

PROAKTIV



BUGGELAND 69B





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

- **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

BUGGELAND 69B

Toppleilighet med ekstra takhøyde og 4 soverom
2 wc | Carport med god plass | Grense mot grøntområde



FRA BALKONGEN

Leilighet med gode bokvaliteter, innerst i gata mot grøntområde. Den frodige utsikten fra store vindusflater gir en landlig følelse og gjør at en nesten glemmer en er del av et hyggelig nabolag.



BOKVALITET

Toppetasjen med generøs takhøyde. Tre yttervegger med vinduer gir en meget god planløsning og mye dagslys. Pen og helhetlig standard med lyse fargevalg. Gulver belagt med fliser og tidsriktig laminat.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Buggeland 69B, 4324 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 33, bnr. 1062, snr. 7 i
Sameiet Bogabo

Prisantydning: 5.490.000,-

Omkostninger: 152.920,-

Andel fellesgjeld: 41.214,-

Totalpris: 5.684.134,-

Kommunale avgifter: 12.088,- pr. år, 2026

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2011

Rom/soverom: 5/4

BRA: 112 m²

BRA-i: 105 m²

Etasje: 2

Parkering: Romslig carport med bil-lader
ferdig montert. Det er også plass til og
parkere bak egen bil.

Tomt: 1320.8 m² Felles.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.496,- per
08.09.26

Felleskostnader inkl.: Fellesutgiftene
inkluderer bl.a. styrehonorar,
forretningsførerhonorar, Altibox
fiberaksess, felles bygningsforsikring og
noe drift og vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

6	10	14	24
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
38	48	50	56
Skilleside	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
57	80	86	91
Tilstandsrapport	Egenerklæring	Energiattest	Sameiet
119	126	150	
Kart	Servitutter	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



BOGAFJELL

Kommune: Sandnes / Område: Bogafjell

Strålende boligfelt for deg som søker naturskjønne omgivelser i kombinasjon med akkurat passe antall naboer.

Beliggenhet

Barna vil storkose seg på de flotte lekeplassene. Et perfekt sted for det unge paret, barnefamilien eller voksne som vil etablere seg i et flott bomiljø. Verdens beste lekegrind, skogen, ligger i umiddelbar nærhet.

På et slikt sted blir dørstokkmila til spaser- eller joggeturen kort. Området har et fint nettverk av stier/gangstier som tar deg til Stokkalandsvatnet og Melshei. Trivelig gatemiljø for trilleturen, mange fellesområder og lekeplasser til å slå av en prat med naboer.

På Bogafjell trives innbyggerne godt. De som bor her, og behøver større eller mindre bolig, kjøper erfaringsmessig ofte annen type bolig på samme sted. For barna er det lekekamerater i alle alderstrinn. Her vil både din minste og eldste trolig finne noen med samme interesse. Det er to barneskoler og en ungdomsskole på Bogafjell. Bydelen



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Buggelandstunet Linje 27	3 min 0.2 km
🚶	Skeiane stasjon Linje L5	8 min 5 km
✈️	Stavanger Sola	20 min
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 19.6 km

DAGLIGVARE

	Helgø Meny Bogafjell PostNord	10 min 0.9 km
	Rema 1000 Håbafjell PostNord	18 min 1.6 km

VARER/TJENESTER

📺	Brulandsenteret	7 min
🏠	Vitusapotek Bogafjell	11 min

SPORT

⚽	Buggeland skole ballbinge 1 Ballspill	5 min 0.3 km
⚽	Bogafjell skole Ballspill	11 min 1 km
🏊	Everybody Gym & Fitness	11 min
🏊	Ganddal Terapi & Trening	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Kople Bogafjell senter Sandnes	11 min
---	--------------------------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



har et flott fotballanlegg, Bogafjell kirke og Bogafjell senter med dagligvarebutikken Meny, apotek, treningssenter, Europris og legesenter.

Tips når lørdagen kommer. Spaser ned til Stokkalandsvatnet og videre til Sandvedparken. Sandvedparken og området langs Ånå er et av Sandnes mest attraktive områder. Et nydelig sted som knytter sentrum sammen med bydelene mot sør. Langs Ånå er det naturskjønt og opparbeidet med

Bor du riktig - har du det bedre.



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



pene rekreasjonsområder, lekeplasser og treningspark. Stopp i parkcafeen og kjøp deg en nydelig solskinnsbolle før du tar turen hjem.

Velkommen til Sandnes sentrum! Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesentre er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområde ved kulturhuset. Fremover vil promenaden vokse i begge retninger. Sentrumsparken har blitt superflott! Togstasjonen ligger midt i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av leiligheter, rekkehus og eneboliger.

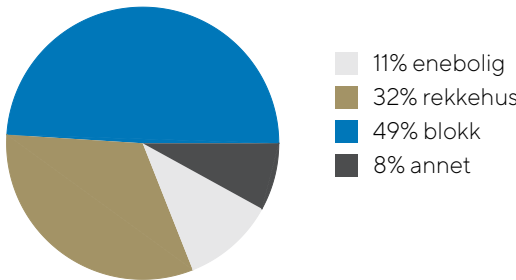
Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.

BOLIGMASSE



SKOLER

Buggeland skole (1-7 kl.) 460 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 5.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 5.3 km

BARNEHAGER

Buggeland barnehage (0-5 år) 69 barn	6 min 0.4 km
Kreativ barnehage Bogafjell (0-5 år) 80 barn	12 min 0.9 km
Utsikten Vest Fus barnehage (0-5 år) 57 barn	15 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL BUGGELAND 69B

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Leilighet beliggende i bygningens 2. etasje. Bygningen har bærende konstruksjoner i betong og yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende bordkledning.
Eiendommen er overordnet i god stand. Tilstandsmerknader i rapporten kan gjenspeile både naturlig aldring, bruksslitasje eller forhold knyttet til utførelse. For nærmere informasjon henvises til vurderingene av de enkelte bygningsdelene.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse
Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 7 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Innvendig > Innvendige dører
Beskrivelse:
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Vurdering av avvik:
Dør mellom vaskerom og bad har skade på dørblad.
Konsekvens/tiltak:
Skaden er av kosmetisk karakter og har lav konsekvensgrad, men kan påvirke det visuelle inntrykket.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik:
Det er fremlagt kontrollerklæring og ferdigattest fra byggeåret. Kontrollerklæringen viser til kontrollrapporter for membran i våtrom, men selve kontrollrapportene er ikke fremlagt. Omfanget av kontrollen og den konkrete utførelsen av det vanntette sjiktet kan derfor ikke verifiseres ut fra dokumentasjonen som foreligger.
Konsekvens/tiltak:
Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av det skjulte tettesjiktet ikke kan verifiseres. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke være synlige uten destruktive undersøkelser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv
Beskrivelse:
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk i dusjsonen, og utenfor dusjsonen er gulvet flatt uten motfall.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i



OVERBYGD BALKONG



forskrift på befaringstidspunktet.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak:

Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

Det er fremlagt kontrollerklæring og ferdigattest fra byggeåret. 2026)
Kontrollerklæringen viser til kontrollrapporter for membran i våtrom, men selve kontrollrapportene er ikke fremlagt. Omfanget av kontrollen og den konkrete utførelsen av det vanntette sjiktet kan derfor ikke verifiseres ut fra dokumentasjonen som foreligger.
Konsekvens/tiltak:
Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av det skjulte tettesjiktet ikke kan verifiseres. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke være synlige uten destruktive undersøkelser.

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Beskrivelse:
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.
Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Sluket er plassert under vaskemaskin og tørketrommel, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere sluket uten å demontere utstyr. Dette medfører usikkerhet rundt slukets tilstand.
Konsekvens/tiltak:
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkongen er målt til 85 cm, noe som er lavere enn dagens krav til høyde for rekkverk.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak:
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
StavangerTakst AS (befaringsdato: Fredag, 11. september

UTSIKT FRA KJØKKENET

Det er to leiligheter i nummer 69, stor carport i sokkel med god bodplass og leiligheten 69b som ligger alene på toppen.



ROMSLIG CARPORT MED
EL-BIL LADER OG GOD
BODPLASS



UNDER ÅPEN HIMMEL

Flott balkong mot grøntområde. Takoverbygg skjermer for sommerregnet. Her nytes sommermaten ute.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

2. etasje:

Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4/tv-stue, bad, bod, toalettrom, stue/kjøkken, vaskerom.

Bod i tilknytning til parkeringsanlegget.

Areal

Bruksareal:

2. etasje

BRA-i: 105 kvm

BRA-e: 7 kvm

Total BRA: 112 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 10 kvm

BRA-e består av bod i tilknytning til parkeringsanlegget.

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

Leilighet med gode bokvaliteter, innerst i gata mot grøntområde. Den frodige utsikten fra store vindusflater gir en landlig følelse og gjør at en nesten glemmer en er del av et hyggelig nabolag.

Toppetasjen med generøs takhøyde. Tre yttervegger med vinduer gir en meget god planløsning og mye dagslys. Pen og

helhetlig standard med lyse fargevalg. Gulver belagt med fliser og tidsriktig laminat.

Store vindusflater, god takhøyde, pene fargevalg og fin soneinndeling skaper en god atmosfære i allrommet. Rikelig med innfelt belysning på dimmer gir fin kveldsstemning. Kjøkkeninnredning i gjennomtenkt løsning med godt oppsett på hvitevarer. Tidløse fronter i slett, hvitt deisgn med gripekant. Integrert stekeovn og micro i god arbeidshøyde.

Oppvaskmaskin, platetopp og frittstående kjøleskap følger handelen. God plass i allrommet til både spisebordet og salongen.

I tilknytning til stuen ligger leiligheten sitt soverom nummer 4, også ypperlig som en tv-stue.

Øvrige rom er godt tilbaketrukket fra allrommet. Her ligger soverom 1-3, alle utstyrt med garderobe. Hovedsoverommet med ekstra vinduer og lun farge.

Gjestetoalett, bod, vaskerom og bad. Baderommet er delvis flislagt i tidløs stil. Vegghengt toalett, servant i skuffeseksjon og god dusjnise. Praktisk løsning med eget rom for vaskemaskin/tørketrommel tilknyttet baderommet. Balansert ventilasjon som blir vedlikeholdt av sameiet.

Alene på toppen – bygningene er avdelt av utvendig trapp. Det er to leiligheter i nummer 69, stor carport i sokkel med god bodplass og leiligheten 69b som ligger alene på toppen.

Her er sjansene gode for at du og dine vil trives, velkommen.

Oppvarming

Elektrisitet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller

ENTRÉ

Skyvedørsgarderobe og plass til å klargjøre seg for turen ut.



4 SOVEROM

3 av dem godt tilbaketrukket fra allrommet



fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Energi klasse C.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp medfølger ved overdragelsen. Øvrige brune-/hvitevarer medfølger ikke

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

STUE

Store vindusflater, god takhøyde, pene fargevalg og fin soneinndeling skaper en godt atmosfære i allrommet. Rikelig med innfelt belysning på dimmer gir fin kveldsstemning.



I TILKNYTNING TIL STUEN
LIGGER LEILIGHETEN SITT
SOVEROM NUMMER 4,
OGSÅ YPPERLIG SOM EN
TV-STUE.



GOD PLANLØSNING OG MYE DAGSLYS

God plass i allrommet til både spisebordet og salongen.



KJØKKEN

Gjennomtenkt løsning med godt oppsett på hvitevarer. Tidløse fronter i slett, hvitt deisgn med gripekant. Integrert stekeovn og micro i god arbeidshøyde.





BADEROM

Delvis flislagt i tidløs stil. Vegghengt toalett, servant i skuffeseksjon og god dusjnisse.



TILRETTELAGT

Praktisk løsning med eget rom for vaskemaskin/tørketrommel
tilknyttet baderommet.



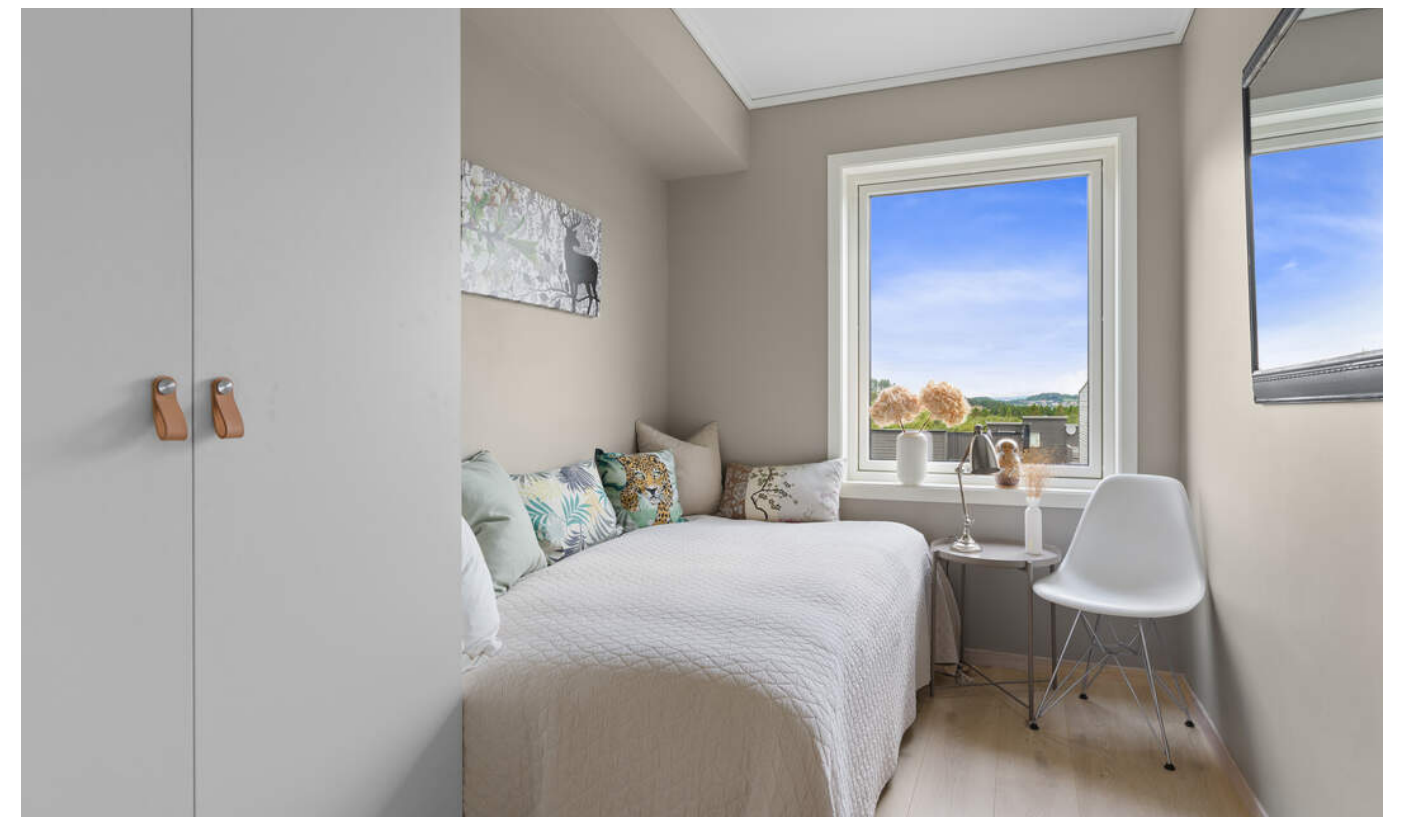
GJESTETOALETT

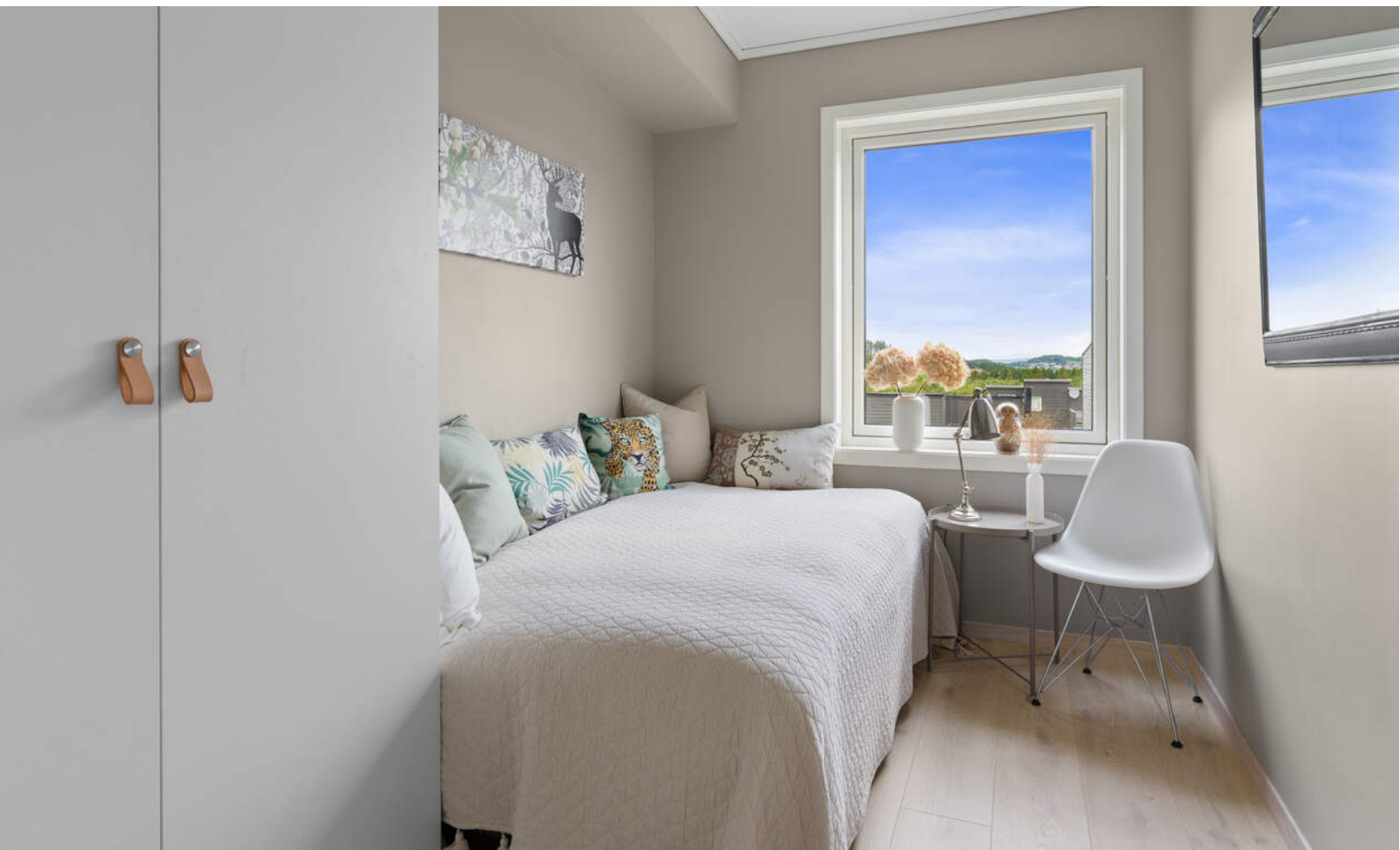
Gjestetoalett, bod, vaskerom, baderom og 3 av 4 soverom er godt tilbaketrukket fra allrommet.



SOVEROM

3 av 4 soverom utstyrt med garderobe. Hovedsoverommet med ekstra vinduer og lun farge. Soverom nummer 4 er innredet til tv-stue.

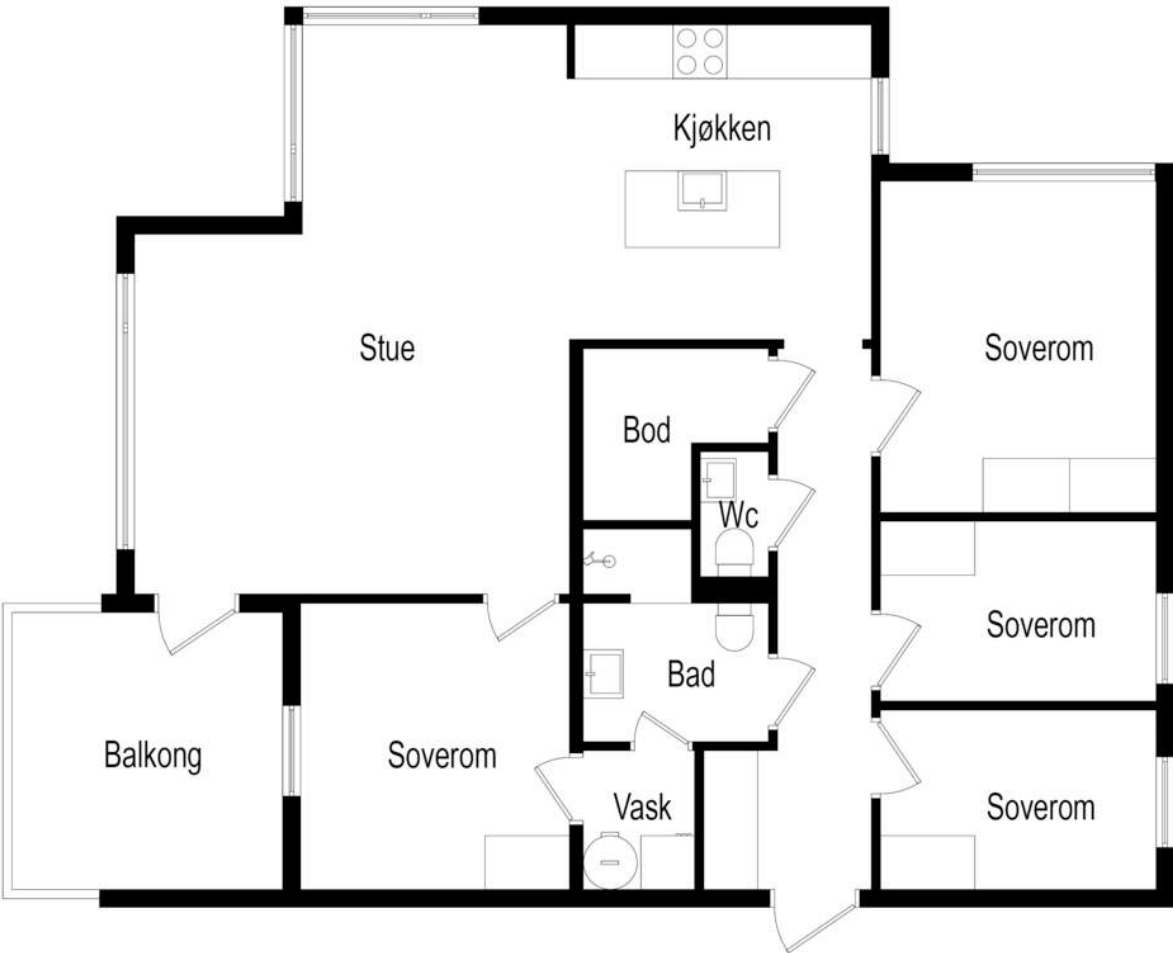




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Kun ment som illustrasjon, ikke målsatt



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Parkering

Romslig carport med bil-lader ferdig montert. Det er også plass til og parkere bak egen bil.

Tomtestørrelse

1 320 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Bogabo. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.01.2012. Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33 bnr. 1062 i Sandnes kommune.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie

av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Felleskostnader pr. mnd

3.496,- per 08.09.26

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer bl.a. styrehonorar, forretningsførerhonorar, Altibox fiberaksess, felles bygningsforsikring og noe drift og vedlikehold. Fordelt som følger:
Felleskostnader: kr. 3.397,-
Fiberaksess: kr. 99,-

Andel fellesgjeld

41.214,- per tirsdag, 8. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 32607881331, Rogaland Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2026: 6.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 08.09.2026: 585 296
Andel av saldo: 41 214
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2034)

Andel fellesformue

59.549,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 501.528,-
Driftsutgifter til sammen kr. 683.291,-.
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. -181.763,-
Det er budsjettert driftsresultat for år 2026 på kr. -1.147.499,-
hovedsakelig grunnet økt post for drift og vedlikehold.

Utdrag fra Innkalling til årsmøte 2026, Styrets planer fremover:
Jobbe videre med generelle og spesifikke vedlikeholdsoppgaver, og i sær slutføre skifte av alle TG3 vinduer. Det planlegges for maling av nytt listverk etter vindus skifte. Jobbe videre med å systematisere all dokumentasjon på vedlikehold som er utført hittil, og sette dette sammen med en fremtidig vedlikeholdsplan. Det planlegges for service av alle ventilasjonsanlegg. Fortsette å evaluere alle avtaler med leverandørene.

Kommunale avgifter

12.088,- for 2026

Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Husdyrhold tillates så fremt det ikke er til sjenanse for beboere, jfr. Husordensregler.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP0007340860

Sikringsordning

Sameiet har avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.
Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for

sameiets forpliktelser.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % 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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, fellesutgifter, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

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

Diverse

Skjeggkre i sameiet: Det er tidligere observert skjeggkre i boligen, og i naboenheter i sameiet. Selger opplyser i sitt egenerklæringsskjema at de har blitt fjernet fra leiligheten av skadedyrfirma som hadde gjennomgang av alle leiligheter i 2025. Styret opplyser i "Informasjon fra styret" vedlagt Innkalling til årsmøte i 2026, at skjeggkrebekjemping er blant sakene de jobber med.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.04.2012.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig 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 matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/33/1062/7:
15.02.2012 - Dokumentnr: 133890 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

15.02.2012 - Dokumentnr: 133890 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Sandnes Kommune Org.nr: 964 965 137
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser.

27.01.2012 - Dokumentnr: 79795 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 104/1478

Fullstendig utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger iht. reguleringsplan Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 5, Felt B2, nord, planID 98329-02.
For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt. Kommuneplan og reguleringsbestemmelser kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

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

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 14. september 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 490 000,00 (Prisantydning)

41 214,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

5 531 214,00 (Kontraktsum totalt)
41 214,00 (Andel av fellesgjeld)

5 531 214,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

138 270,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

139 620,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
152 920,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 670 834,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 684 134,00 (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 bygningssakyndiges 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 eiendomsmegler 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 (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 nøyte, 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-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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 overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse 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 salgsoppgraden.

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgraden 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 salgsoppgraden. 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

Elin Oddveig Madsen

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av salgssum. Estimert provisjon kr. 66 374 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6

900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke - Stor annonse finn, BLINK, Hjem.no og salgsoppgraden. kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Sum faste vederlag kr. 61 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører - BATE kr 4 600,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger - BATE kr 6 725,00, Utlegg tilstandsrapport/takst - estimert pris kr 11 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 666.

Totale kostnader kr. 84 766.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) 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 ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & 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 - markeds plasser 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 eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. 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 kundetilbak 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 oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgraden

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

Dato salgsoppgraden
14.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
gnr. 33, bnr. 1062, snr. 7
SANDNES kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 Rapportdato: 15.09.2026 Oppdragsnr.: 22520-1229 Eiendomsverdi ref nr: EG2027
Foretak: STAVANGERTAKST AS Takstingeniør: Henning Bergevik Vår ref: Henning Bergevik



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.

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig. Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder forskrift til avhendingslova og NS 3600, som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand. Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406



Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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

© iVerdi 2023

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.

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1229

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 4 av 23

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i bygningens 2. etasje. Bygningen har bærende konstruksjoner i betong og yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende bordkledning.

Eiendommen er overordnet i god stand. Tilstandsmerknader i rapporten kan gjenspeile både naturlig aldring, bruksslitasje eller forhold knyttet til utførelse. For nærmere informasjon henvises til vurderingene av de enkelte bygningsdelene.

Fellesarealer og felles konstruksjoner (NS 3600)

Denne tilstandsrapporten gjelder kun den aktuelle seksjonen, og er utarbeidet i henhold til NS 3600. Fellesarealer og felles bygningsdeler som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom, inngangspartier og øvrige fellesrom er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av sameiet.

Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor denne rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av sameiet selv eller via sameiets vedlikeholdsplaner og protokoller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra 2026, med unntak av to som er fra byggeår. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkong med dekke i betong og terrassebord. Rekkverk i tre.

INNVEDIG
Gulvet er belagt med laminat. Veggene og himlingene har malte, glatte flater. Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM
Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger kontrollerklæringer. Fallforholdene på gulvet vurderes opp mot dagens krav ved fastsettelse av tilstandsgrad. Dette innebærer ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med kravene som gjaldt da våtrommet ble oppført. Våtrommet har flis på vegg i dusjnisse overmalt strukturtapet utenfor. Innvendig tak er i malt utførelse. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk i dusjsonen, og utenfor dusjsonen er gulvet flatt uten motfall. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i bod bakenfor

dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet ga ingen utslag.

Våtrom › 2. Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger kontrollerklæringer. Fallforholdene på gulvet vurderes opp mot dagens krav ved fastsettelse av tilstandsgrad. Dette innebærer ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med kravene som gjaldt da våtrommet ble oppført. Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Ingen utslag.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskum av stål og microbølgeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM
Toalettrom med laminat på gulv og vegger og himling i malt glatt utførelse. Rommet er utstyrt med servant og vegghengt toalett. Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap. Avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonene og har derfor ikke blitt inspisert. Bygningen har balansert ventilasjon. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting. Det ble ikke registrert synlige branntekniske avvik ved befaringen, herunder ved tilgjengelig brannslukningsutstyr og røykvarslere.

Arealer
Forutsetninger og vedlegg

Oppdragsnr.: 22520-1229

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 5 av 23

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

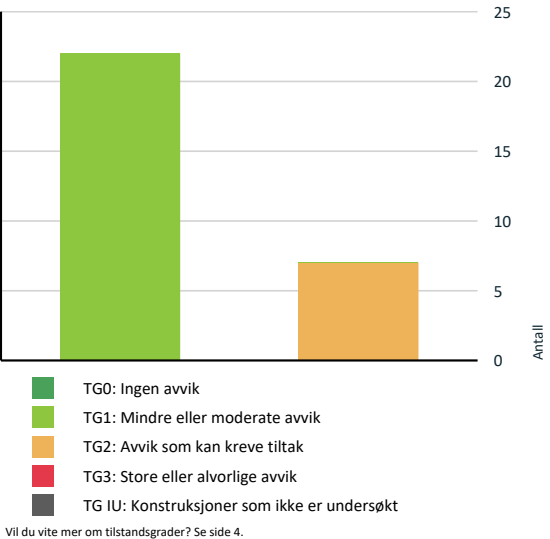
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Et soverom benyttes til TV-stue.

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Dør mellom vaskerom og bad har skade på dørblad.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det er fremlagt kontrollerklæring og ferdigattest fra byggeåret. Kontrollerklæringen viser til kontrollrapporter for membran i våtrom, men selve kontrollrapportene er ikke fremlagt. Omfanget av kontrollen og den konkrete utførelsen av det vanntette sjiktet kan derfor ikke verifiseres ut fra dokumentasjonen som foreligger.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det er fremlagt kontrollerklæring og ferdigattest fra byggeåret. Kontrollerklæringen viser til kontrollrapporter for membran i våtrom, men selve kontrollrapportene er ikke fremlagt. Omfanget av kontrollen og den konkrete utførelsen av det vanntette sjiktet kan derfor ikke verifiseres ut fra dokumentasjonen som foreligger.

- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Sluket er plassert under vaskemaskin og tørketrommel, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere sluket uten å demontere utstyr. Dette medfører usikkerhet rundt slukets tilstand.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkongen er målt til 85 cm, noe som er lavere enn dagens krav til høyde for rekkverk.** [Gå til side](#)
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.**

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2011

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra 2026, med unntak av to som er fra byggeår.

Årstall: 2026

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med dekke i betong og terrassebord. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkongen er målt til 85 cm, noe som er lavere enn dagens krav til høyde for rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om boligen er utført med radonforebyggende tiltak eller om det er gjennomført radonmålinger. Radonforholdene er derfor ikke kjent.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Dør mellom vaskerom og bad har skade på dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Skaden er av kosmetisk karakter og har lav konsekvensgrad, men kan påvirke det visuelle inntrykket.



Skade på dørbblad.

TO 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det tidligere har vært enkelte tilfeller av sølvkre, og at tiltak ble utført av et skadedyrforetak. Ifølge eier er det ikke registrert nye tilfeller etter tiltaket. Ved befaringen ble det ikke observert kre eller spor etter slike.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger kontrollerklæringer. Fallforholdene på gulvet vurderes opp mot dagens krav ved fastsettelse av tilstandsgrad. Dette innebærer ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med kravene som gjaldt da våtrommet ble oppført.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22520-1229

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 10 av 23

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Det er fremlagt kontrollerklæring og ferdigattest fra byggeåret. Kontrollerklæringen viser til kontrollrapporter for membran i våtrom, men selve kontrollrapportene er ikke fremlagt. Omfanget av kontrollen og den konkrete utførelsen av det vanntette sjiktet kan derfor ikke verifiseres ut fra dokumentasjonen som foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av det skjulte tettesjiktet ikke kan verifiseres. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke være synlige uten destruktive undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg i dusjnise overmalt strukturtapet utenfor. Innvendig tak er i malt utførelse.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk i dusjsonen, og utenfor dusjsonen er gulvet flatt uten motfall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

2. ETASJE > BAD

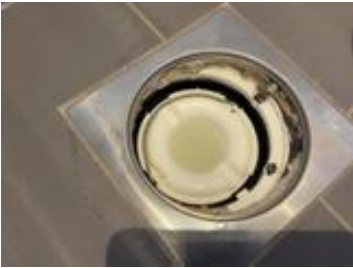
TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk i dusj.

Oppdragsnr.: 22520-1229

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 11 av 23

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES Gnr 33 - Bnr 1062 1108 SANDNES	STAVANGERTAKST AS Grannestunet 19 4052 RØYNEBERG
Tilstandsrapport	
2. ETASJE > BAD	
TO 1 Sanitærutstyr og innredning	
Beskrivelse Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.	
2. ETASJE > BAD	
TO 1 Ventilasjon	
Beskrivelse Våtrommet har balansert ventilasjon.	
2. ETASJE > BAD	
Tilliggende konstruksjoner våtrom	
Beskrivelse Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i bod bakenfor dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet ga ingen utslag.	
	
Ingen utslag på fukt ved måling med protimeter.	
2. ETASJE > VASKEROM	
Generell	
Beskrivelse Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger kontrollerklæringer. Fallforholdene på gulvet vurderes opp mot dagens krav ved fastsettelse av tilstandsgrad. Dette innebærer ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med kravene som gjaldt da våtrommet ble oppført.	
2. ETASJE > VASKEROM	
TO 2 Dokumentasjon for våtrom	
Vurdering av avvik: Det er fremlagt kontrollerklæring og ferdigattest fra byggeåret. Kontrollerklæringen viser til kontrollrapporter for membran i våtrom, men selve kontrollrapportene er ikke fremlagt. Omfanget av kontrollen og den konkrete utførelsen av det vanntette sjiktet kan derfor ikke verifiseres ut fra dokumentasjonen som foreligger.	
Konsekvens/tiltak Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av det skjulte tettesjiktet ikke kan verifiseres. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke være synlige uten destruktive undersøkelser.	
2. ETASJE > VASKEROM	
Oppdragsnr.: 22520-1229	Befaringsdato: 11.09.2026
Side: 12 av 23	

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES Gnr 33 - Bnr 1062 1108 SANDNES	STAVANGERTAKST AS Grannestunet 19 4052 RØYNEBERG
Tilstandsrapport	
TO 1 Overflater, vegger og himling	
Beskrivelse Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har malt innvendig tak.	
2. ETASJE > VASKEROM	
TO 1 Overflater gulv	
Beskrivelse Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk.	
2. ETASJE > VASKEROM	
TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk	
Beskrivelse Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.	
Vurdering av avvik: - Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. - Sluket er plassert under vaskemaskin og tørketrommel, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere sluket uten å demontere utstyr. Dette medfører usikkerhet rundt slukets tilstand.	
Konsekvens/tiltak Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.	
	
Sluk i vaskerom.	
2. ETASJE > VASKEROM	
TO 1 Sanitærutstyr og innredning	
Beskrivelse Det er opplegg for vaskemaskin.	
2. ETASJE > VASKEROM	
TO 1 Ventilasjon	
Beskrivelse Det er balansert ventilasjon.	
2. ETASJE > VASKEROM	
Oppdragsnr.: 22520-1229	Befaringsdato: 11.09.2026
Side: 13 av 23	

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: ingen utslag.



Ingen utslag på fukt ved måling med protimeter.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv og vegger og himling i malt glatt utførelse-

2. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Sanitærutstyr

Oppdragsnr.: 22520-1229

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 14 av 23

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant og vegghengt toalett.

2. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap.



Fordelerskap rør i rør.



Rør i rør med kursfortegnelse.

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonene og har derfor ikke blitt inspisert.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har balansert ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 22520-1229

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 15 av 23

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

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 med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.



Sikringsskap med automatsikringer.



Sikringsskap med automatsikringer.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige branntekniske avvik ved befaringen, herunder ved tilgjengelig brannslukkingsutstyr og røykvarslere.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkongen er målt til 85 cm, noe som er lavere enn dagens krav til høyde for rekkverk.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22520-1229

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 16 av 23

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Oppdragsnr.: 22520-1229

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 17 av 23

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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

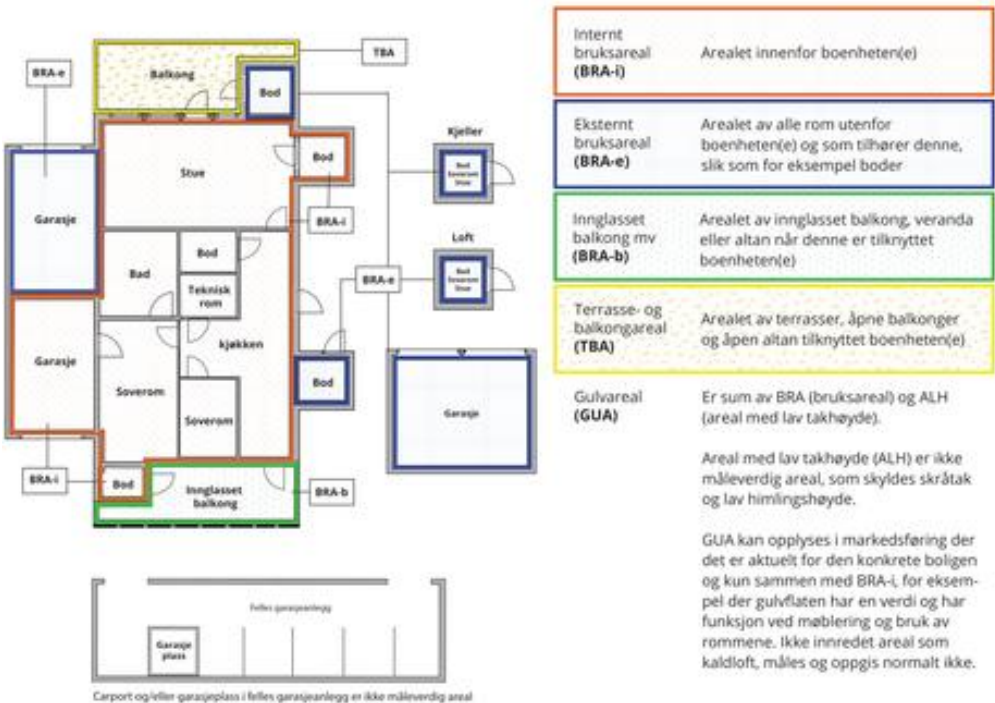
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	105	7		112	10
SUM	105	7			10
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, toalettrom, soverom/tv-stue, stue/kjøkken, vaskerom	Bod 2	

Kommentar

BRA-e er bod i tilknytning til parkeringsanlegget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Et soverom benyttes til TV-stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vinduer med unntak to er skiftet i 2026.

☒ Ja ☐ Nei

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	1062		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Buggeland 69 B							
Hjemmelshaver							
Madsen Elin Oddveig							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen har beliggenhet på Bogafjell i Sandnes kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	26.04.2012		Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring våtrom	17.10.2011		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2026	
2	15.09.2026	Revidert bodareal

For gyldighet på rapporten se forside

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *”Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert

Oppdragsnr.: 22520-1229

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 22 av 23

Buggeland 69 B, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1062
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.

1. Oppdragets ramme og rolle
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en faglig vurdering av tilstand på befarings tidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

Oppdragsnr.: 22520-1229

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 23 av 23

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Buggeland 69B, 4324 SANDNES

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Buggeland 69B

Buggeland 69B

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?

Juni 2011

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.

Eier har bodd i boligen hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Madsen, Elin Oddveig

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



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

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vinduer, kun to vindu på soverom som ikke er skiftet

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Enok bygg AS

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?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



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

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 26941873

Side 5

84BUGGELAND 69B

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Name

Elin Oddveig Madsen

Date

2026-09-08

Identification

Elin Oddveig Madsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROAKTIV.NO85



Energiattest



Adresse Buggeland 69B, 4324 SANDNES	
Dato for energimerking 12.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-349357
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300212305
Gårdsnummer 33	Bruksnummer 1062
Seksjonsnummer 7	Bruksenhetsnummer H0201



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2011	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 122,0 m²	Oppvarmet bruksareal 105,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 116,34



Buggeland 69B, 4324 SANDNES

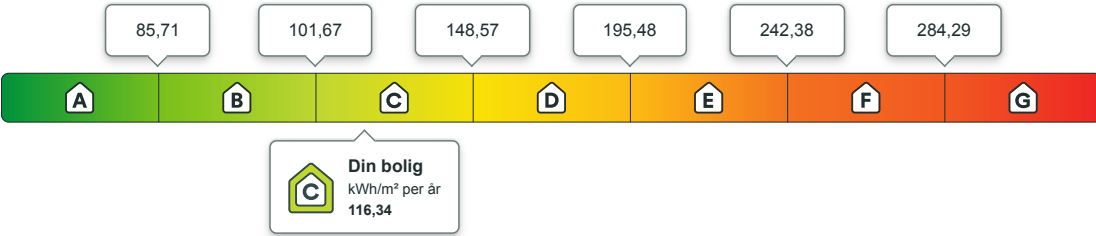


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 11 493,56	kWh/m² per år 109,46
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Buggeland 69B, 4324 SANDNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Buggeland 69B, 4324 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BOGABO

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

Innhold

1	Navn	3
1-1	Navn og opprettelse.....	3
1-2	Hva sameiet omfatter	3
2	Rettslig råderett	3
2-1	Rettslig råderett	3
3	Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	3
3-1	Rett til bruk.....	3
3-2	Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3	Ordensregler	4
3-4	Enerett til bruk	4
4	Parkering	4
4-1	Sameiets parkeringsplasser.....	4
4-2	Rettslig disposisjonsrett	4
4-3	Vedlikehold.....	4
4-4	Ladepunkt for el-bil o.l.	4
4-5	Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.....	5
5	Vedlikehold	5
5-1	Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	5
5-2	Sameiets vedlikeholdsplikt.....	6
6	Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	6
6-1	Felleskostnader	6
6-2	Panterett for seksjonseiernes forpliktelse	7
6-3	Heftelsesform.....	7
7	Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold.....	7
7-1	Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	7
7-2	Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
8	Styret og dets vedtak	7
8-1	Styret - sammensetning	7
8-2	Styrets oppgaver	7
8-3	Representasjon og fullmakt	8
9	Årsmøtet	8
9-1	Myndighet	8
9-2	Tidspunkt for årsmøtet	8
9-3	Varsel om og innkalling til årsmøte.....	8

9-4	Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	8
9-5	Møteledelse og protokoll.....	8
9-6	Stemmerett og fullmakt	8
9-7	Beslutninger på årsmøtet.....	9
10	Elektronisk kommunikasjon	9
11	Ugildhet og mindretallsvern.....	10
11-1	Ugildhet.....	10
11-2	Mindretallsvern	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bogabo. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.01.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33 bnr. 1062 i Sandnes kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- private uteplasser

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. det henvises her til sameiets ordensregler samt retningslinjer for fasadeendring.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

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

3-4 Enerett til bruk

Seksjoner i 1. etg som grenser til fellesareal/gangsti mellom blokkene har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Eneretten gjelder frem til 2048 eller til årsmøtet med 2/3 flertall opphever eneretten.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 16 parkeringsplasser. Disse ligger som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Samtlige seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesarealene:

Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie krever samtykke fra styret.

Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs. 14.03.2042.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

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

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

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter. Videre har seksjonseieren plikt til å vedlikeholde individuelle endringer på fasaden slik som innglassing, gjerder og terrasser, dersom styret eller årsmøtet har gitt skriftlig tillatelse til slike tiltak. Seksjonseier er også ansvarlig for tilleggskostnader i forbindelse med rehabilitering og vedlikehold av fasader som følge av individuelle endringer på fasaden, herunder også eventuell de- og remontering. Seksjonseier må dekke egenandel dersom sameiets forsikring benyttes. Sameiet kan i forbindelse med fasadeendringer bestemt av årsmøtet, kreve at seksjonseier bekoster og besørger fjerning av innretning, uten at seksjonseier kan kreve erstatning fra sameiet. Sameiet kan, på seksjonseiers regning, besørge fjerning av innretningen, dersom seksjonseieren ikke i rimelig tid etter å ha fått skriftlig varsel fra sameiet besørger slik fjerning.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

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

11-2 Mindretallsvern

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BOGABO

Dato	Av	Merknad
12.01.2012	Iris B Galapate-Edvardsen	

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. På generelt grunnlag skal bolig nyttes slik at andre beboere ikke sjeneres, i henhold til sameiets vedtekter og i tråd med gjeldende lovverk.

RO

Det skal være ro mellom kl 2300 og 0700. I dette tidsrommet er bruk av støyende apparater ikke tillatt. Musikk og tale skal holdes på et nivå som ikke sjenerer naboene. Boring og banking skal ikke forekomme mellom kl. 2000 og 0700. Ved festligheter varsles naboene i forkant.

HUSDYRHOLD

Husdyrhold tillates så fremt det ikke er til sjenanse for beboere.

RENHOLD

Brukerne av de ulike trappeoppgangene skal selv besørge nødvendig renhold og snørydding/strøing. Ved renhold har hver seksjon ansvar for sine respektive flater og trapp ned. Ved snørydding/strøing i hovedtrapp gjelder felles ansvar/innsats fra alle brukerne i blokken.

Brennbart materiale i åpent rom er ikke tillatt.

DUGNAD

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov. Dugnad er frivillig men alle beboer oppfordres til å delta.

GRILLING

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

ENSARTET FASADE

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal. Det er heller ikke tillatt å bygge gjerder eller rekkverk, samt sette opp flaggstang, skilt, o. l. uten tillatelse fra styret. Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen eller terrassen. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske grunner.

Klestørk på balkong/terrasser må henges på en slik måte at den ikke er synlig fra fellesarealene. Bruk av usjenerende tørkestativ på balkongen er tillatt, med det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

Viser for øvrig til sameiets egne retningslinjer for fasadeendring.

Ovennevnte er godkjent på Sameiemøte 12.01.2012

RETNINGSLINJER FOR FASADEENDRING, SAMEIET BOGABO

Dato	Av	Merknad
03.01.2012	Georg Hodnefjell	Utkast
12.01.2012	Georg Hodnefjell	Vedtatt og godkjent i ekstraordinært årsmøte
22.04.2013	Georg Hodnefjell	Endringer om innglassing, vedtatt og godkjent i ordinært årsmøte
31.03.2014	Georg Hodnefjell	Mindre justering på innglassing fra 4 til 3 glassfronter, vedtatt og godkjent i styremøte.

Beboerne plikter å følge retningslinjer for fasadeendring og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. På generelt grunnlag skal alle beboere bestrebe å opprettholde en så ryddig og anonym fasade som mulig.

VARMEPUMPE

Varmepumpe tillates, så fremt den er plassert på egen eiendom, så anonymt som mulig.

PARABOL

Parabol tillates, så fremt den er plassert på egen eiendom i eget avlukke, så anonymt som mulig.

GJERDE

Gjerde tillates i samme utførsel, farge og materiale som balkongene i 2 og 3 etasje. Maks høyde 1.60 meter. Hekker skal ikke overstige 1.60 meter eller ha overheng utover fellesareal.

INNGLASSING

Innglassing av balkonger og terrasser tillates så fremt det settes opp i samme standard etter anbefaling fra autorisert leverandør (er).

Beboere som ønsker å montere innglassing må først søke sittende styre, som vil utstede samtykke/likehetserklæring ut fra en gitt standard; 3 glassfronter (skyvedører) mot sør, faste hele glass mot øst og vest, aluminium farge, og ingen sprosser. Glassfrontene festes i balkongdekket over, på innsiden av vannrennen med beslagløsning for å unngå renninger. Styret vil godkjenne egen løsning for 3 etasje. Lufteluke/profil øverst i faste glassfronter mot øst eller vest anbefales.

Den enkelte velger selv leverandør, men styret krever beskrivelse, skisse og datablad fra leverandør vedlagt søknaden. I tillegg må det søkes formell godkjenning hos Sandnes Kommune, enten enkeltvis, kollektivt gjennom styret, eller gjennom felles leverandør. Styret krever at den enkelte sameier som ønsker innglassing må samtykke i å overta all vedlikeholdsansvar av materiell på innsiden av innglassingen.

MARKISER

Markiser tillates, så fremt de settes opp diskre og i samme farge og design. Konferer med styret.

Alle fasadeendringer må søkes styret for godkjenning.

Viser for øvrig til sameiets egne husordensregler.
Ovennevnte er godkjent på ordinært årsmøte 22.04.2013, med liten justering på styremøte 31.03.2014.

Sameiet Bogabo



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Bogabo.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](#).

Mandag 20.04.2026, kl. 19:00

Buggeland 69A

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2025
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av styreleder for to år
 - 5.2 Valg av styremedlem for to år
 - 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Bogabo

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr <fyll inn beløp>. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlem for to år

1403 Sameiet Bogabo				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		482 520	412 368	578 971
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		19 008	19 008	19 008
Andre driftsinntekter		0	0	160 000
Sum inntekter		501 528	431 376	757 979
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	34 230	28 525	34 230
Forretningsførerhonorar		22 128	21 252	22 950
Vaktmestertjenester		0	320	0
Drift og vedlikehold	2	495 924	94 224	1 729 290
TV og/eller internett		19 008	19 008	19 008
Forsikringer		77 828	65 708	75 000
Energi/strøm		19 322	18 055	18 000
Administrasjonskostnader		14 852	7 155	7 000
Sum kostnader		683 291	254 247	1 905 478
Driftsresultat		-181 763	177 129	-1 147 499
Finansielle poster				
Renteinntekter		32 770	35 823	10 000
Kundeutbytte		17 295	0	0
Netto finanskostnader		-50 065	-35 823	-10 000
Resultat	3	-131 698	212 952	-1 137 499

1403 Sameiet Bogabo			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		20 217	17 178
Andre fordringer		2 520	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		850 657	991 046
Sum omløpsmidler		873 394	1 008 224
SUM EIENDELER		873 394	1 008 224

1403 Sameiet Bogabo			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		869 627	1 001 325
Sum egenkapital	4	869 627	1 001 325
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 584	5 178
Annen kortsiktig gjeld		2 183	1 721
Sum kortsiktig gjeld		3 767	6 899
Sum gjeld		3 767	6 899
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 394	1 008 224

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

_____ Georg Hodnefjell Styreleder	_____ Vidar Brevik Styremedlem	_____ Elin Oddveig Madsen Styremedlem
_____ Jerzy K. Strociak Styremedlem		

Noter 1403 Sameiet Bogabo

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	30 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	3 525
Sum personalkostnader	34 230	28 525

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Noter 1403 Sameiet Bogabo

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	7 500	7 500
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	444 928	45 615
6630 Vedlikehold uteområde	30 490	30 490
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 812	4 665
6780 Drifts- og serviceavtaler	6 194	5 954
Sum	495 924	94 224

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-131 698	212 952
Endring arbeidskapital	-131 698	212 952
Omløpsmidler	873 394	1 008 224
Kortsiktig gjeld	3 767	6 899
Arbeidskapital	869 627	1 001 325

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	869 627	-131 698	1 001 325
Sum Egenkapital	869 627	-131 698	1 001 325

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bogabo.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bogabo		
Styreleder	Georg Hodnefjell (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Vidar Brevik (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Jerzy K. Strociak (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Elin Oddveig Madsen (sign.)	09.04.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Bogabo

Sameiet Bogabo ligger i Sandnes kommune og består av 16 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 998083206.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Georg Hodnefjell
Styremedlem, Jerzy K. Strociak
Styremedlem, Elin Oddveig Madsen
Styremedlem, Vidar Brevik

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
I løpet av perioden har styret gjennomført 6 styremøter og behandlet 7 saker.

I tillegg har det vært en rekke møter i forbindelse med vindussaken, blant annet med advokater, forsikringsselskaper, Bate, og leverandører.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: Råte i vinduer, fasadevask, skjeggkrebekjemping, branninstruks, bygningsforsikring, og vedlikeholdsoppgaver.

Gjennomført 1 møte, årsmøte og dugnad med Øvre Buggeland Vel.

HMS-arbeid: Jobbet med brannforebyggende tiltak og etablert branninstruks for Sameiet Bogabo.

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slukkeutstyr.

Styrets planer fremover

Jobbe videre med generelle og spesifikke vedlikeholdsoppgaver, og i sær slutføre skifte av alle TG3 vinduer. Det planlegges for maling av nytt listverk etter vindus skifte. Jobbe videre med å systematisere all dokumentasjon på vedlikehold som er utført hittil, og sette dette sammen med en fremtidig vedlikeholdsplan. Det planlegges for service av alle ventilasjonsanlegg. Fortsette å evaluere alle avtaler med leverandørene.

Forsikringsavtale

Sameiet Bogabo er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0007340860.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2026

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen Dato utkjørt: 08.09.26 Side 1 av 2

Sameiet Bogabo	Vår ref.:	1403/7
Buggeland 69 B	Type:	Eierseksjonssameie
4324 SANDNES	Eiere:	Elin Oddveig Madsen
Organisasjonsnr:	998 083 206	Seksjonsnr: 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	3 496		
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 397
Tilleggsytelser:	Fiberaksess		99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	41 213	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	585 296	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 32607881331, Rogaland Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2026: 6.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 08.09.2026: 585 296
Andel av saldo: 41 214
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2034)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Georg Hodnefjell
Adresse: Buggeland 69A
Postnr/-sted: 4324 SANDNES
Telefon: Mob.: 91135566
E-post: georg.hodnefjell@lyse.net

5: Restanse felleskostnader pr. 08.09.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	59 549	Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 804
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2011
Gårds/bruksnr: 33/1062
Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0007340860
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	104
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	

Boligopplysninger:		Saksbehandler: Torunn Nicolaisen	Dato utkjørt: 08.09.26 Side 2 av 2
Sameiet Bogabo	Vår ref.:	1403/7	
Buggeland 69 B	Type:	Eierseksjonssameie	
4324 SANDNES	Eiere:	Elin Oddveig Madsen	
Organisasjonsnr: 998 083 206			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Fasiliteter:			

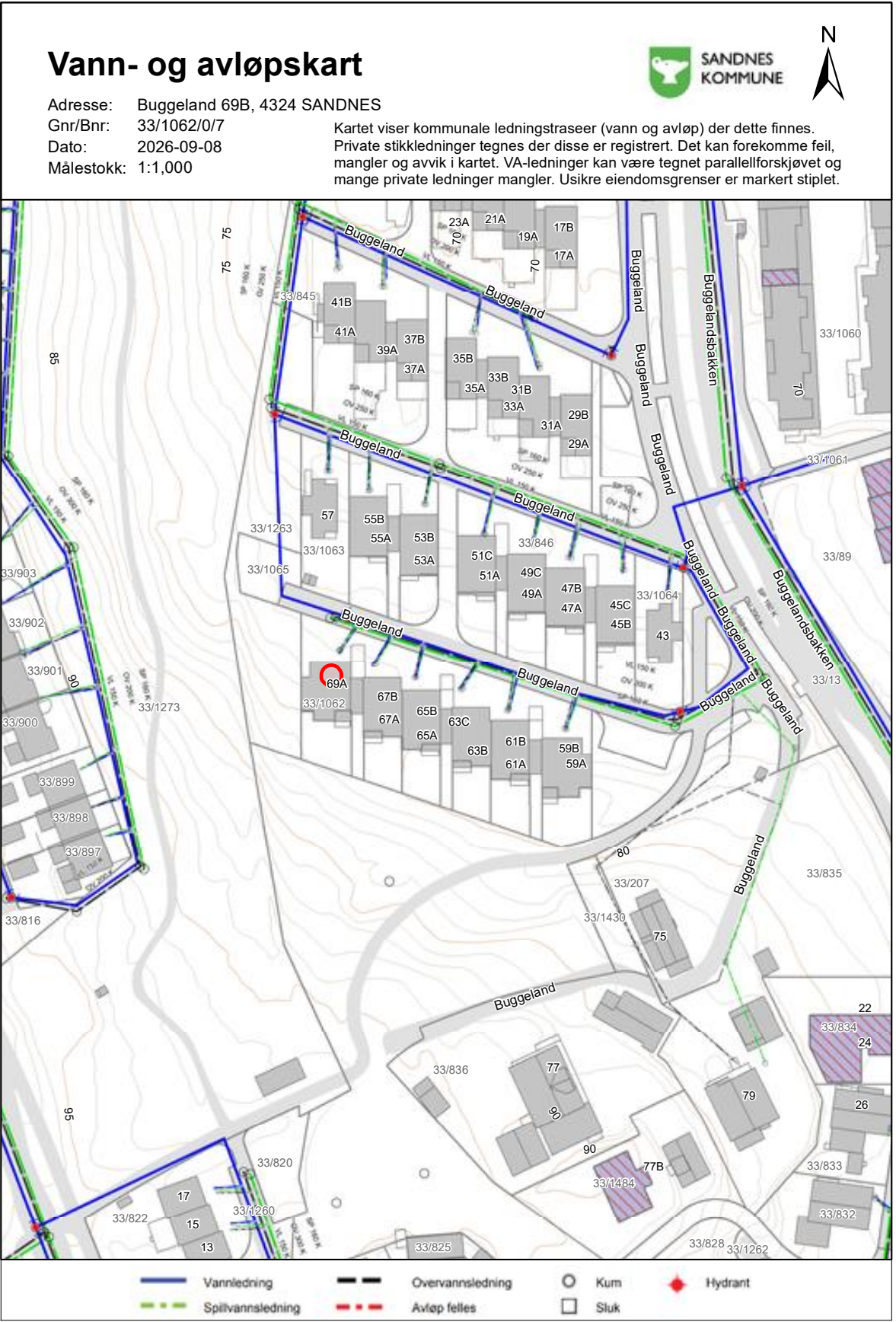
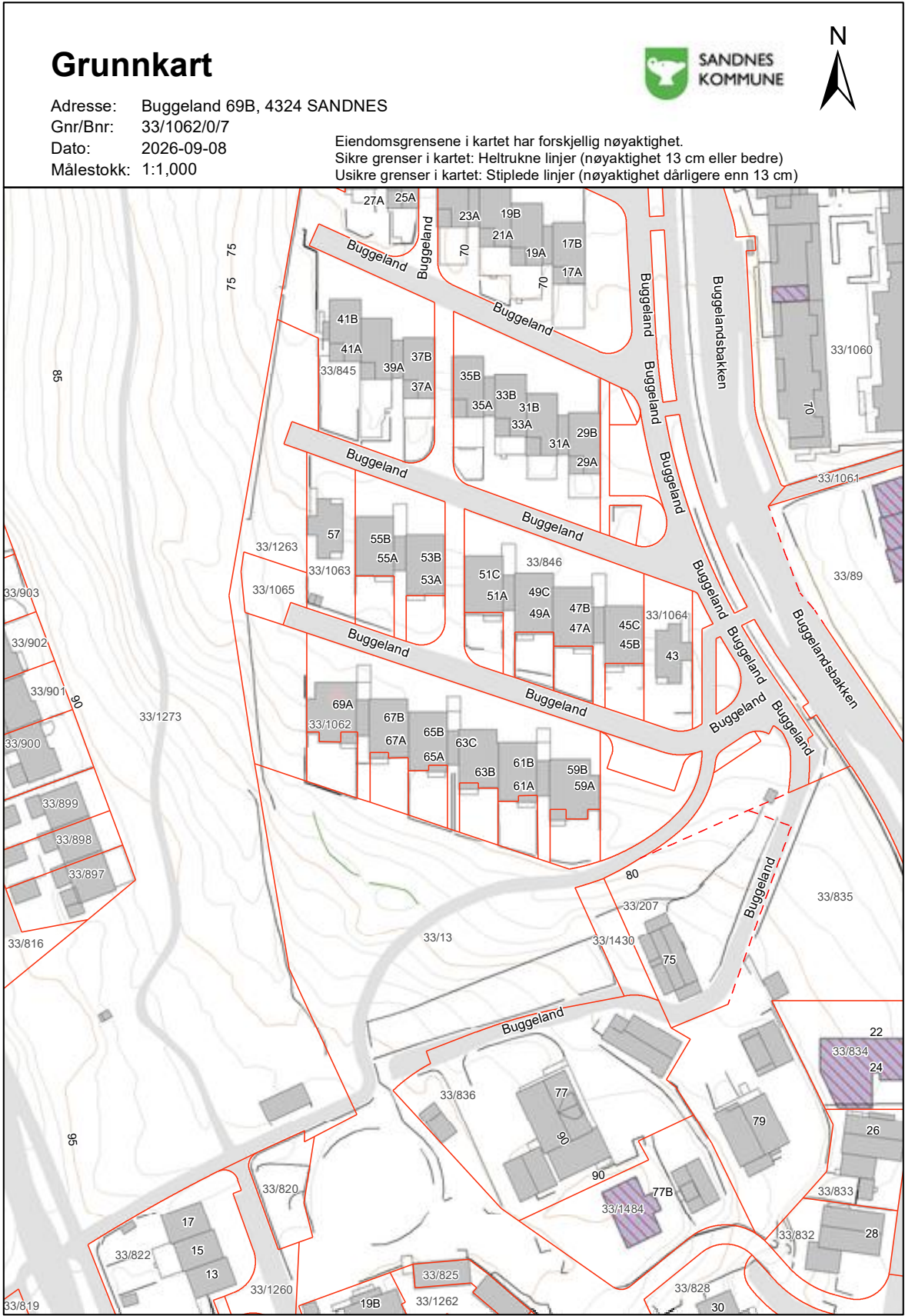
- Sameiet består av 16 seksjoner.
- Altibox fiberaksess betales sammen med felleskostnadene.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Parkering i car-port.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Grunnkart

Adresse: Buggeland 69B, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/1062/0/7
Dato: 2026-09-08
Målestokk: 1:1,000

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





Gårdsnummer 33, Bruksnummer 1062, Seksjonsnummer 7 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart

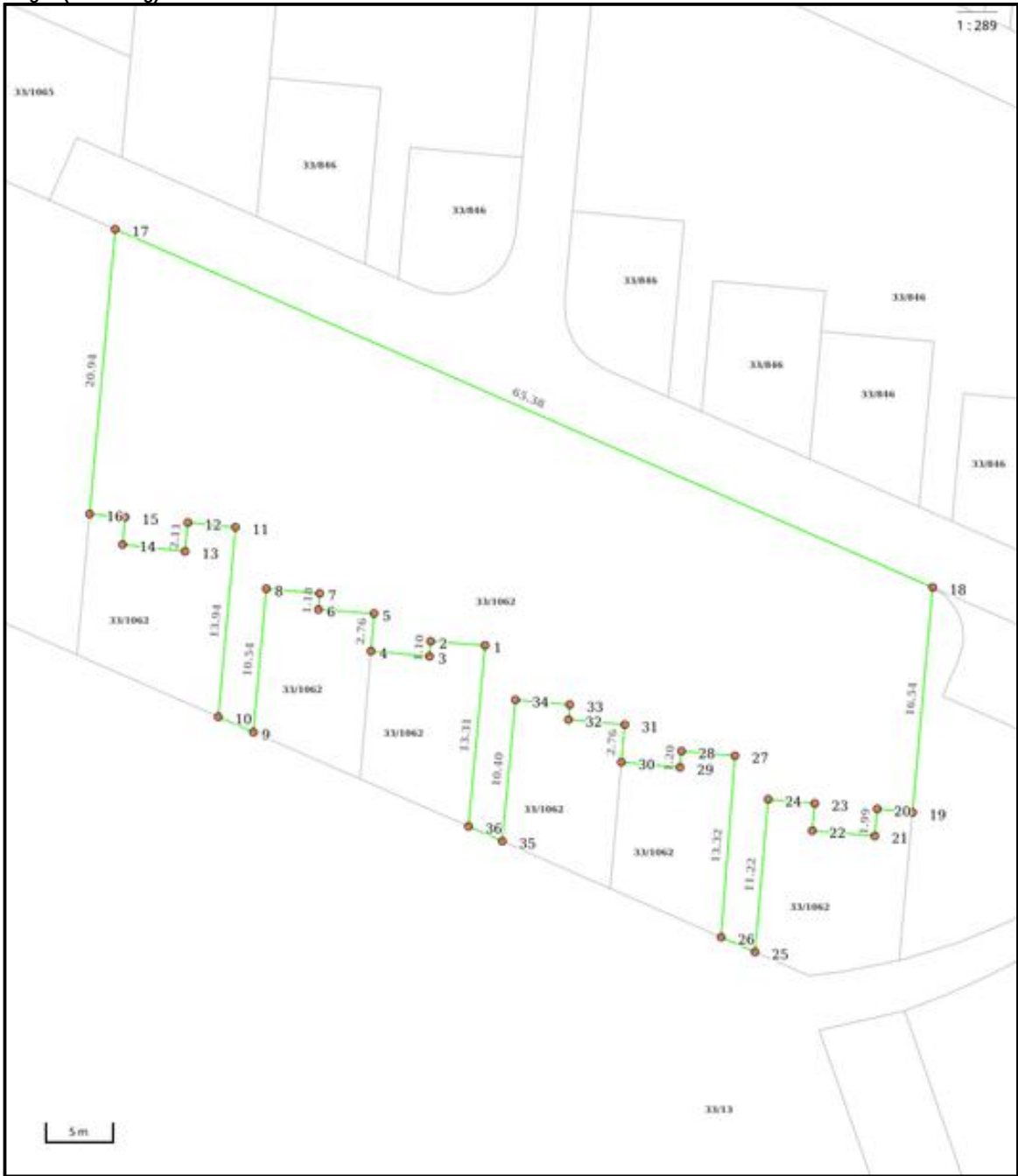


Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.09.2026 08:03 – Sist oppdatert 08.09.2026 08:03
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 7

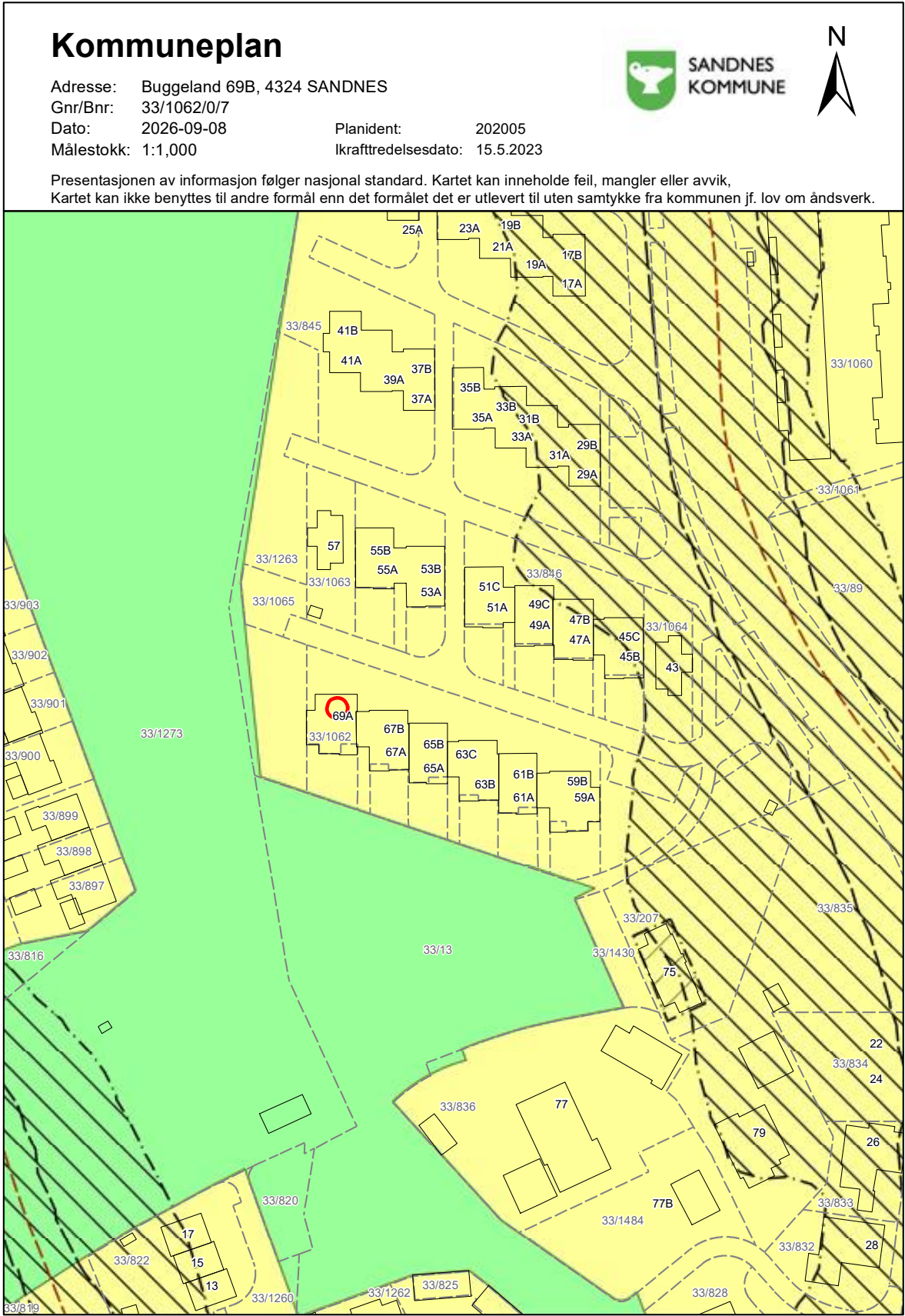
Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.09.2026 08:03 – Sist oppdatert 08.09.2026 08:03
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 7





Attestert kopi av dok.nr. 2012/133890/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-08 11:55

Side 1 av 6

Returneres til : EiendomsmeglerVest AS
Eiendomsmegler Vest AS, Ks 7999, 5020 Bergen
Org.nr. 940 434 254

Skjøte¹⁾

Org. nr.: 940 434 254Ref. nr.: 8348Oppdragsnr. 509162

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1102	SANDNES	33	1062		7	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn☒ Nei☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten☐ Nei☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke 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 oppgisStørrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d☐ Nei☐ Ja

Beskaffenhet:
☒ 1 Bebyggd☐ 2 Ubebyggd

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

Type bolig:
☐ FB Fritligg-enebolig☐ TB Tomanns-bolig☐ RK Rekkehus/kjede☒ BL Blokk-leilighet☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 2.790.000,- ***ToMillionerSjuHundreNittiTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked
☒ Ja☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg☐ 2 Gave (helt eller delvis)☐ 3 Ekspro-priasjon☐ 4 Tvangs-auksjon☐ 5 Uskifte☐ 6 Skifte-oppgjør☐ 7 Opphør av samboerskap☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 50.000

Skjøte gjelder 1.gangs overskjøting av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
98 69 43 463

Navn
Jærbygg A/S

Ideell andel
1/1

Doknr: 133890 Tinglyst: 15.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
06 05 80

Navn
Øystein Jelsa Johansen

Fast bosatt i Norge
☒ Ja☐ Nei

Ideell andel
1/2

04 04 84

Navn
Anne Rusdal

☒ Ja☐ Nei

☐ Ja☐ Nei

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i velforeningen for feltet. Velforeningen skal eie, vedlikeholde og drive alle fellesanlegg på utbyggingsområdet. Med fellesanlegg menes felles; grøntanlegg, hekker, trær og lekeplasser, spesialområder og støyskjerm/voll. Boligkjøperne skal forplikte seg til å bidre med kr 500,- pr.-hus/bolig til felles "oppstartskostnader" for velforeningen. Eierne/brukerne er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg. Rett for Sandnes kommune org.nr. 964 965 137 til å ha ledninger og kummer liggende, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon. Eierne/brukerne er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold for felles stikkledninger.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):
21/11-11

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2012/133890/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-08 11:55

Side 3 av 6

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg erklærer herved at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd

Sted

Dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ØYSTEIN JELSA JOHANSEN
ANNE RUSTAD RUSDAL

8. Erklæring om sivilstand mm 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja☒ NeiHvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder ?
☐ Ja☐ NeiHvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig ?
☐ Ja☐ NeiHvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser 6)

Sted, dato
Sandnes 21.11.11

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jærbygg AS
Lene Østehus

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/reg. 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(e) underskrift(er) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
HELG E PELLESTAD

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
BODIL RISA

Adresse

Dato
21/11-11

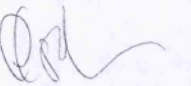
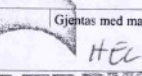
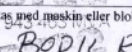
Utsteders underskrift

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2012/133890/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-08 11:55

Side 5 av 6

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 partner(e) bruker som felles bolig?	
Ja ☐ Nei ☐ Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen	
11. Underskifter og bekreftelser	
Som eier/ester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Sandnes 21.11.11	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	BUGGELAND AS
	Lato Besshus ikke fullnær
	Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)
	983180213
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	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	HELGE POLLESTAD
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	BODIL RISA
Adresse	
Skjema : R_SKJOTE1_20110516	
Noter:	
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjennpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses	
2) Dersom eiendommen har underfestennummer (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 beløpsfelt. 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 gifte/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 vitnebekräftelse, 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, lensmannsbejant, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	
Utstederens dato og underskrift (ved løsark) :	

21/11-11
Kan linglyr
Eiendomsmegler Vest AS

Turid Bjørheim
Turid Helen Bjørheim
Medler MNEF

Retts kopi bekreftes
Eiendomsmegler Vest AS



Attestert kopi av dok.nr. 2012/79795/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-08 08:01

Side 1 av 9

Melding til tinglysing

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

[illegible]

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

25.01.2012 15.11



Attestert kopi av dok.nr. 2012/79795/200
Attesteringsstidspunkt 2026-09-08 08:01

Side 2 av 9



Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Jærbygg AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Høylandsgata 13		
Postnr. 4306	Poststed SANDNES	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 964965137	Ref. nr. 17	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken 201104913

1. Eiendommen				
Kommunenr. 1102	Kommunens navn SANDNES	Gnr. 33	Bnr. 1062	Festnr. Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 983180213	Navn Buggeland AS	Ideell andel 3)

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)
1	B	103	B 4	13	B	89	B	25				37				49	
2	B	88	B 4	14	B	89	B	26				38				50	
3	B	88	B 4	15	B	89	B	27				39				51	
4	B	88	B 4	16	B	89	B	28				40				52	
5	B	88	B 4	17				29				41				53	
6	B	103	B 4	18				30				42				54	
7	B	104	B	19				31				43				55	
8	B	89	B	20				32				44				56	
9	B	89	B	21				33				45				57	
10	B	89	B	22				34				46				58	
11	B	89	B	23				35				47				59	
12	B	104	B	24				36				48				60	
Sum tellere:					1478	= nevner:		1478									

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 23/8-11	Ustederens underskrift
-----------------	----------------------------



Attestert kopi av dok.nr. 2012/79795/200
Attesteringsstidspunkt 2026-09-08 08:01

Side 3 av 9

5. Egenerklæring
Undertegnede erklærer at
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller bonytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

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

7. Underskrifter		
Sted, dato 23/8-11 Sandnes	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) CATO ØSTERHUS	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameierbraken reduseres)



Attestert kopi av dok.nr. 2012/79795/200
Attestingstidspunkt 2026-09-08 08:01

Side 4 av 9

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. | Bnr. | Feste nr. | Snr. | Kommune

33 | 1062 | | | Sandnes

Dato | Stempel og underskrift

19.1.12 | Åge E. Djur SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFFEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Selt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendommens samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato

23/8-11

Utstederens underskrift

Heidi

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF

Side 3 av 3

Attestert kopi av dok.nr. 2012/79795/200
Attestingstidspunkt 2026-09-08 08:01

Side 5 av 9

Situasjonsplan

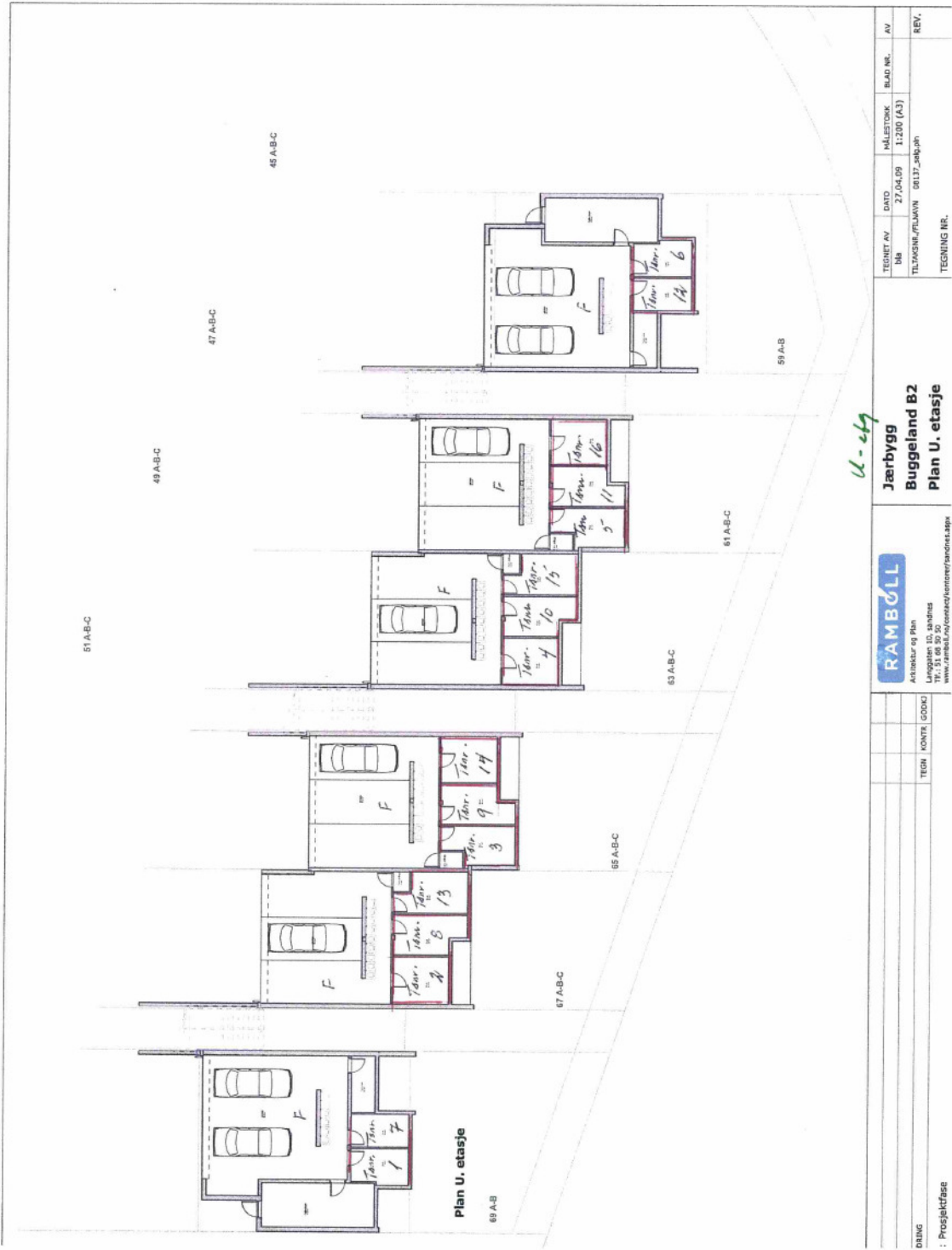
1/5



Attestert kopi av dok.nr. 2012/79795/200
Attestingstidspunkt 2026-09-08 08:01

Side 6 av 9

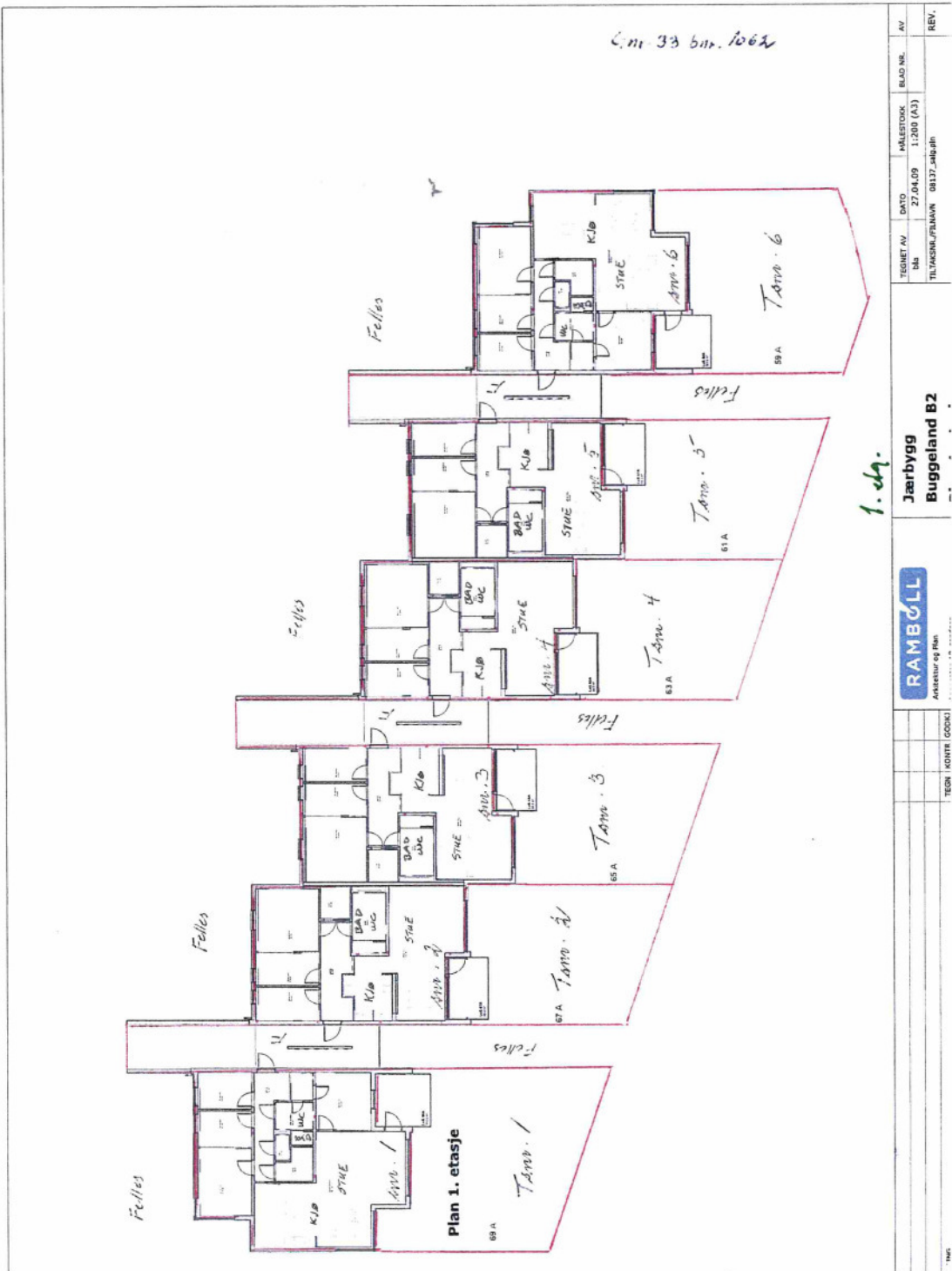
2/5



Attestert kopi av dok.nr. 2012/79795/200
Attestingstidspunkt 2026-09-08 08:01

Side 7 av 9

3/5

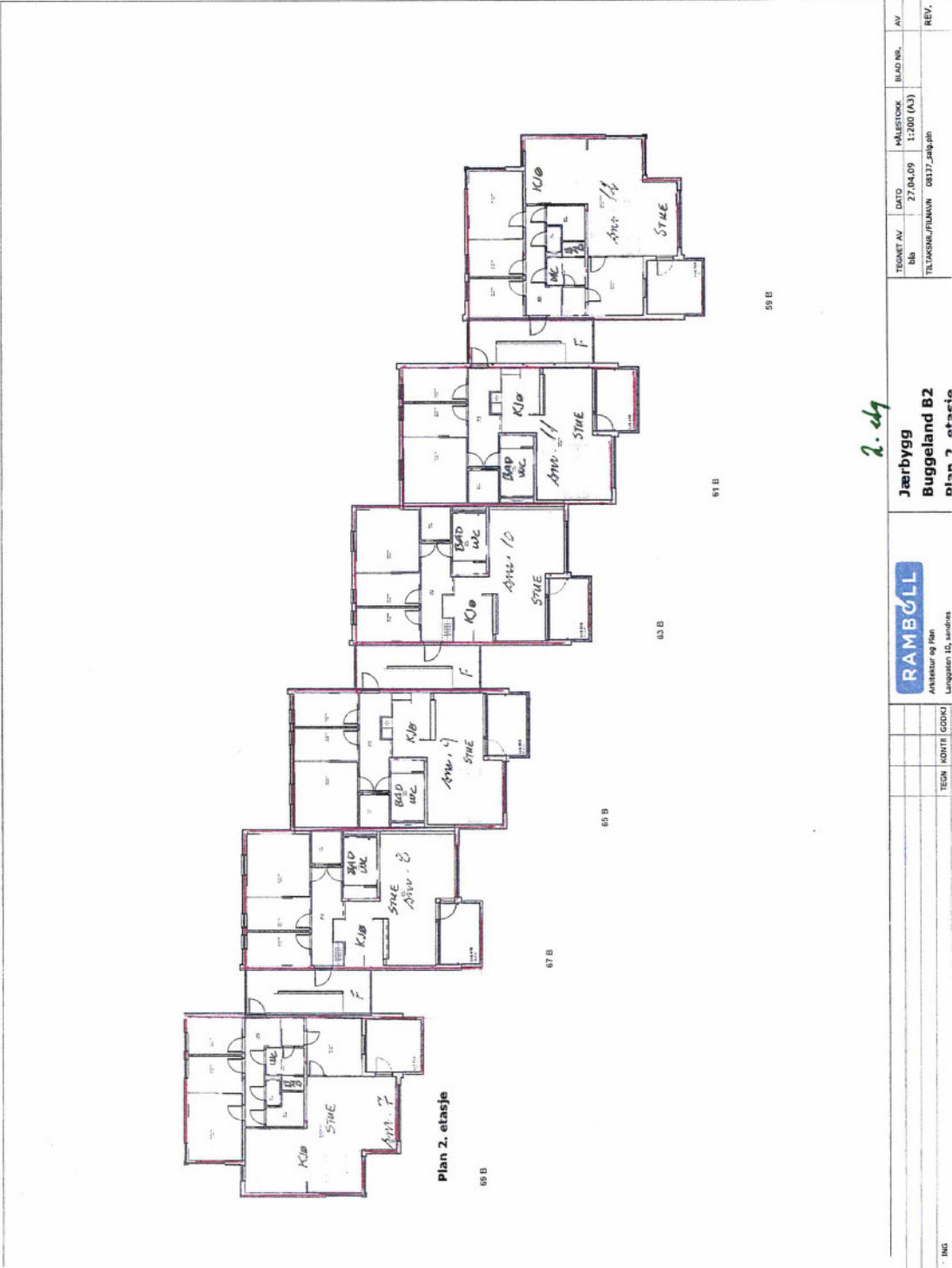




Attestert kopi av dok.nr. 2012/79795/200
Attesteringsstidspunkt 2026-09-08 08:01

Side 8 av 9

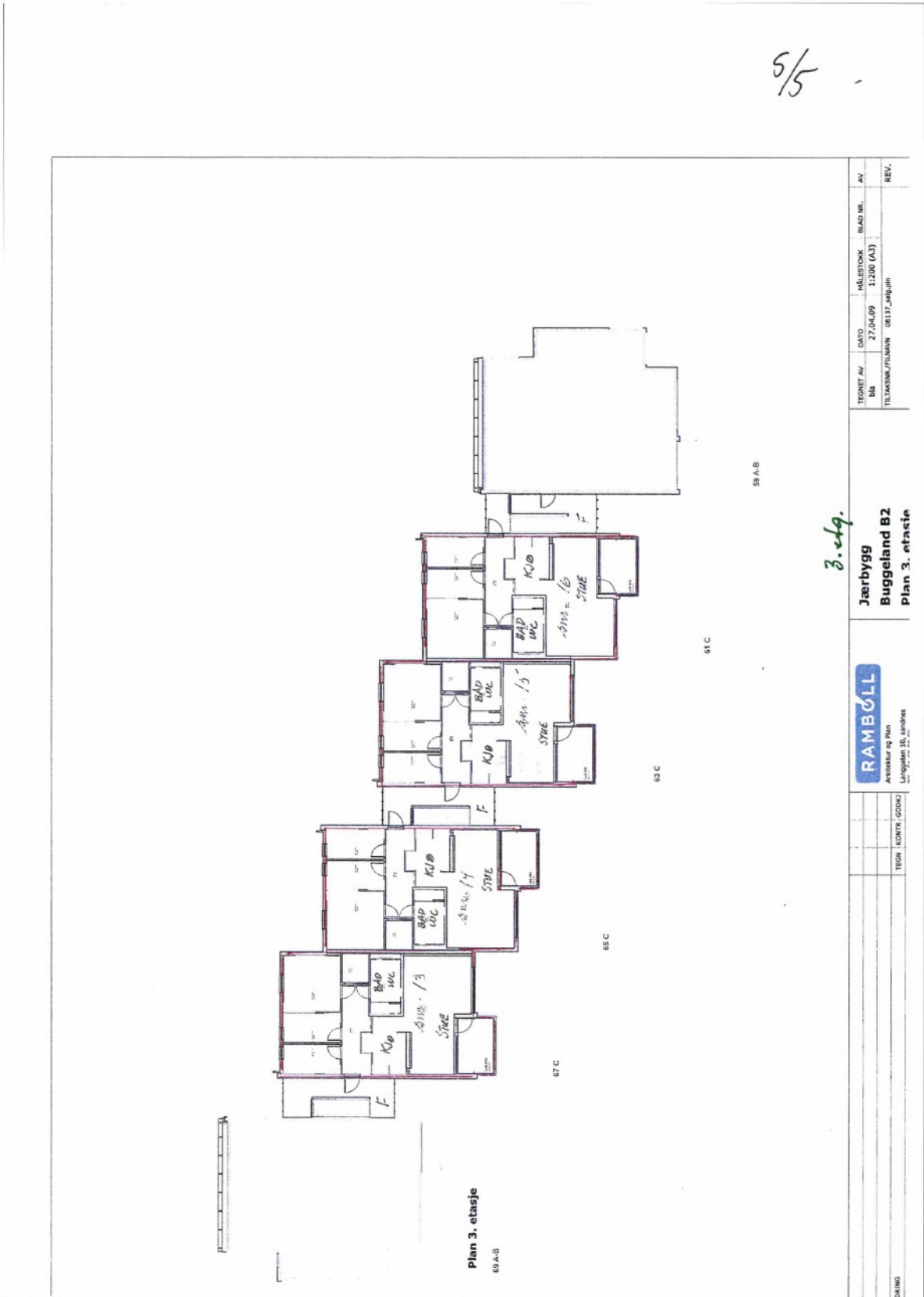
4/5

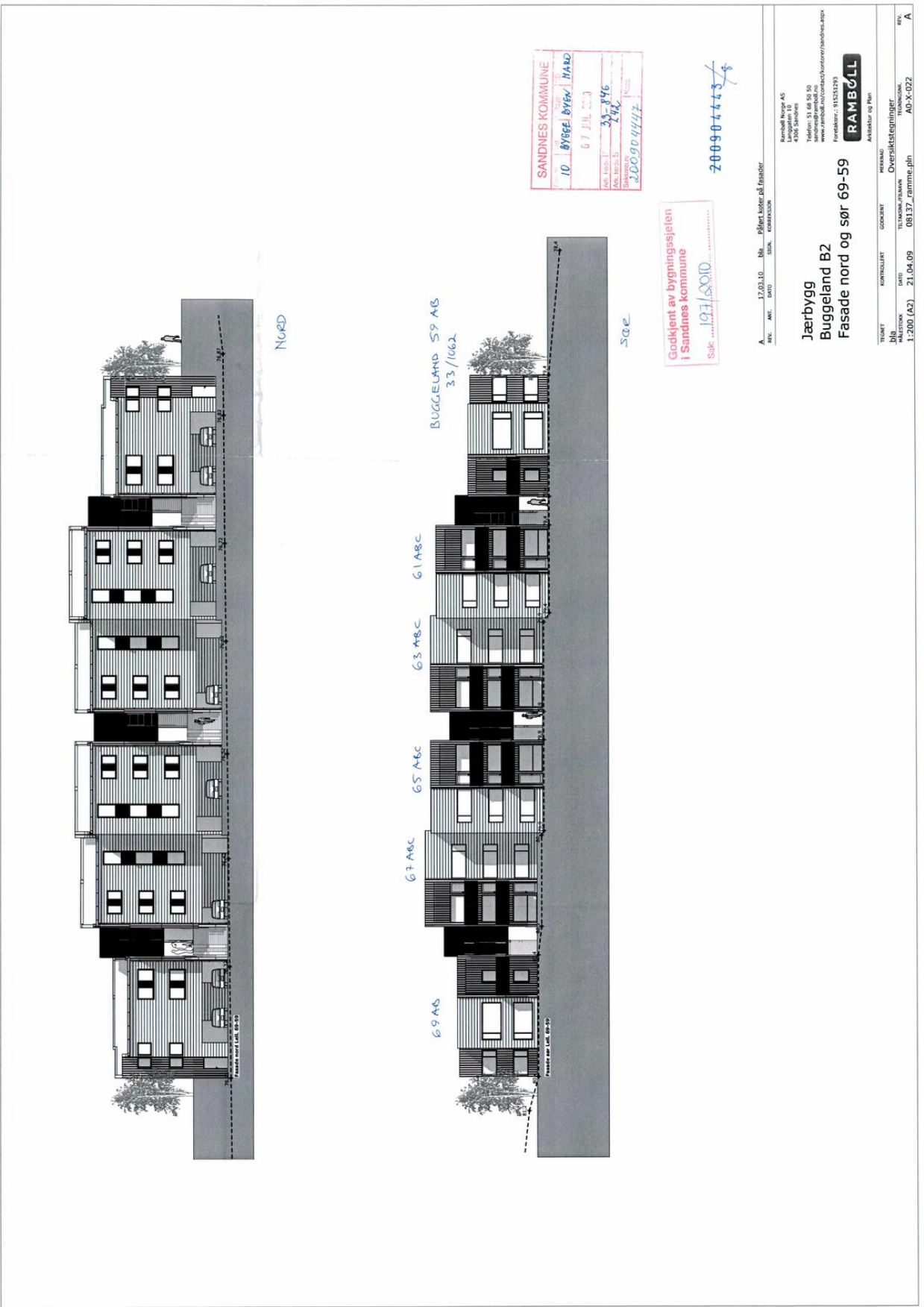


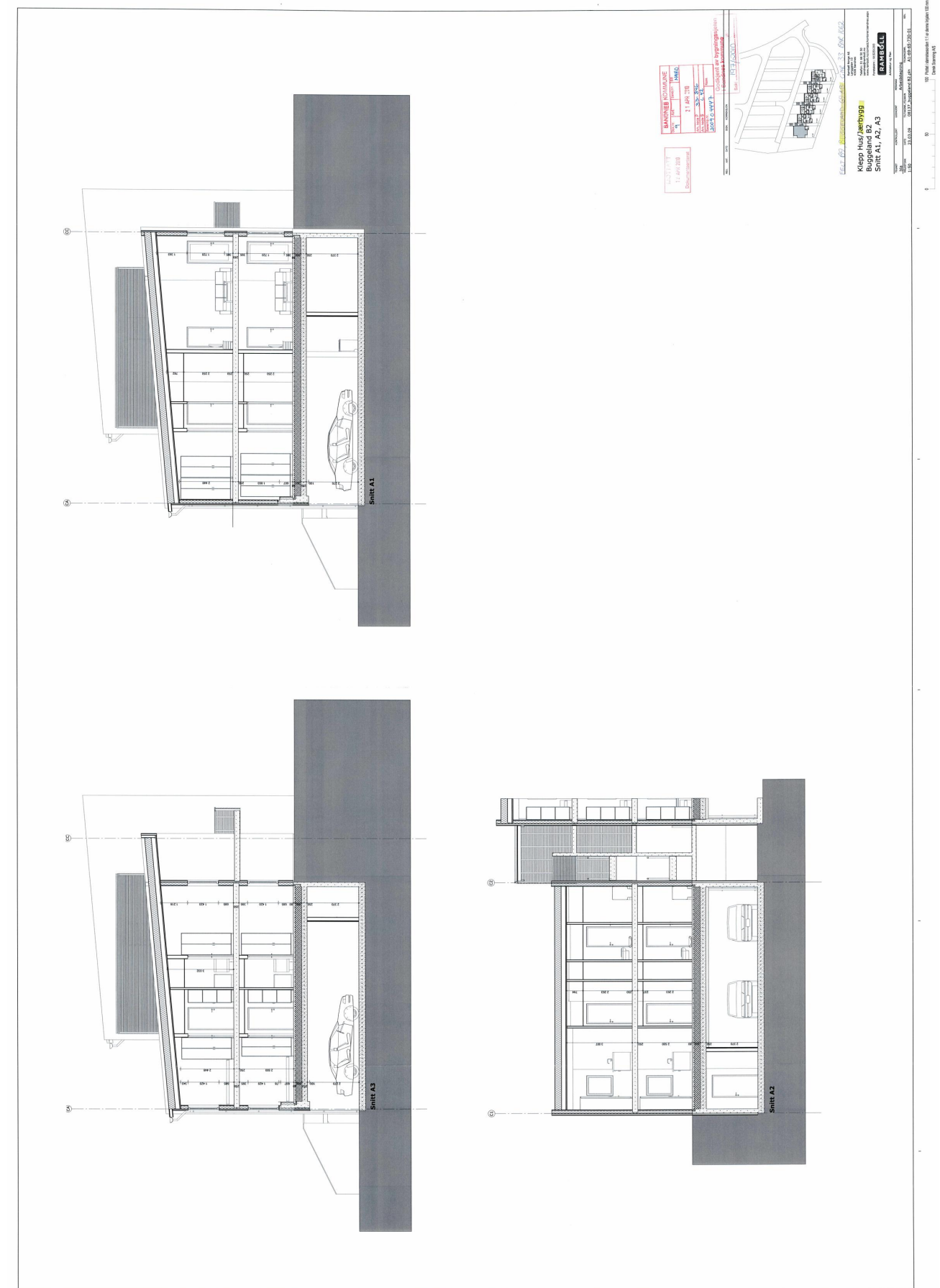
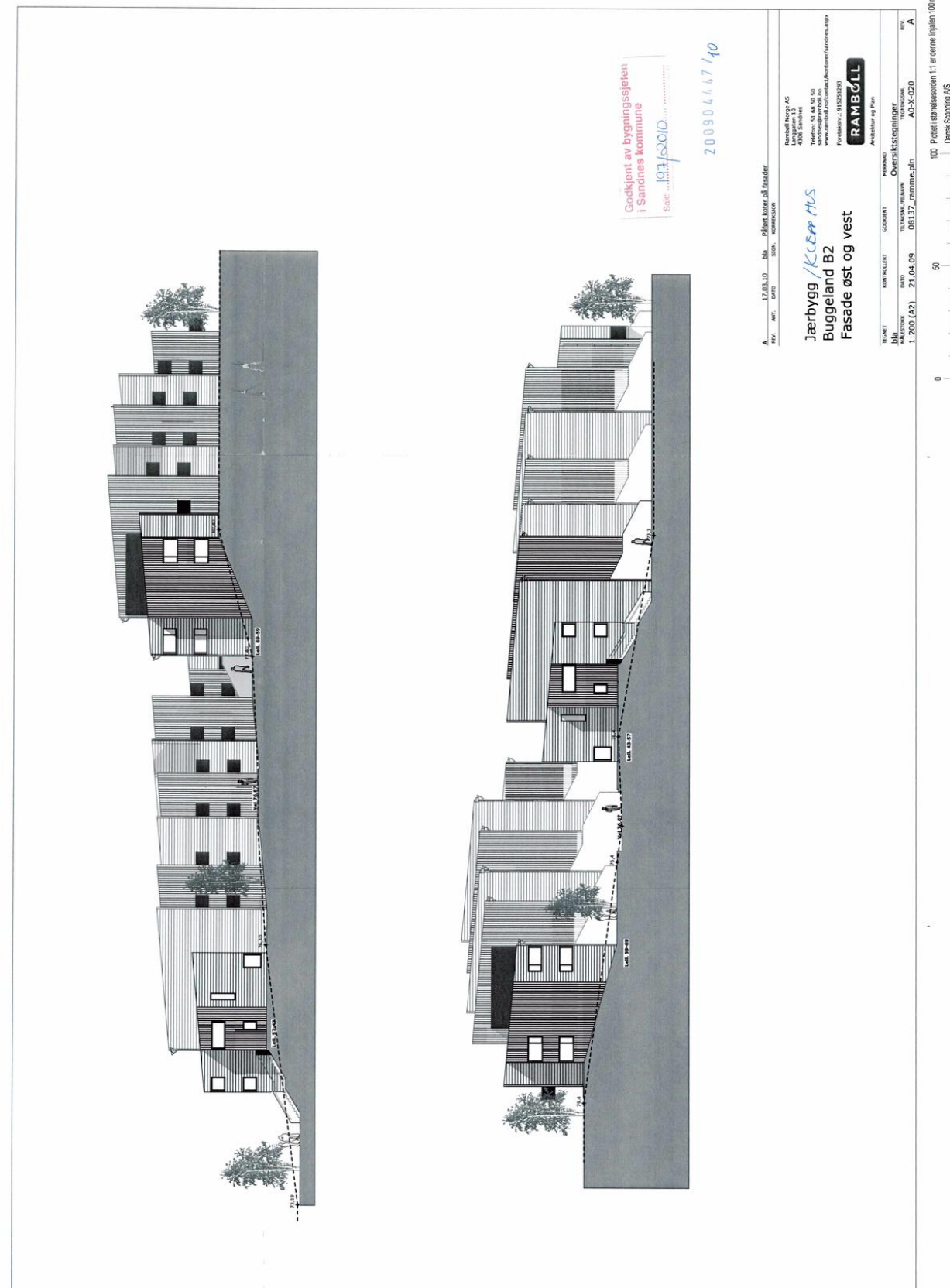
Attestert kopi av dok.nr. 2012/79795/200
Attesteringsstidspunkt 2026-09-08 08:01

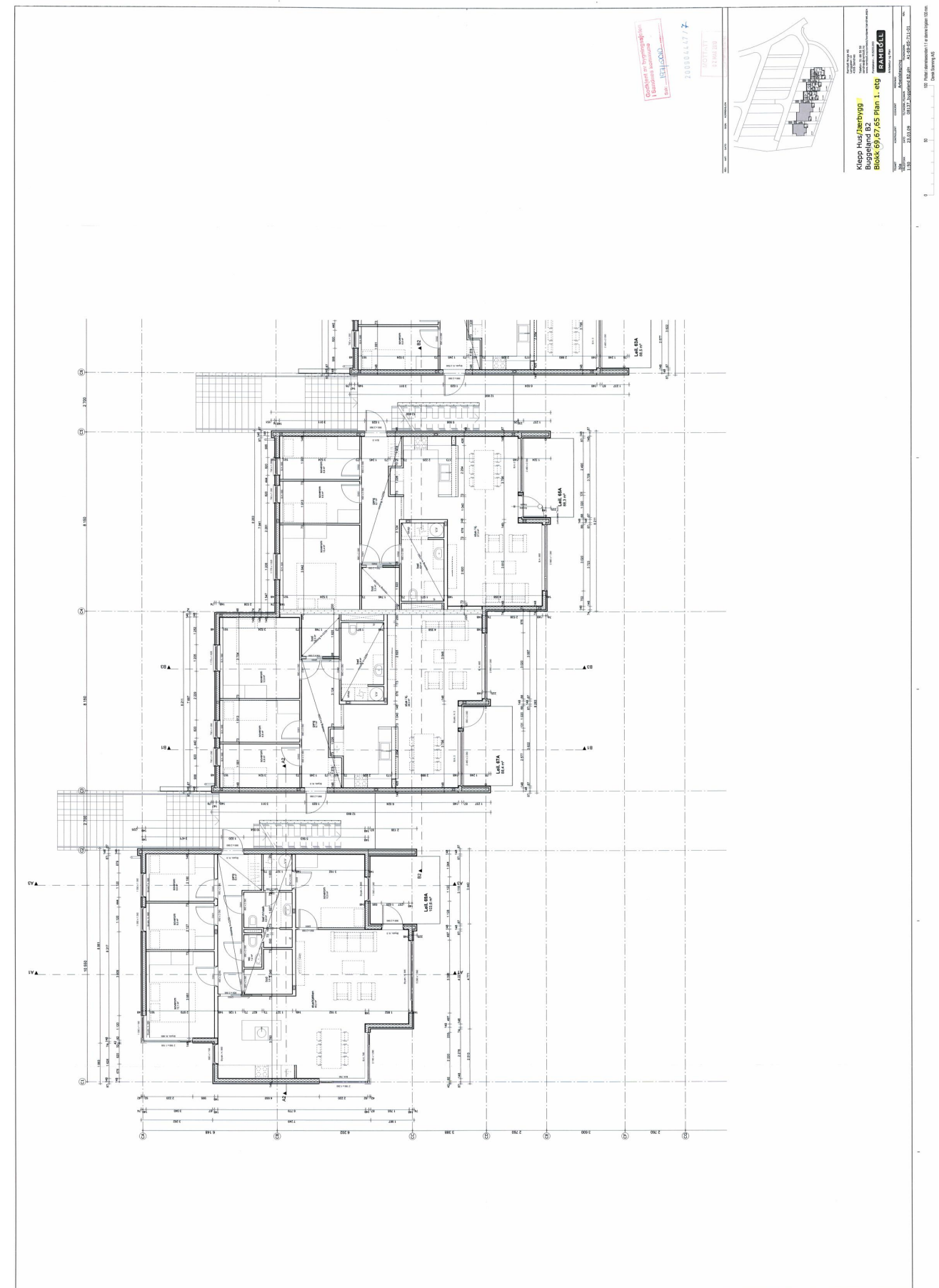
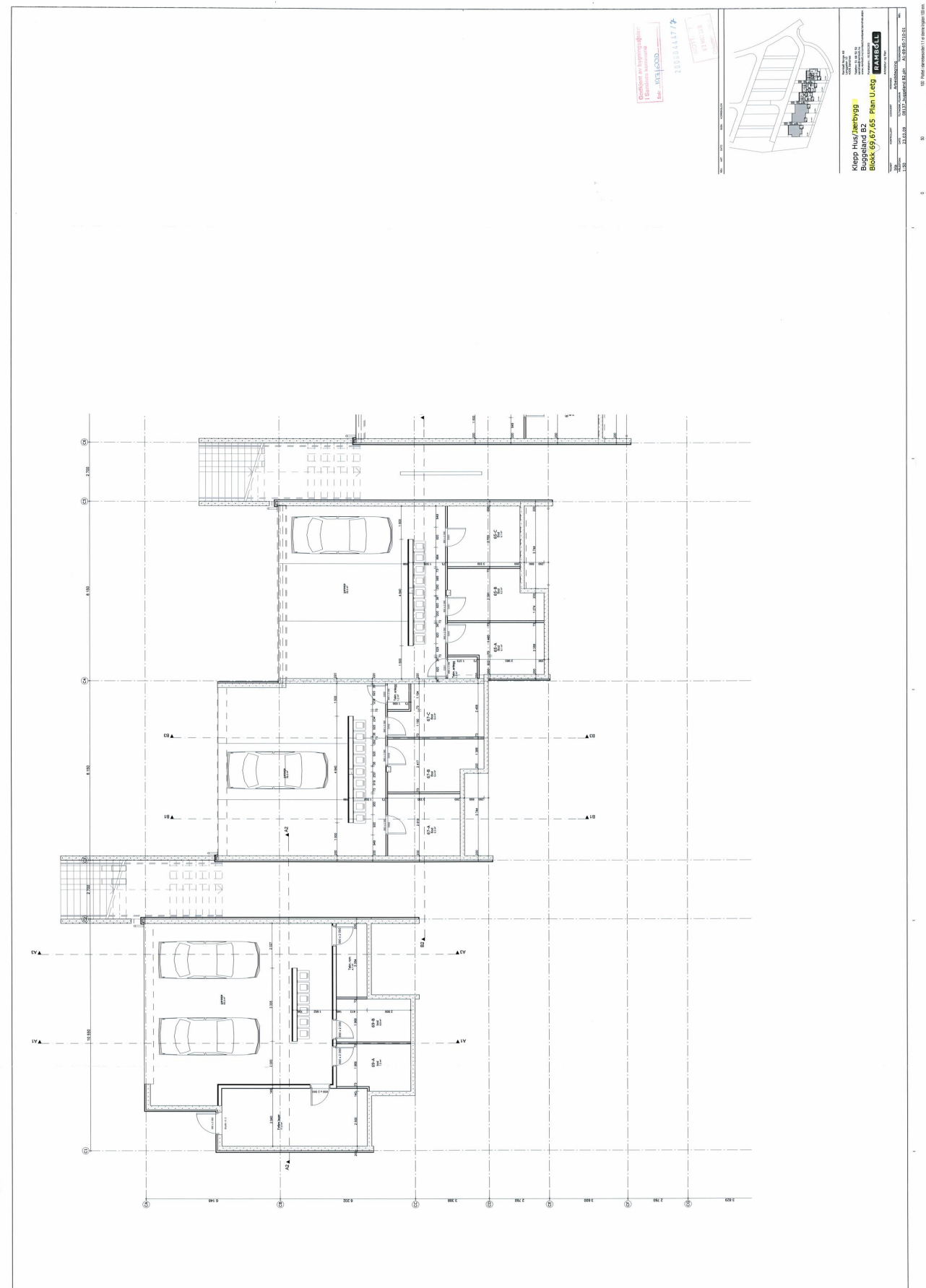
Side 9 av 9

5/5











Notater

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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

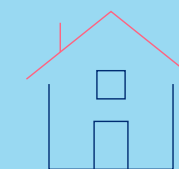
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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

Buggeland 69B, 4324 SANDNES. Gnr. 33, bnr. 1062, snr. 7 i Sameiet Bogabo, oppdragsnr.: 1200260156
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@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 videreformidlet 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no