> |                                    |

#### 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 omfattet 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)

Felless 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.

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Endringer etter vedtak:</b> | <i>Beskrivelse</i>  |
| Dato                           | Saksnummer  |
| 28.02.2012                     | 201106914-3   |
|                                | Endring 3.2 – Konsentrert småhusbebyggelse  |
|                                | Boligene (hele rekken) innenfor deifelt B4 tiltales bygd med flatt tak.             |
|                                | Det tiltales overskridelse av bygghelipen for del av 2. etasje innenfor deifelt B4. |

Side 8 av 16 Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3 PlanID 98329-08

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 15.12.2009

Dato for siste endring: 18.05.2016

## Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 5

Reguleringsbestemmelser

### PlanID 98129

Saksnummer 199807247

Grodkjent 19.12.2000

#### § 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, barnehage/grendehus, skole og kommunaltekniske anlegg. Planen skal også sikre friområdene med turstier og gangvegførbindinger.

Kjente kulturminner og verneverdige 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 deifeltet. Planen skal utarbeides iht. Sandnes kommunes normer og retningslinjer. Planen skal mellom annet fastlegge arealbruk, høyder, utnyttelse og antall boenhetier.

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, beplantning, plassering søppelepans og andre innretninger.

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

#### Ekisterende forhold:

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

Side **10 av 16** Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3 PlanID 98329-08

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 15.12.2009

Dato for siste endring: 18.05.2016

|            |           |   |
|------------|-----------|---|
| 17.04.2012 | 201200823 | Endring 7.7 – <b>Annet fellesareal (AF)</b><br>AFES er felles avfallsnøttering for B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 og B14. |
| 04.09.2012 | 201203124 | AFE4 er felles sykkelparkering for B10 og B11.<br>Endring 3.1 – <b>Blokkbebyggelse</b> Felt B5 og B6.                     |
| 05.10.2012 | 201202530 | Div. endringer i Endring i <b>S3 Byggeområder 3.1 – Blokkbebyggelse</b><br>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   |

Side **9 av 16** Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3 PlanID 98329-08

### 1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 15.12.2009

Dato for siste endring: 18.05.2016

Skjermingen mot støy fra samlevegen skal fortrinnsvis plasseres i sone mellom vegkant og bygge linje 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, fylinger eller foreta graving uten godkjenning av IVAR.

På tilgrensende eiendommer skal det ikke sprennes 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.

Måster 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 Storånassdraget):

Overvannet i planområdet skal håndteres/behandles på en slik måte at vannkvaliteten i Storånassdraget ikke forringes og slik at minste vannføring opprettholdes i alle deler av vassdraget.

#### Terrengbehandling:

Forstøttingsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Dersom høyden på forstøttingsmuren overstiger 1,5 m, kan muren kreves avrappet slik at den øverste muren trekkes 1 m inn. Forstøttingsmuren 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 usiktforhold vurderes. 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 vegger og lekeplasser som inngår i feltets begrensnings. Feltenes areal er påført planen. Tomter for eneboliger, kjedehus og rekkehus skal ha et hageareal på min. 10 m dybde som sikrer ettermiddags-/kveldssol.

Side **12 av 16** Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3 PlanID 98329-08

**1108 Sandnes kommune**  
 Opprinnelig adm. enhet: 1102.Sandnes kommune

Vedtatt dato: 15.12.2009  
 Dato for siste endring: 18.05.2016

Område O 4:  
 Området kan bygges 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 detalplaner 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.

Busholdeplasser 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, Bevaringsgrandslegg med hustuft, rydningsrøyser og åkerstein:

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 lærhhus:

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 enkeltfaset kledning. Vinduene skal utføres som 1 - rams og 2 - rams sidehengsljet vindu med 6 ruter i hver ramme og glass i littfals.

Taket skal trekkes med enkeltkrummet rødbrent tegstein. Det tillates ikke takrenner og taknedløp i plast.

Eventuelt søknad om endringer skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

Uthuset; U:

Uthuset tillates revet og kan gjenreises som uthus/garasje med utforandret grunnflate.

Ved gjenreising skal uthus/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.

**1108 Sandnes kommune**

Opprinnelig adm. enhet: 1102.Sandnes kommune

Vedtatt dato: 15.12.2009  
 Dato for siste endring: 18.05.2016

Tillatt anall boenheter pr. bygning fastlegges endelig i bebyggelsesplan.. Bygge høyder 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 bygges med eneboliger, eneboliger i hjede 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 bygges med eneboliger, eneboliger i hjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 48 boliger. TU felt = 50 %.

#### Felt S8:

Området kan bygges med eneboliger, eneboliger i hjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 20 boliger. TU felt = 50 %.

#### Felt S9:

Området kan bygges med eneboliger, eneboliger i hjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur. Min. 20 boliger. TU felt = 50 %.

#### Felt B1:

Området kan bygges med eneboliger, eneboliger i hjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur.

Området kan også bygges med blokker i inntil 4 etasjer over topp grunnmur.

Min. 167 boliger. TU felt = 50 %.

#### Felt B2:

Området kan bygges med eneboliger, eneboliger i hjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur.

Området kan også bygges med blokker i inntil 3 etasjer over topp grunnmur.

Min. 131 boliger. TU felt = 50 %.

#### Felt B3:

Området kan bygges med eneboliger, eneboliger i hjede og rekkehus med inntil 2 etasjer over topp grunnmur.

Området kan også bygges 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 bygges med barnehage/grunde hus/fritidsklubb med inntil 2 etg og TU = 20 %

Side **14 av 16** Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3

PlanID 98329-08

Side **13 av 16** Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3

PlanID 98329-08

**1108 Sandnes kommune**

Opprinnelig adm. enhet: 1102.Sandnes kommune

Vedtatt dato: 15.12.2009  
 Dato for siste endring: 18.05.2016

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

Det skal etableres tunveg gjennom området som vist på reguleringsplanen.

#### § 9 REKKEFØLGEN AV TILTAK

Lekeplasser og andre utomhusrealer 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 løsnings for 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. Søyrappport nr. 248800-3-R04, vedlegg 3, datert 03.09.99, utarbeidet av SINUS A/S.

Før utbygging skal det foreligge utbyggingsavtale mellom kommunen og bygger.

#### § 10 GENERELT

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

**1108 Sandnes kommune**

Opprinnelig adm. enhet: 1102.Sandnes kommune

Vedtatt dato: 15.12.2009  
 Dato for siste endring: 18.05.2016

Tomten:

Ubebygde 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 kratvegetasjon skal bevares.

Eventuelle forstøttingsmurer skal utføres i naturstein.

Det tillates framført adkomstveg over området til eksisterende boliger på gnr.33 bnr.13.

Nødvendige terrengingrep ved framføring av gate 2026 tillates på området. Det tillates oppført støyskjerm/voll langs gate 2026.

#### Frisiktsoner:

I frisksoner skal det skal være fri sikt i 10,5 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 avspærres for allmenheten, 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 sammenføres 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, beplantning 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.

Side **16 av 16** Endret regulering for bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B3

PlanID 98329-08



Attestert kopi av dok.nr. 2013/980560/200  
Attesteringsstidspunkt 2026-04-27 10:31

Side 1 av 3

Retureres til :  
EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS  
Postboks 250,  
4066 STAVANGER  
Org. nr.: 992 577 401

**Skjøte**<sup>1)</sup>  
Oppdragsnr. 40120062

Ref. nr.: 3108

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|------------|-------------|------|------|----------|-------------|--------------|
| 1102       | SANDNES     | 33   | 1319 |          |             | 1/1          |

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn  Nei  Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten  Nei  Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale  Nei  Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser  Nei  Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis  Størrelse ideell andel  Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d  Nei  Ja

Beskaffenhet:  
 1 Bebygg  2 Ubebygg

Bruk av grunn:  
 B Bolig-eiendom  F Fritids-eiendom  V Forretning/kontor  I Industri  L Landbruk  K Off.vei  A Annet

Type bolig:  
 FB Frittliggende bolig  TB Tomannsbolig  RK Rekkehus/kjede  BL Blokkleilighet  AN Annet

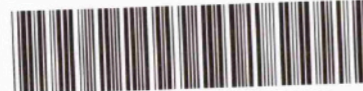
**2. Kjøpesum**  
Kr 4.790.000,- \*\*\*FireMillionerSjuHundreNittiTusen00/100 Kr Utlyst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype  
 1 Fritt salg  2 Gave (helt eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  5 Uskifte  6 Skifteoppgjør  7 Opphør av samboerskap  8 Annet

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte**

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)**  
Kr 1.500.000 Skjøte gjelder første gangs overskjøting av selvstendig og i sin helhet nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

**4. Overdras fra**  
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 98 90 27 921 Navn Øster Hus AS Ideell andel 1/1

  
Doknr: 980560 Tinglyst: 13.11.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Til**  
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 22 01 89 [redacted] Navn Silje Simonsen Fast bosatt i Norge  Ja  Nei Ideell andel 1/1  
05 01 89 [redacted] Navn Steffen Mjøs Jovik  Ja  Nei 1/2  
 Ja  Nei  
 Ja  Nei

**6. Særskilte avtaler**  
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses  
Pliktig medlemskap i stedets velforening evt. grendelag, med dertilhørende oppgaver som omhandler felles vedlikehold av fellesarealer på eiendommen gnr. 33 bnr. 819 i Sandnes kommune.

Rett kopi bekræftet.  
**EiendomsMegler**<sup>1)</sup>  
Side 1 av 3

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):



Attestert kopi av dok.nr. 2013/980560/200  
Attesteringsstidspunkt 2026-04-27 10:31

Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)**  
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.  
Sted, dato

**Kjøper/erverters underskrift** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)**  
**1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?**  
Ja  Nei  Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares  
**2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**  
Ja  Nei  Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares  
**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og den/deres ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?**  
Ja  Nei  Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**  
Sted, dato Sandnes, 10.10.13  
**Utsteders underskrift 7)** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
ØSTER HUS AS  
Njal Osterhus

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen  
Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.  
1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Anette Frøgaard  
Adresse **EiendomsMegler**<sup>1)</sup>

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Adresse

**Bortfesteres underskrift** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2013/980560/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 10:31

Side 3 av 3

**10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)**

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?  
Ja  Nei  Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?  
Ja  Nei  Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?  
Ja  Nei  Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

---

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato  
Sandnes, 10.10.13

**Hjemmelshavers underskrift**

*[Handwritten signature]*

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Statskog SF org.nr. 966056258  
Østerhus AS iflg. fullmakt  
Njal Østerhus  
Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)  
989027921

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato \_\_\_\_\_ **Ektefelles/registrert partners underskrift** \_\_\_\_\_  
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift  
*Anette Frøfjord*

Adresse \_\_\_\_\_

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
**Anette Frøfjord**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
**EiendomsMegler 1**

2. vitneunderskrift \_\_\_\_\_  
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse \_\_\_\_\_

**Noter:** Skjema : R\_SKJOTE1\_20111128-A

- 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsværdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsværdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 3 av 3



**SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEFEN** Sandnes 7. juni 2011

|                              |           |                        |   |            |                   |
|------------------------------|-----------|------------------------|---|------------|-------------------|
| Gnr. 33                      | Bnr. 1144 | Nytt bar.              | Areal 1550  | Tomtstør.  | Offisiell adresse |
| Representasjonspunkt x = y = |           | Reg.plan nr. 98329-08  | Felt B 9  | M = 1: 500 |                   |
| Topp gub:                    |           | Min. høyde/etv. kote + | Saksbeh. byplan. :A.L.<br>Saksbeh. bying. :G.BI.<br>Saksbeh. oppmål.: |            |                   |

Kopi av situasjonskartet og målebrev skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

**PÅ SITUASJONSKARTET SKAL INNTEGNES:**

1. Måltatt bygning.
2. Måltatt avstand til grenser og vei.
3. Avstand til eiendommen.
4. Plasse til garasje og parkering på egen eiendom.
5. Planlagt bygning skal inntegnes på grunnlag for situasjonskart eller målebrev. 1:1000. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet.

**SPESIELLE OPPLYSNINGER:**

- Koordinater for nye bygninger (bjørner) skal beregnes og sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse.
- Avstand mellom bygninger skal måles fra utv. kledning, og avstand fra eiendomsgranse til bygning skal måles til utv. kledning.
- Opparbeidelse foretas i samsvar med godkjente tekniske planer og langgått utbyggingsavtale med kommunen.
- Tilbaketyltinggebyr for vann og avløp vil bli beregnet etter lav sats.

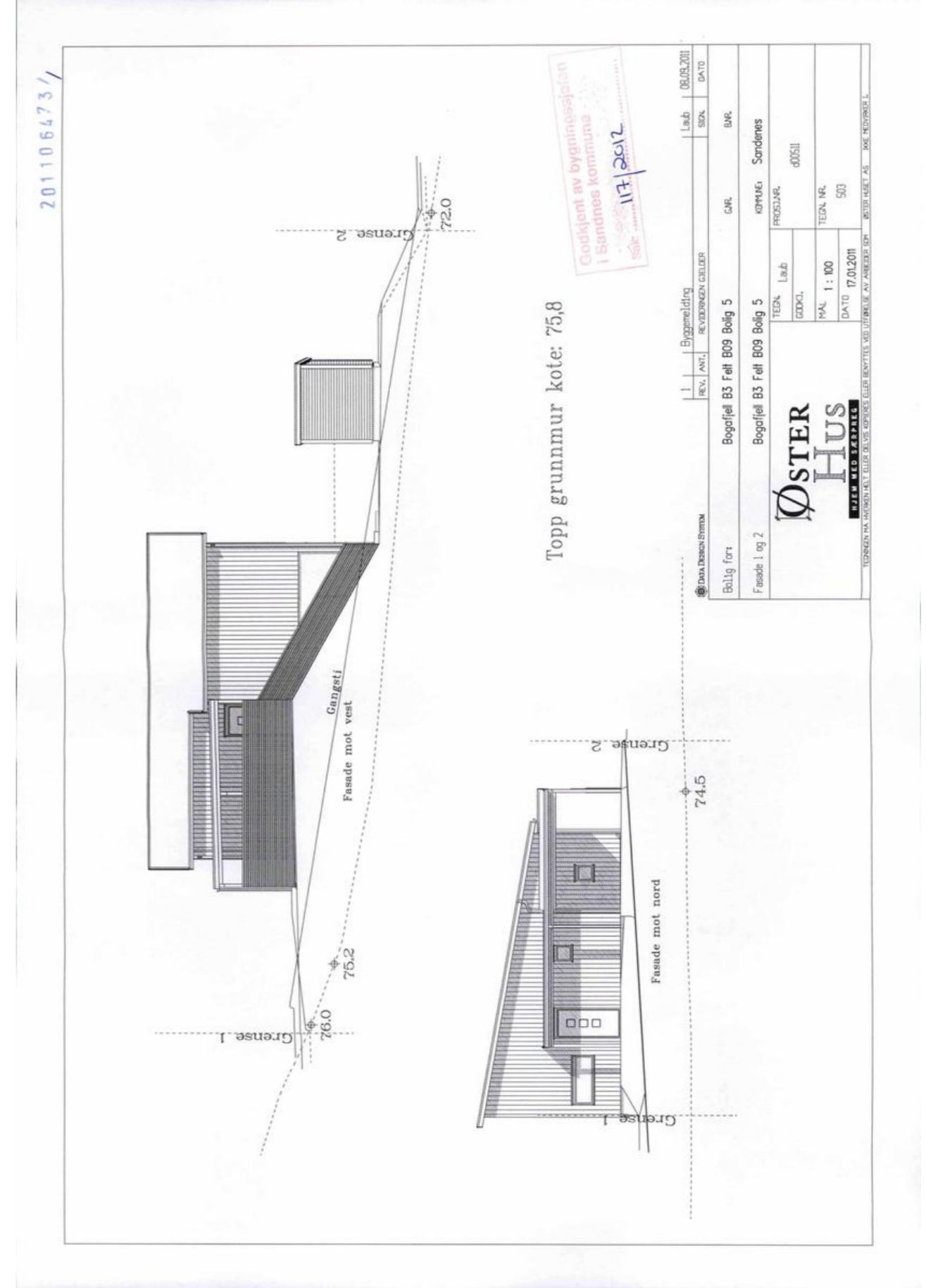
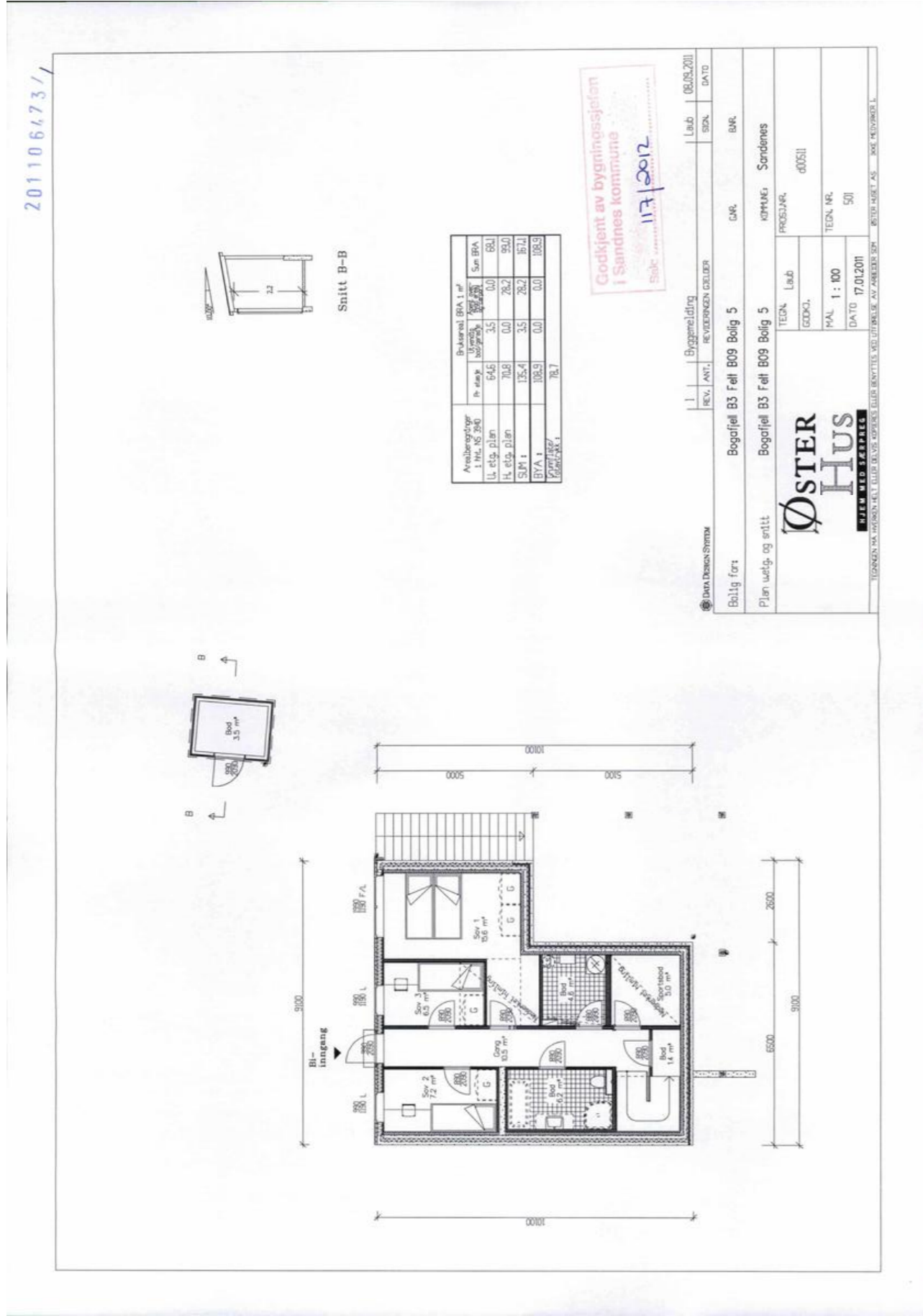
**PÅ FASADETEGNING SKAL INNTEGNES:**

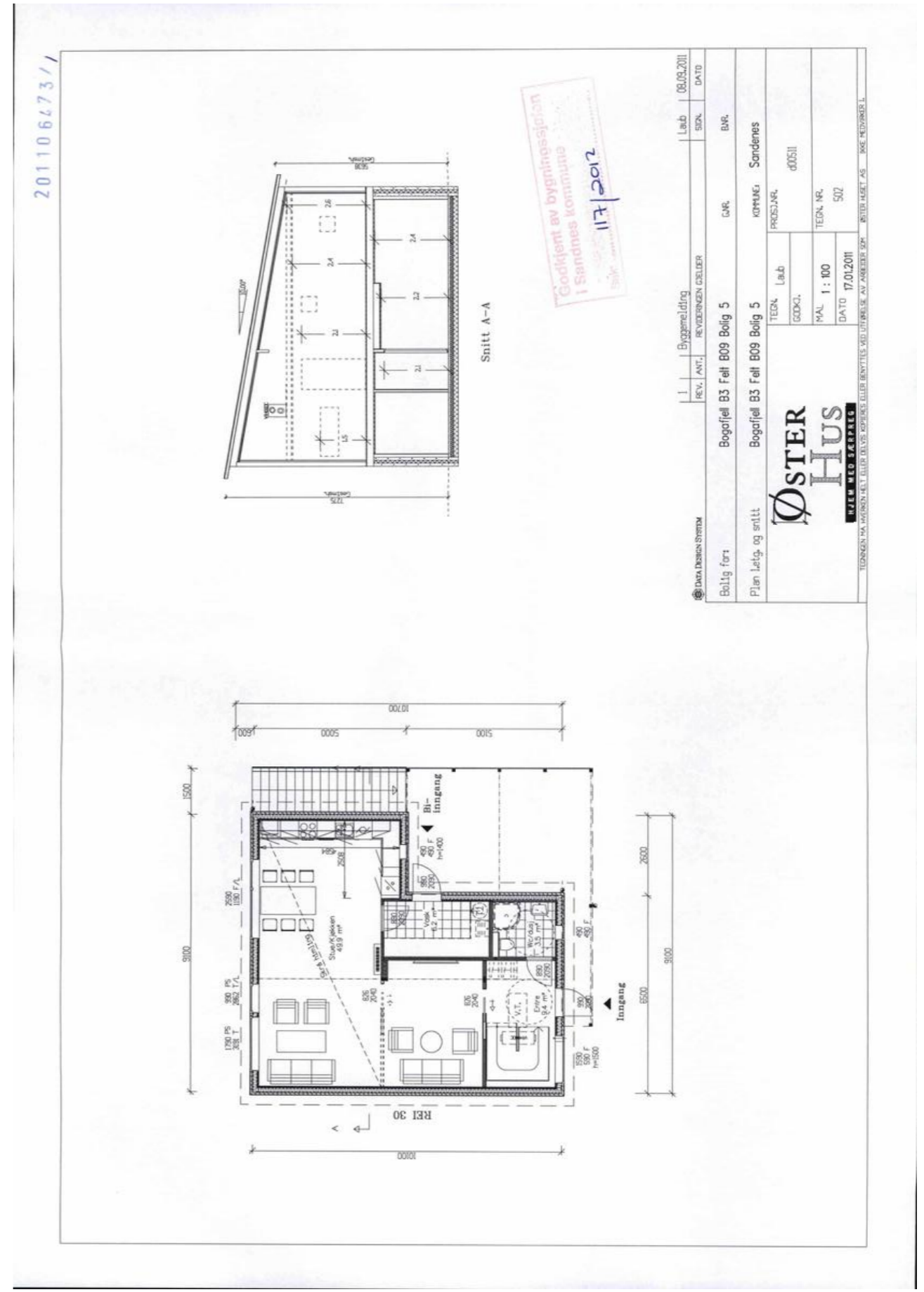
1. Terennglinjer langs byggets fasader på tilsvarende og planlagt nivå.
2. Prosjektet er ansvarlig for korrekte terrennglinjer i planlagt prosjekt

**ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:**

- Behandlings- og kontrollgebyr og tilknytningsavgift for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt.
- Søknad om avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal lydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med inntegnet bygning) og byggesøknad.
- Grunnriis må sikre alle grensemærker rundt eiendommen.
- Det må innhentes opplysninger om El. og Televerkets kabler, ledninger, stolper og skap fra vedkommende etat.
- EVENTUELLE ELYTING BEKOSTES AV UTBYGGER.
- SITUASJONSKARTET ER GYLDIG I 2 ÅR. NABOLISTE MÅ KONTROLLERES ETTER ET HALVT ÅR.
- DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

|                     |            |             |                             |
|---------------------|------------|-------------|-----------------------------|
| Gnr. _____          | Bnr. _____ | Eiere _____ | Adresse _____               |
| Egen liste vedlagt: |            |             | Østerhus AS<br>26.10.11 CAA |





Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.



Sandnes, 23.04.2014

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:  
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 201106473-12  
Arkivkode: 33/1319

### Ferdigattest

Gnr./Bnr: 33/1319

Byggeadresse: Buggelandsbakken 42

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: Enebolig-Ny bolig - boligformål over 70 m2

Ansvarlig søker:  
Tiltakshaver m/adr:

Øster Hus AS  
Silje Simonsen og Steffen Mjøs Jovik, Buggelandsbakken 42, 4324  
SANDNES

D-sak nr: 117/2012

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

Byggesakssjefen har ikke foretatt befarings.

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

  
Mette Cecilie Nystrøm Brox  
Byggesakssjef

Kirsti B. Aase  
Byggesaksmedarbeider

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:  
Silje Simonsen og Steffen Mjøs Jovik

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

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

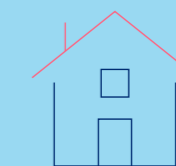
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Buggelandsbakken 42, 4324 SANDNES. Gnr. 33, bnr. 1319, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1220260081  
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

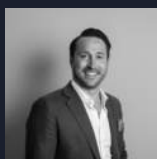
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



**Stephan Michael Erichsen**

Daglig leder / Partner /  
Eiendomsmegler MNEF  
980 89 403  
erichsen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Sola**

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no