DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Rossalandtunet 11B

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

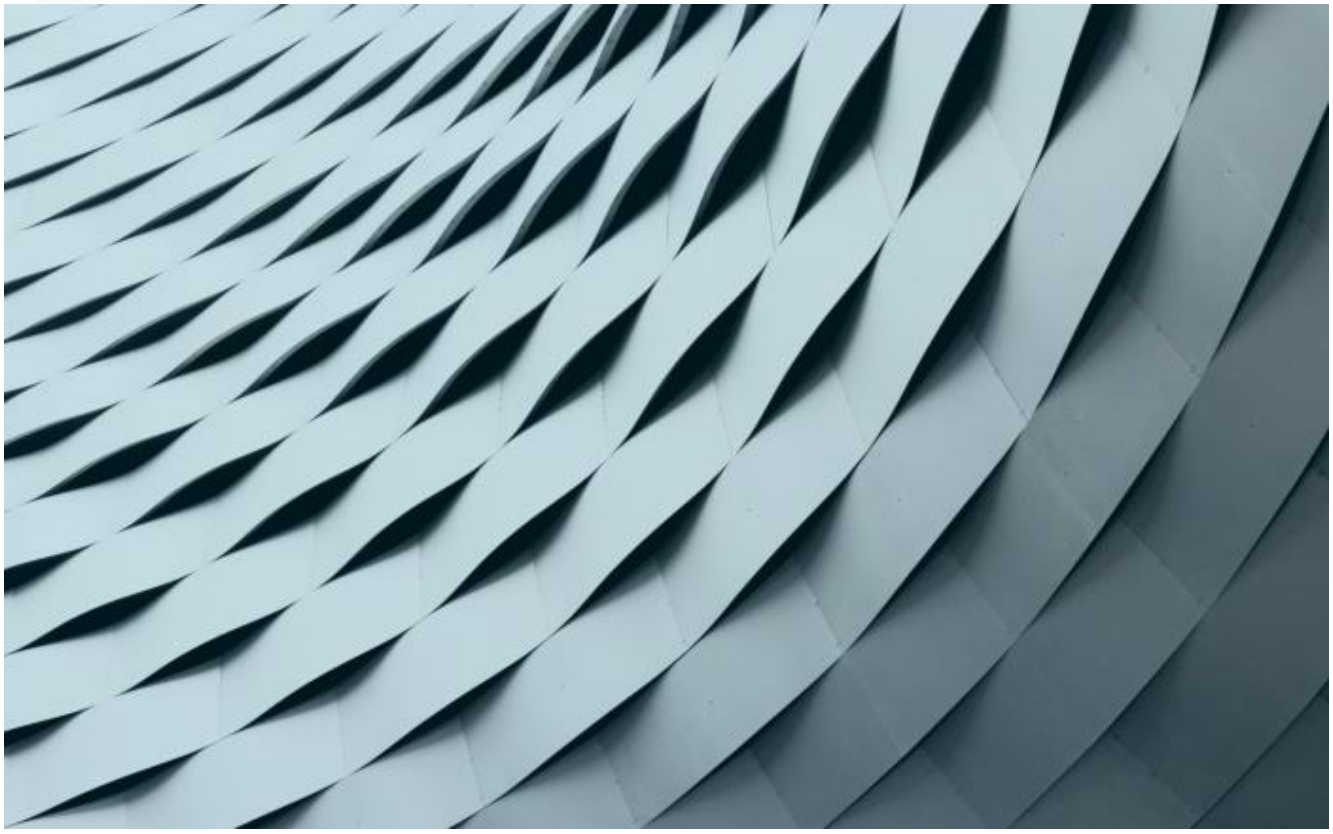
Tilstandsrapport

Rossalandtunet 11 B, 4313 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 69, bnr. 2962, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2355 **Eiendomsverdi ref nr:** GG1934

Foretak: Taksering Vest AS

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.

Taksering Vest AS

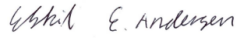
Rapportansvarlig

Kasper Østrått Rygh

kasper@takseringvest.no

920 40 738

Medansvarlig



Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med byggeår 2007.
Bygningen er oppført med yttervegger i betongkonstruksjoner og tre med utvendig liggende dobbel falset trekledning.
Etasjeskillere i betong.
Flatt tak tekket med papp.

Leiligheten består av bygningskomponenter, overflater og tekniske installasjoner i hovedsak fra byggeåret.

Enkelte tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid.
Vedlikehold, utbedring og utskifting av eldre overflater og bygningskomponenter må påregnes over tid.

Leiligheten gir ved gjennomgang godt helhetsinntrykk sett i forhold til alder.

For nærmere spesifisering vises det til vurderingene av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Flatt tak tekket med papp.
Takrenner, beslag og nedløp fra byggeår i aluminium.
Yttervegger er oppført i betongkonstruksjoner og lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.
Vinduer fra byggeår i tre med isolerglass.
Hoveddør fra byggeår i tre med glassfelt.
Balkongdør fra byggeår i tre med isolerglass.

Terrasse i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Areal: ca. 15m2

INNVENDIG Gå til side

Gjennomgående 3-stavs parkett fra byggeår på gulvoverflater.
Fliser på gulvoverflate ved entré.
Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Leiligheten har etasjeskillere i betong.
Malte innerdører fra byggeår i tre med profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje fra byggeåret.
Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Plastsluker med metallrist i plassert i dusjsone og under servant.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (kjøkken) mot dusjsone uten å påvise fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Integrert ovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Mekanisk kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system, fordelerskap plassert på bad/vaskerom.
Innholdsfortegnelse til rør-i-rør system.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilering via ventiler i vinduer.
Kjøkken og våtrom er tilkoblet Villavent-anlegg.

Leiligheten er tilknyttet byggets sprinkleranlegg.
Elektrisk anlegg fra byggeåret med sikringsskap plassert på soverom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

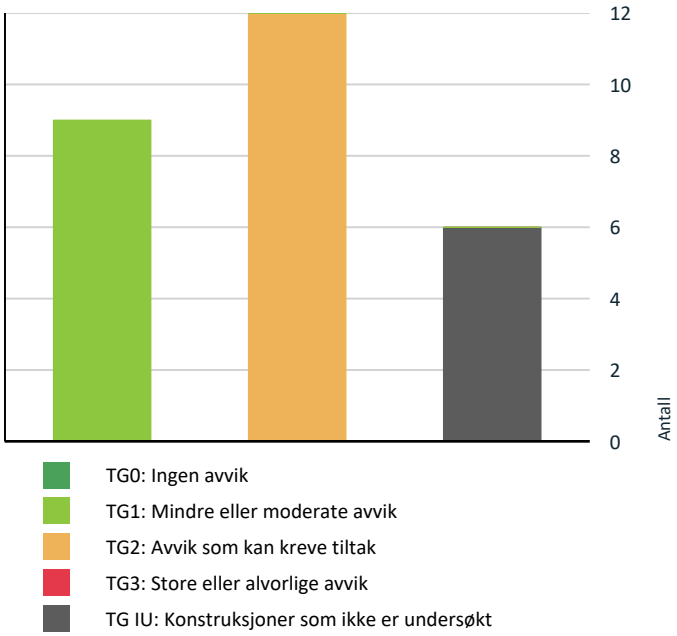
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Entré/stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er hentet ut fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flatt tak tekket med papp.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

TG IU Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp fra byggeår i aluminium.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon med tett tekke.

TG IU Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg konstruksjoner i tre og betong, utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Vannbord under vindu er utført tilnærmet flatt og uten tilfredsstillende dryppkant.

Det registreres slitasje og avskalling i overflatebehandlingen på vinduskarm og foring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vedlikehold av vinduer og på sikt utskiftninger må påregnes.

Utførelsen gir redusert avrenning og kan medføre økt fuktbelastning på vannbord og underliggende trekonstruksjoner. Vannbordet bør utbedres med fall utover og dryppkant.

Overflatene bør vedlikeholdes for å begrense videre slitasje og nedbrytning av treverket.









TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vindu i tre og isolerglass fra 2006 plassert ved kjøkken mot terrasseplattingen.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør fra byggeår i tre med glassfelt.
Balkongdør fra byggeår i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320.
Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Konsekvens/tiltak

• Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

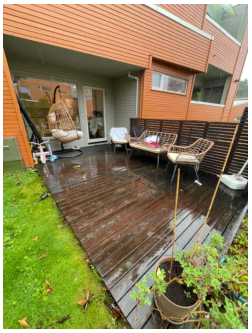
Terrasse i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Areal: ca. 15m2

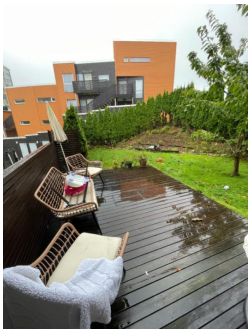
Vurdering av avvik:

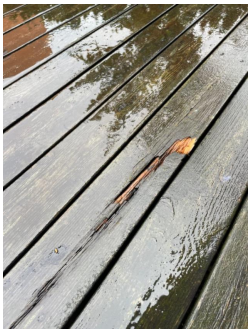
• Det registreres slitasje på terrassebordene samt grønske og begroing på overflaten.
Det registreres lokal sprekk/skade i ett terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje, begroing og lokal skade kan over tid føre til redusert levetid på terrassebordene.
Overflaten bør rengjøres og vedlikeholdes, og skadet terrassebord anbefales skiftet.







TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod tilhørende seksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det registreres tydelige fuktmerker og misfarging i takkonstruksjonen i hjørne av utvendig bod. Området lot seg ikke kontrollere nærmere med fuktmåleutstyr grunnet begrenset tilkomst.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Fuktmerkene tyder på tidligere eller pågående lekkasje fra taktekking. Dette kan medføre fuktskader i undertak/OSB-plater og trekonstruksjoner. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere, og forholdet bør tas opp med styret/sameiet for videre oppfølging.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gjennomgående 3-stavs parkett fra byggeår på gulvoverflater.
Fliser på gulvoverflate ved entré.
Stue/kjøkken og gang har elektriske varmekabler.

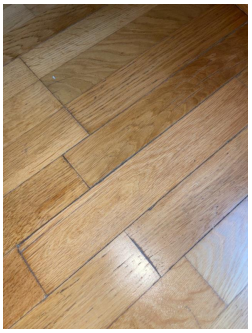
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

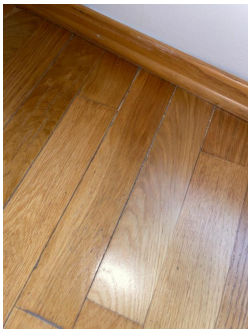
Vurdering av avvik:

• Det registreres riper, merker og generell bruksslitasje på overflatene.
Det registreres betydelig slitasje på parkettgulvet i stue, særlig i området bak sofa. Flere skjøter mellom parkettstavene fremstår åpne med synlige gliper.
TG2 er satt på bakgrunn av alder og registrert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Parkett gulv anbefales utskiftet i tiden som kommer.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

• Det registreres riper, merker og normal alders- og bruksslitasje på overflater.
TG2 er satt på bakgrunn av alder og registrert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes normalt vedlikehold og overflatebehandling ved behov.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller på gulvoverflatene. Målte høydeforskjeller er innenfor grenseverdiene for TG1.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

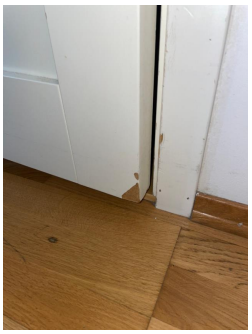
Malte innerdører fra byggeår med profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det registreres riper, merker og normal alders- og bruksslitasje på overflater.
TG2 er satt på bakgrunn av alder og registrert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold, justeringer og på sikt utskiftninger må påregnes.





TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Opplyst i egenerklæringen: Det var en lekkasje fra våtrommet i seksjonen over soverommet som ble utbedret av fagfolk av regi av sameiet for ca 6 år siden.

VÅTROM

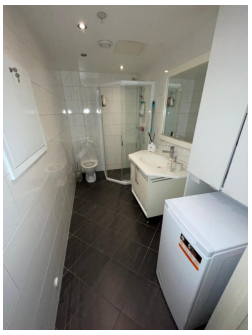
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje fra byggeåret.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

Vurdering av avvik:
• Det registreres misfarging og slitasje på sement- og silikonfuger, hovedsakelig i nedre del av veggene og i hjørner i dusjsonen. Enkelte fuger fremstår med begynnende nedbrytning.

Konsekvens/tiltak
• Fugene bør rengjøres og vedlikeholdes, og slitte silikonfuger bør skiftes ut. Svekkede fuger kan over tid gi økt vannbelastning på underliggende konstruksjoner.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

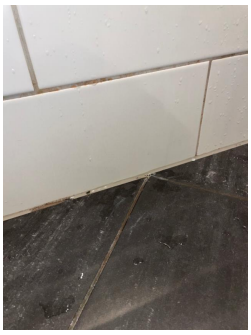
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det registreres slitasje og misfarging på sementfuger i gulvet, særlig i dusjsonen. Enkelte fuger fremstår med begynnende nedbrytning.

Konsekvens/tiltak
• Fugene bør rengjøres og vedlikeholdes, og lokale utbedringer må påregnes der fugene er svekket.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluker med metallrist i plassert i dusjsone og under servant.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da alder på membran har oversteget 50% av levetid.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

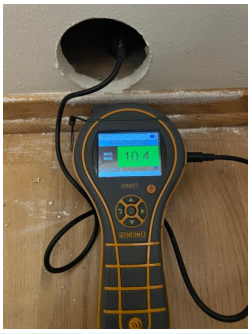


1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (kjøkken) mot dusjsone uten å påvise fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Integrert ovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

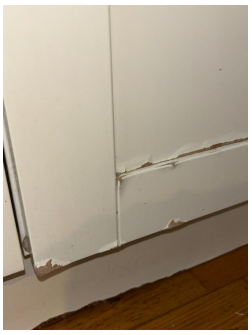
• Det registreres slitasje, avskalling og oppsvell på flere kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

• Skadede områder er mer utsatt for fuktpåvirkning og videre nedbrytning. Lokal utskifting av skadede fronter bør påregnes.

Tilstandsrapport



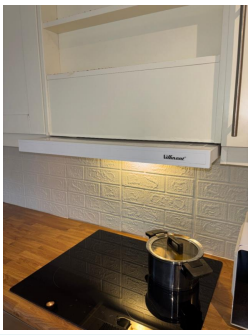



1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.



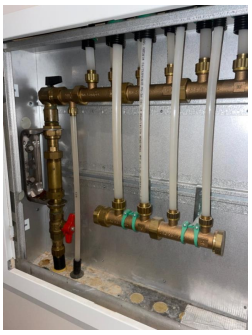
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system, fordelerskap plassert på bad/vaskerom.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Innholdsfortegnelse til rør-i-rør system.

Vurdering av avvik:
• Rør-i-rør-skapet mangler merking/nummerering av rør og kurser.

Konsekvens/tiltak
• Manglende merking gjør det vanskeligere å identifisere hvilke rør som tilhører de ulike tappestedene ved vedlikehold eller lekkasje. Rørene bør merkes/nummereres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

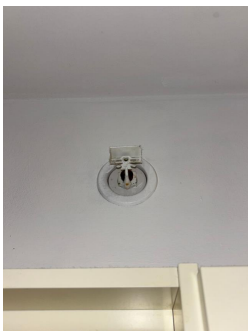
Naturlig ventilering via ventiler i vinduer.
Kjøkken og våtrom er tilkoblet Villavent-anlegg.

Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets sprinkleranlegg.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret med sikringsskap plassert på soverom.

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

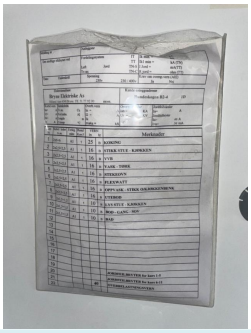
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved visuell gjennomgang, medfører anleggets alder økt risiko for skjulte svakheter og redusert sikkerhetsmargin over tid.
Det anbefales å innhente en utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallatør for å vurdere sikkerhet, tilstand og eventuelle behov for oppgraderinger i tråd med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400.





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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved visuell gjennomgang, medfører anleggets alder økt risiko for skjulte svakheter og redusert sikkerhetsmargin over tid.
Det anbefales å innhente en utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallatør for å vurdere sikkerhet, tilstand og eventuelle behov for oppgraderinger i tråd med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

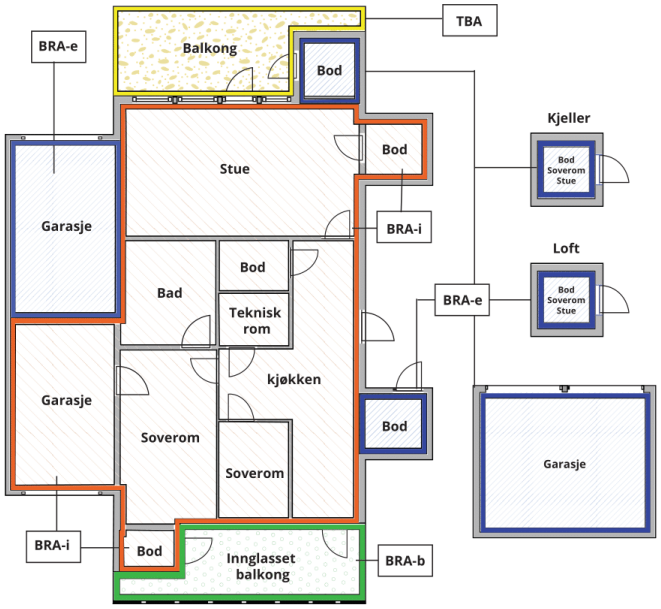
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	53			53	15
		5		5	
SUM	**53**	**5**			**15**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom		
		Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Kasper Østrått Rygh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	2962		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rossalandtunet 11 B

Hjemmelshaver
Nilsen Marion

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 minimumsinnholdet 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 befaringstidspunktet, 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.»*

Eiendomsmegler Norge,
Sandnes

Gjensidige

Egenerklæring

Rossalandtunet 11B, 4313 SANDNES

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rossalandtunet 11B	Rossalandtunet 11B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

10år ca har jeg bodd i den

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6646882

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Marion

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det var en lekkasje fra bade over soverommet som utbedret av fagfolk av regi av sameiet for ca 6 år siden.

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 50298142

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Marion Nilsen	**2026-09-08**

Identification

Marion Nilsen

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

Eiendomsmegler Norge AS
Eiendomsmegler Norge, Sandnes v/Leonard Weinert
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES
E-post: leonard.weinert@emvest.no

Deres ref.: 34260098 . Vår ref.: 1527-1-09 Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rossalandtunet 11
Organisasjonsnr:	992699590
Seksjonseier:	Nilsen, Marion
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Rossalandtunet 11 B, 4313 SANDNES
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	69
Bnr.	2962

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6646882.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selger og kjøper må fordele felleskostnadene seg imellom ved overtakelse midt i måneden. Kjøper får faktura fra og med den 1. i påfølgende måned. Sameiet har en kollektiv avtale med LYSE vedr. internett (fiberaksess), betales via felleskostnadene. Gass: Sameiet har a-konto innbetalinger i seksjon 2, 6, 7, 8 og 10 til gass som avregnes en gang årlig. Ved eierskifte, send kopi av overtakelsesprotokoll med avlesning til smb@obos.no. Ved eierskifte blir gassavregningen først foretatt ved kommende årsskifte. Dersom overtagelesesprotokoll ikke sendes, må oppgjøret foretas internt mellom kjøper og selger. Eier på avregningstidspunktet vil bli fakturert. Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 15% fra 01.02.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 599,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent	250,00	
Felleskostnader	1 240,80	
Gass	10,00	

Fiberaksess	99,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	770,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 398,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: rundeskogen7@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ROSSALANDTUNET 11

VELKOMMEN TIL SAMEIET ROSSALANDTUNET 11

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler eller lignende.

For å øke sikkerheten skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal for egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp skal holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike områder er særskilt merket.

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles-/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

Alle dager mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være ro i sameiet. Dvs. at høy lyd fra musikkanlegg og annen støy fra leiligheten ikke skal forekomme i dette tidsrommet. Banking, boring og annen støy fra bygningsarbeid er heller ikke tillatt i dette tidsrommet. Nabovarsel skal sendes ut i rimelig tid dersom man planlegger fest. Varselet skal inneholde informasjon om når festen er planlagt avsluttet.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal foregå på anviste områder.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal eller felles tilkomstveier.

Grilling med elektrisk grill og gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
For store mengder avfall benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i nærområdet.
Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, utvendige persienner, platter, levegger eller lignende. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Sandnes 12.12.2018
Sameiet Rossalandtunet 11

V E D T E K T E R

for

Rossalandtunet 11, org. nr. 992 699 590.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraordinært årsmøte 23. juni 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Rossalandtunet 11. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.11.2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 69, bnr. 2962 i Sandnes kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

boder,
parkeringsplasser,
private utearealer.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

([1]) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst en boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

([4]) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av ny leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(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. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med 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.

([3]) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

([7]) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

([9]) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

(12) Sameiere som har tilhørende plen inkludert som tilleggsareal til sin eiendom er selv ansvarlige for vedlikehold av denne plenen. Dette innebærer at denne plenen skal klippes med maksimum to ukers mellomrom i perioden fra 1. mai t.o.m. 30. september.

Dersom sameieren ikke utfører vedlikeholdet i henhold til beskrivelsen i sameiet sine vedtekter, har styret myndighet til å organisere vedlikeholdet på den ansvarlige sameier sin regning. Endring/opparbeiding av uteareal/plen som for eksempel terrasse, blomsterbed og belegningsstein må godkjennes av styret.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) **Den** enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 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 det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styrets sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. I tillegg kan det velges inntil et varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

([3]) Årsrapport, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) **I** årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for &I eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene.

([3]) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realreg ister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1527
ROSSALANDTUNET 11

Velkommen til årsmøte i ROSSALANDTUNET 11

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. juni 2026 kl. 18:00, Rossalandtunet 11 B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Velkommen til Årsmøte 2025/26

Velkommen til årsmøte i Rossalandtunet 11.

Årsmøtet avholdes 4. juni 2026 kl. 18:00 i Rossalandtunet 11 B.

Saksliste og relevante dokumenter er tilgjengelige i forkant av møtet. Dersom det er spørsmål til sakene eller behov for ytterligere informasjon, kan styret kontaktes.

Vi oppfordrer alle eiere til å delta og bidra til et godt grunnlag for beslutninger som gjelder sameiet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Skade fra varmvannsbereder
9. Økonomi

Med vennlig hilsen,
Styret i ROSSALANDTUNET 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ida Sæland Aamodt er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Per Kristian Hansson og Helge Ihle er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1527 Årsregnskap 2025.pdf
2. 1527 Rossalandtunet 11 Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 13000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 13000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret stiller seg positiv

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Kristian Hansson

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Traa Eidem
- Helge Ihle

Sak 8
Skade fra varmvannsbereder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Egenandel må betales av hver enkelt beboer.

Forslag til vedtak
Hver enkelt beboer må dekke egenandel selv ved skade.

Sak 9
Økonomi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i løpet av perioden hatt flere lekkasjer som har medført uforutsette kostnader. Dette har påvirket økonomien vår, og vi har per i dag en mer presset økonomisk situasjon enn tidligere.

Styrets innstilling
Styret følger situasjonen tett og jobber med å få oversikt over videre behov og kostnader knyttet til utbedringer. For å sikre nødvendig vedlikehold og håndtering av skadene, kan det bli aktuelt å vurdere opptak av lån fremover.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret fullmakt til å vurdere og eventuelt ta opp lån for å dekke kostnader knyttet til utbedring av lekkasjer og nødvendig vedlikehold.

Styrets årsrapport

1. Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i selskapets

eiendom. Eiendommen ligger i Lura bydel Sandnes kommune og har gnr. 69, bnr. 2962

og org.nr. 992 699 590.

2. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og viser et underskudd på kr 6 730.

Sameiet har i løpet av perioden hatt flere vannlekkasjer som har medført uforutsette kostnader. Dette har påvirket sameiets økonomi og medført en mer presset økonomisk situasjon enn tidligere.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen og gir en indikasjon på sameiets likviditet. Styret følger utviklingen tett og arbeider med å få oversikt over videre behov og kostnader knyttet til utbedringer og vedlikehold.

Styret vurderer at det kan bli aktuelt å ta opp lån for å dekke kostnader knyttet til utbedring av skader og nødvendig vedlikehold i tiden fremover.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

3. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Sameiet har hatt enkelte økonomiske utfordringer i perioden, men styret vurderer disse som håndterbare gjennom god oppfølging og nødvendige tiltak fremover.

4. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte. Styrearbeidet har blitt gjennomført gjennom møter og løpende dialog gjennom året. Samarbeidet i styret har vært godt.

5. Ytre miljø

Sameiets drift påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

6. Likestilling

Styret tilstreber likestilling. Dagens styre består av 3 medlemmer, hvorav 1 kvinne og 2 menn.

ROSSALANDTUNET 11
ORG.NR. 992699590, KLIENTNR. 1527

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	223 056	204 897	207 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**223 056**	**204 897**	**207 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 833	-1 833	-1 000	0
Styrehonorar	4	-13 000	-13 000	-13 000	0
Revisjonshonorar	5	-7 350	-7 000	-7 000	0
Forretningsførerhonorar		-34 268	-32 703	-36 000	0
Konsulenthonorar		-33 226	-4 000	-4 000	0
Drift og vedlikehold	6	-563 903	-86 436	-90 000	0
Forsikringer		-73 041	-63 780	-78 000	0
Energi/fyring	7	-1 200	-1 200	-1 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-11 880	-11 880	-12 000	0
Andre driftskostnader	8	-2 302	-5 840	-3 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-742 002**	**-227 672**	**-245 000**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-518 946**	**-22 775**	**-38 000**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	10 228	16 045	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**10 228**	**16 045**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-508 718**	**-6 730**	**-38 000**	**0**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	-508 718	-6 730

ROSSALANDTUNET 11
ORG.NR. 992699590, KLIENTNR. 1527

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Energiavregning	10	3 778	3 112
Driftskonto OBOS-banken		110 703	224 294
Sparekonto OBOS-banken		64 588	424 915
SUM OMLØPSMIDLER		**179 069**	**652 321**
SUM EIENDELER		**179 069**	**652 321**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		130 749	639 467
SUM EGENKAPITAL		**130 749**	**639 467**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 949	2 924
Leverandørgjeld		45 371	9 930
SUM KORTSIKTIG GJELD		**48 320**	**12 854**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**179 069**	**652 321**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 14.04.2026
Styret i Rossalandtunet 11

Ida Sæland Aamodt | Per Kristian Hansson | Helge Ihle

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Gass	1 200
Felleskostnader	179 976
Fiberaksess	11 880
Kontingent	30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**223 056**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 833
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 833**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-13 000
SUM STYREHONORAR	**-13 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 350
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 350**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-523 804
Drift/vedlikehold elektro	-6 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 305
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-563 903**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-1 200
SUM ENERGI / FYRING	**-1 200**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-127
Bank- og kortgebyr	-2 173
Øreavrunding	-2

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 302**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	555
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 673
SUM FINANSINNTEKTER	**10 228**

NOTE 10
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

KOSTNADER

Uoppgjorte avregninger	3 778
SUM ENERGIAVREGNING	**3 778**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Til årsmøtet i Rossalandtunet 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rossalandtunet 11 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 13. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.06.26
Selskapsnummer: 1527 **Selskapsnavn:** ROSSALANDTUNET 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for ROSSALANDTUNET 11

Organisasjonsnummer: 992699590
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mars kl. 09:00 til 10. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Sæland Aamodt er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Ihle og Per Kristian Hansson er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av Revisor

Styret fikk nylig beskjed om at Pwc som er vår revisor har besluttet å skille ut deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap som skal på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke regulerte kunde.

Det vil bli etablert et nytt selskap som blir med fra PwC. Det nye selskapet har fått navn Tell Norge AS org. nr 834 836 912.

Dersom sameiet ønsker å fortsette med det nye selskapet som revisor, medfører dette blant annet behov for vedtak i årsmøte og innsending av samordnet registermelding.

Selskapet vil tre inn i gjeldene samarbeidsavtale med Obos, og det vil ikke bli store endringer for oss som kunde. PwC bekrefter at det ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet. Videreføring vil bli behandlet som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at sameiet viderefører eksisterende avtale med PwC i det nyetablerte selskapet Tell Norge AS.

> **Forslag til vedtak:**
> Inngå avtale med Tell Norge AS for revisjonstjenester.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	69	Bnr:	2962	Fnr:	0	Snr:	9
Adresse:	Rossalandtunet 11B, 4313 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:
Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:
Ja ☒ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐
Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒
Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer : ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:
Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:
Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:
Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:
Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

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

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Kruse Bolig
Postboks 8088
4068 STAVANGER

Sandnes, 02.03.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Hanne Christin Lindelid

Vår ref : 200602157-14V
Arkivkode : O: : 69-2962

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 69/2962/0/0 Byggeadresse: ROSSALANDTUNET

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker:	Kruse Bolig, Postboks 8088, 4068 STAVANGER
Tiltakshaver m/adr:	Kruse Bolig, Postboks 8088, 4068 STAVANGER

D-sak nr: 878/2006

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

Det er ikke foretatt befaring av arbeidet.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl (99) § 15/pbl(08) § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Hanne C. Lindelid
Hanne Christin Lindelid
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Oppmåling, her

Kruse Bolig
Postboks 8088
4068 STAVANGER

SANDNES KOMMU
Byggesak

Sandnes, 05.11.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref : 200602157-11
Arkivkode : O: : 69-2962

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./Bnr: 69/2962/ Byggeadresse: ROSSELANDSTUNET BLOKK B-2-4

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr:	Kruse Bolig, Postboks 8088, 4068 STAVANGER
Tiltakshaver:	Kruse Bolig

D-sak nr: 878/2006

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

[x] hele tiltaket [ ] følgende del av tiltaket:

Følgende arbeider beskrevet i kontrollerklæring datert 23.10.2007gjenstår:
- radonmåling
- innmålte koordinater
- ferdigattest fra rørlege

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler : 23.04.2008

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, søker gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Radonmåling skal foretas snarest mulig etter innflytting. Ferdigattest blir ikke utstett før det er dokumentert at nivået for Radon ligger under 400 Bq/m3.

for Ola T Solheim
bygningssjef

Marina Rørheim
saksbehandler

Kopi til
[ ] tiltakshaver [ ] ansv. søker [x] brannsjef/feier - v/ montert ildsted

201005086-6

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Rundeskogen VII v/ Stian Laland Rasmussen
Rossalandtunet 11B
4313 SANDNES

Sandnes, 10.02.2011

Deres ref.:
Saksbehandler: Maryann Skjæveland

Vår ref : 201005086-3
Arkivkode : O: : 69-2962

D sak 241/2011 - Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens pbl §20-1 jfr §20-2 for forlengelse av carportrekke med ytterligere 4 stk carporter samt dra ut tak takoverbygg i front med 0,5 meter

Gnr./Bnr: 69/2962 Byggeadresse: ROSSALANDTUNET 11A

Tiltakets art: Tilbygg 4 carporter og dra ut takoverbygg i front
Byggets/anleggets art: Carportrekke med til sammen 8 stk carporter etter tilbygg
Tiltakshaver: Rundeskogen VII v/ Stian Laland Rasmussen

Søknad om tillatelse datert: 20.08.2010 mottatt: 20.08.2010
Siste dokument mottatt: 27.08.2010

Fakta: det er innsendt e-post med søknad om å få bygge de siste 4 carportene som er innregulert i rekken. Totalt nytt areal er **60m2** BYA. Det søkes også om å få dra ut taket på alle carportene med 0,5 meter i front.
Rundeskogen består av flere sameier, og styreleder for dette sameiet Stian L. Rasmussen har lagt ved signert kart og tegning som viser signaturer fra de andre sameiene. Merk at denne tillatelsen gjelder kun for dette sameiet.

Gjeldende plan: Reguleringsplan nr. 2000 109

Protest og merknad: det er ikke mottatt merknad/protest.

Bygningssjefens vurdering:
Sameiet ønsket i utgangspunktet å sette i garasjedører i alle carportene. Det er lagt ned et betydelig arbeid i å finne ut om dette er mulig, noe det ikke er pga sikkerhet ved utkjørsel og reguleringsplanens innhold. Søker valgte derfor å trekke denne delen.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

201005086-6

VEDTAK:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 jfr. § 20-2 gis på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.

2. **Det tillates ikke dører i carportene, jmf. reguleringskart**

3. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

4. Måletoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/-10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.
5. Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

6. Det må påses at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes gravetillatelse fra kommunalteknisk avdeling i kommunen, Telenor og Lyse Energi før grave- og fundamenteringsarbeidet igangsettes. Eventuell flytting av ledninger og andre installasjoner må bekostes av tiltakshaver. Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.

Denne tillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (se pbl § 21-9)

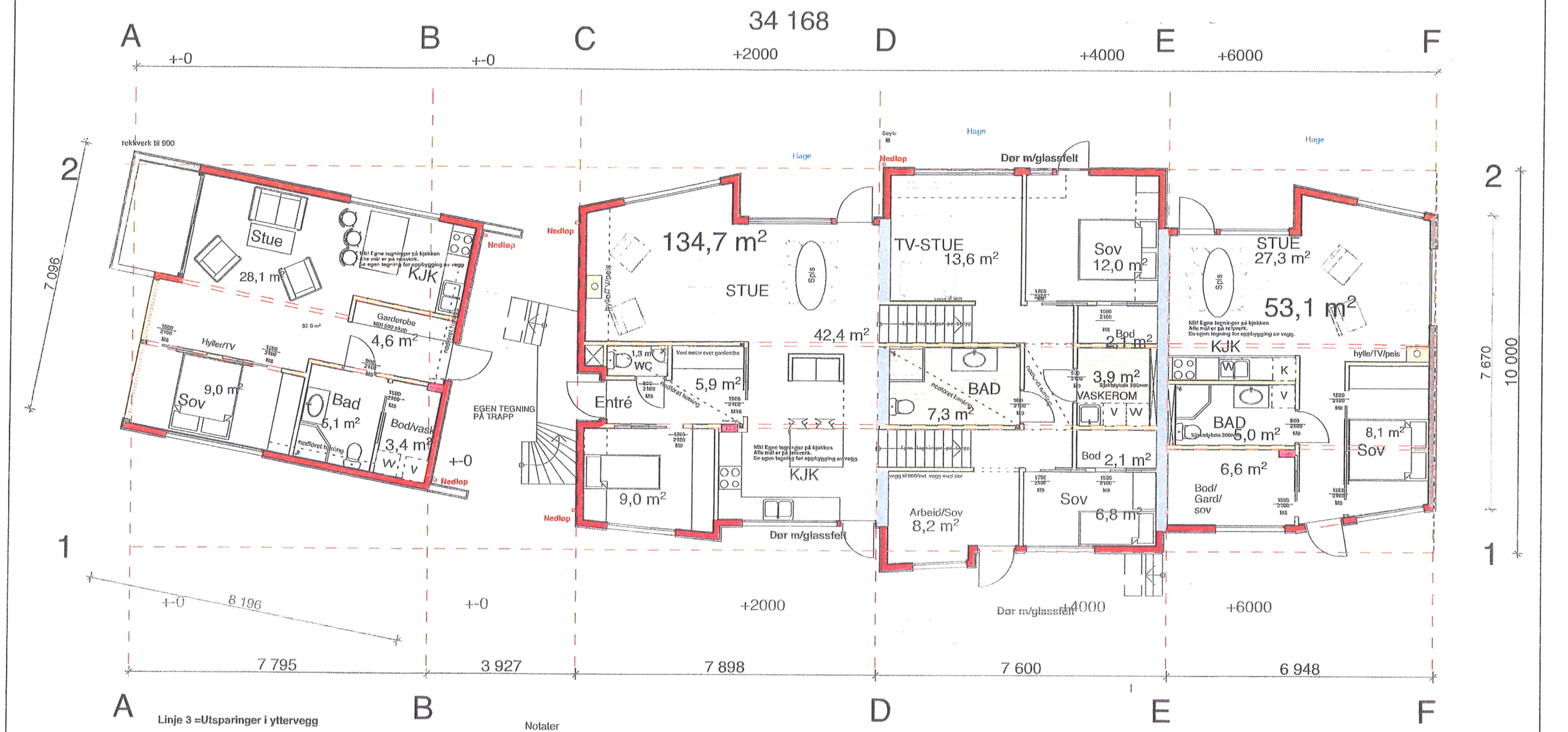
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Ola T Solheim
bygningssjef

Maryann Skjæveland
saksbehandler

Vedlegg: Stemplede tegninger
Orientering om klagerett

200602157/9



Linje 3 =Utsparinger i yttervegg

Linje 2 =ytterkant ytre reisverk

Linje 1 =aksemal

Notater

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 878/06



1 etasje 27.04.06

M. 1:100	Signatur: AL	Dato: 27.04.06
BIOMONITOR Hus B2-4	TEGNINGER	Tegningsnr.:
KRUSE BOLIG	REV.NR. Byggemelding	

STUDIO LUDO arkitektur
SIVILARKITEKTER MNAL BREIGATA 14 4006 STAVANGER
T: 51 85 43 30 F: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

Biomonitor

200602157/2E1

A B C D E F

+-0 7 795 3 927 7 898 34 168 7 600 6 948

2 1

7 096 7 670 10 000

+-0 8 196

rekkverk til 900

Stue 28,1 m²

NB! Egne tegninger på kjøkken
Alle mål er på reisverk
Se egen tegning for oppbygging av vegg.

KJK

Garderobe
NB! 500 skap

52,0 m²

4,6 m²

Hyller/TV

9,0 m² Sov

Bad 5,1 m²

Bod/vask 3,4 m²

nedtørret himling

EGEN TEGNING PÅ TRAPP

Nedløp

Balkong 5,6 m²

Spis

KJK

31,5 m²

STUE

K W V

Sjaktdybde 200mm

BAD 5,2 m²

Nedtørret himling

64,1 m²

hylle/TV/peis

6,7 m² Sov

2,6 m² BOD

10,3 m² SOV

Nedløp

NB! Egen detalj for utføring og balkonger

6,2 m² Balkong

STUE 63,6 m²

Spis

KJK 30,8 m²

hylle/TV/peis

3,4 m² Bod

Sov 8,3 m²

Gard./ arbeid 7,6 m²

BAD 5,6 m²

Sjaktdybde 200mm

Sov 6,7 m²

EGEN TEGNING PÅ TRAPP

5,0 m² Balkong

7,3 m²

10,9 m² Kontor

Sov 12,0 m²

Bod Vask W

BAD 53,3 m²

3,5 m²

6,8 m² Sov

Linje 3 =Utsparinger i yttervegg

Linje 2 =ytterkant ytre reisverk

Linje 1 =aksemal

Notater

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 878/06



Biomonitor



2 etasje 27.04.06		
M. 1:100	Signatur: AL	Dato: 27.04.06
BIOMONITOR Hus B2-4	TEGNINGER	Tegningsnr.:
KRUSE BOLIG	REV.NR. Byggemelding	

STUDIO arkitektur LUDO
SIVILARKITEKTER MNAL BREIGATA 14 4006 STAVANGER
T: 51 85 43 30 F: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

200602157/2

A B C D E F

34 168

+-0

2 1

7 096

10 000

7 672

10 000

Stue 28,1 m²

KJK

Garderobe NBI 500 skap 4,6 m²

52,0 m²

Hyller/TV

Sov 9,0 m²

Bad 5,1 m²

nedforet himling

Bod/vask 3,4 m²

Nedlop

EGEN TEGNING PÅ TRAPP

+-0

Nedlop

Balkong

5,8 m²

Spis

KJK

NBI Egne tegninger på kjøkken Alle mål er på reisverk. Se egen tegning for oppbygging av vegg.

31,5 m²

STUE

K V L

BAD 5,2 m²

Nedforet himling

64,1 m²

hylle/TV/peis

Sov 6,7 m²

2,6 m² BOD

10,3 m² SOV

Nedlop

NBI Egen detalj for utforing og balkonger

6,2 m²

Balkong

STUE 63,6 m²

Spis

KJK 30,8 m²

hylle/TV/peis

3,4 m² Bod

Sov 8,3 m²

Gard./ arbeid 7,6 m²

Nedforet himling

V BAD 5,6 m²

Sov 6,7 m²

EGEN TEGNING PÅ TRAPP

5,0 m²

Balkong

STUE 24,2 m²

54,4 m²

hylle/TV/peis vegg til 900

hylle/TV/peis

Bod 2,1 m² Sjaktdybde 200mm

EGEN TEGNING PÅ TRAPP

hylle/skjenk vegg til 900

21,6 m²

K

KJK

Spis

NBI Egne tegninger på kjøkken Alle mål er på reisverk. Se egen tegning for oppbygging av vegg.

+-0 8 196

7 795 3 927 7 898 7 600 6 948

Linje 3 =Utsparinger i yttervegg

Linje 2 =ytterkant ytre reisverk

Linje 1 =aksemal

Notater

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 878/06



Biomonitor



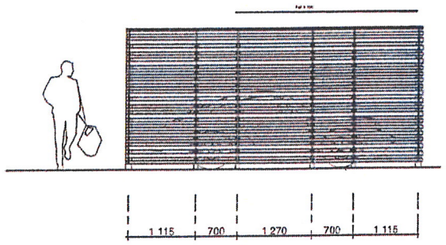
3 etasje 27.04.06

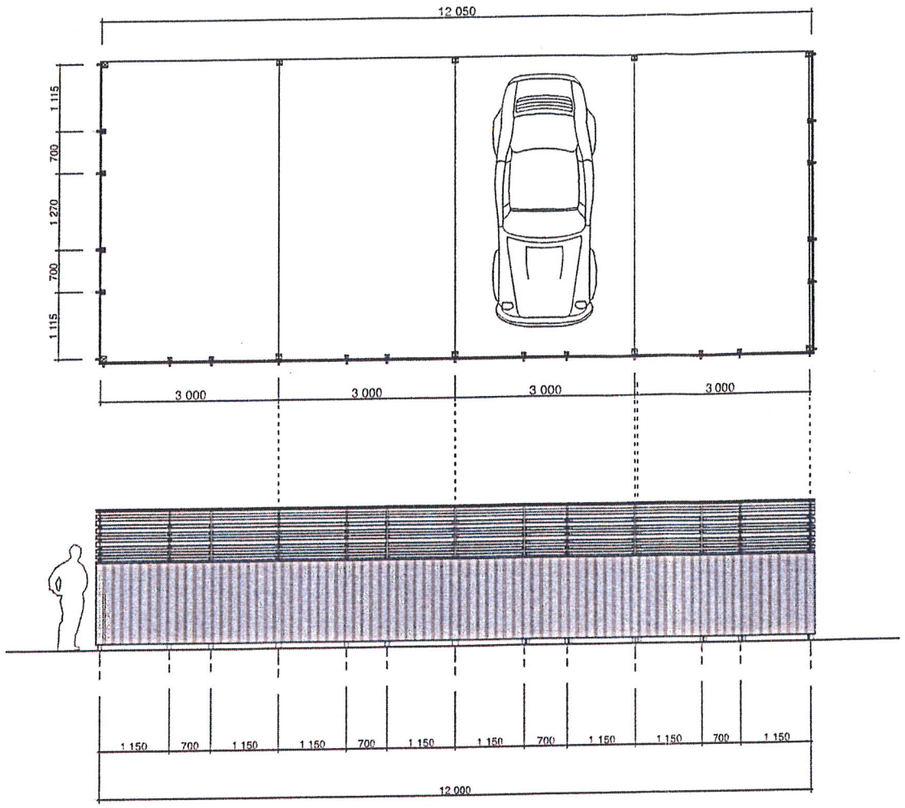
M. 1:100	Signatur: AL	Dato: 27.04.06
BIOMONITOR Hus B2-4	TEGNINGER	Tegningsnr.:
KRUSE BOLIG	REV.NR. Byggemelding	

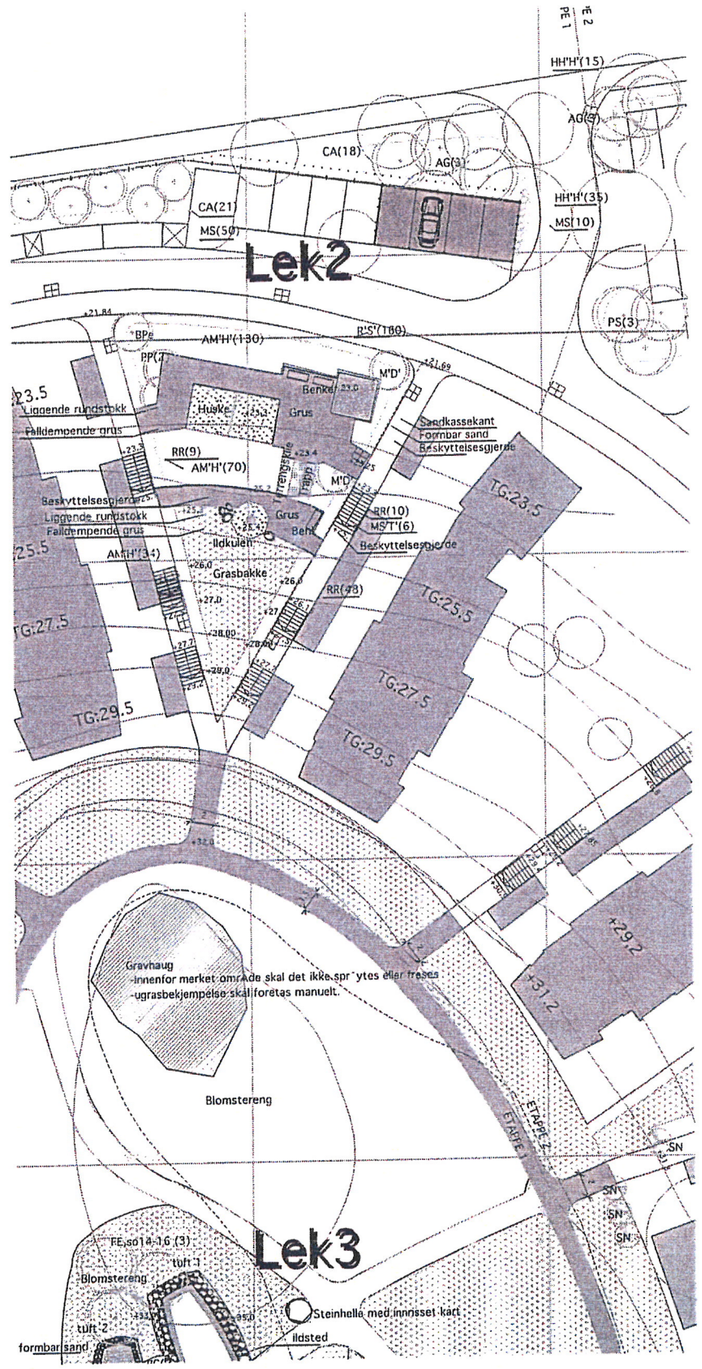
STUDIO arkitektur LUDO
SIVILARKITEKTER MNAL
BREIGATA 14 4006 STAVANGER
T: 51 85 43 30 F: 51 85 43 31
mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

Kal005086-1

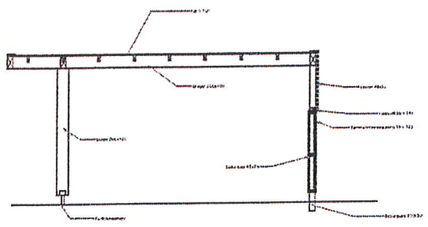
2010050086-6







Topp gesims må ikke overstige 2500 mm over gj.snittlig terreng



Plan og fasader

Snitt

Situasjonsplan 1:500

Rundeskogen

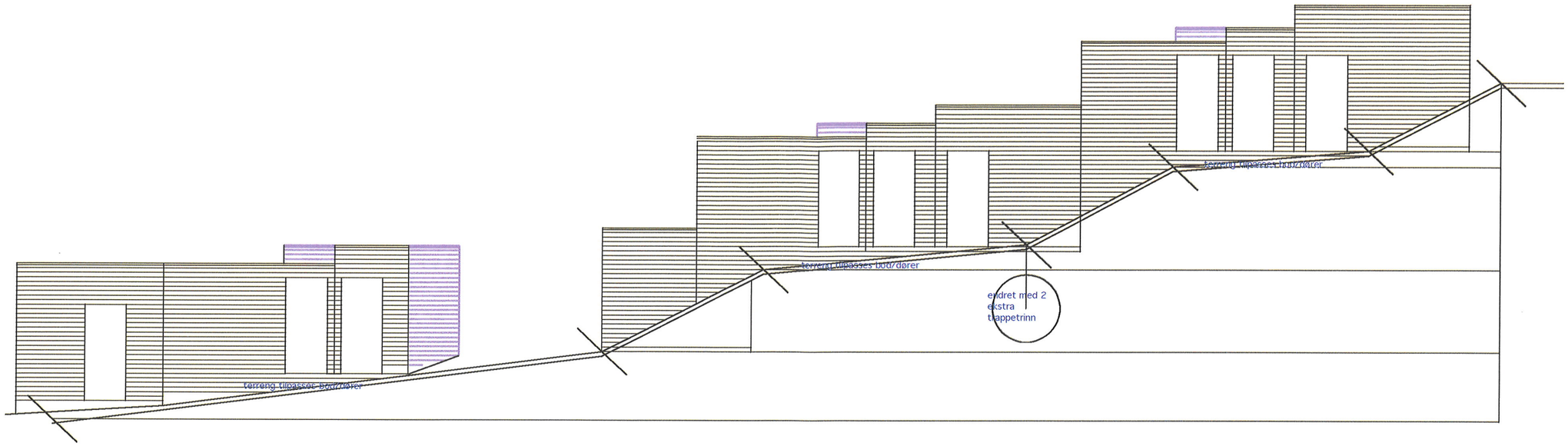
Godkjent av bygningssjefen
I Sandnes kommune

Sak: 241/2011

Carporter ved B2-4		
1:100	Signatur: AL	Dato: 20.08.07
Rundeskogen	TEGNINGER	Tegningsnr.: Byggemelding
	REV.NR.	

STUDIO LUDO
sivilarkitekter mnal
SIVILARKITEKTER MNAL Nygata 15 4006 STAVANGER
T: 51 85 43 30 F: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

200602157/2



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 878/06



Biomonitor

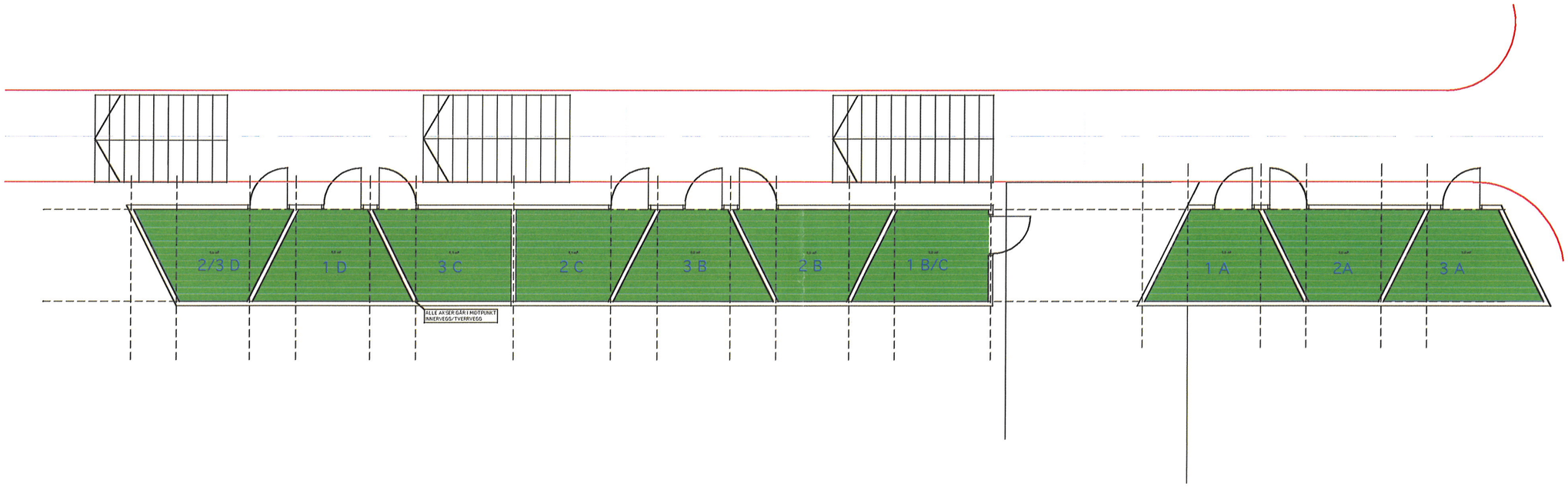


boder fasade og snitt

M. 1:100	Signatur: AL	Dato: 27.04.06
BIOMONITOR Hus B2-4	TEGNINGER	Tegningsnr.:
KRUSE BOLIG	REV.NR. Byggemelding	

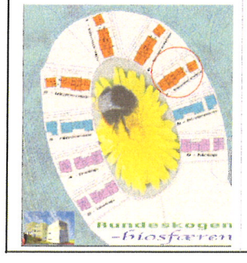
STUDIO arkitektur LUDO
SIVILARKITEKTER MNAL
BREIGATA 14 4006 STAVANGER
T: 51 85 43 30 F: 51 85 43 31
mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

200602157/2



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 878/06



Biomonitor



boder plan

M. 1:100	Signatur: AL	Dato: 27.04.06
BIOMONITOR Hus B2-4	TEGNINGER	Tegningsnr.:
KRUSE BOLIG	REV.NR. Byggemelding	

STUDIO arkitektur LUDO
SIVILARKITEKTER MNAL BREIGATA 14 4006 STAVANGER
T: 51 85 43 30 F: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

200602157



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 878/06



Biomonitor



Nordfasade

M. 1:100	Signatur: AL	Dato: 27.04.06
BIOMONITOR Hus B2-4	TEGNINGER	Tegningsnr.:
KRUSE BOLIG	REV.NR. Byggemelding	

STUDIO arkitektur LUDO
SIVILARKITEKTER MNAL BREIGATA 14 4006 STAVANGER
T: 51 85 43 30 F: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

200602157/2



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 878/06



Biomonitor



M. 1:100	Signatur: AL	Dato: 27.04.06
BIOMONITOR Hus B2-4	TEGNINGER	Tegningsnr.:
KRUSE BOLIG	REV.NR. Byggemelding	

STUDIO LUDO arkitektur
SIVILARKITEKTER MNAL
BREIGATA 14 4006 STAVANGER
T: 51 85 43 30 F: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

200602157



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 878/06



Biomonitor

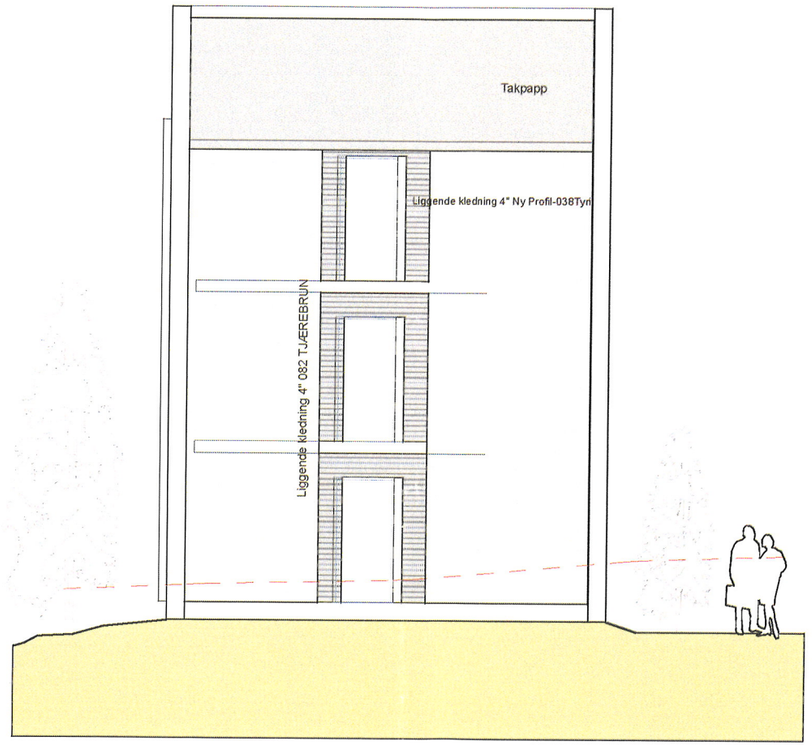


Østfasade lite bygg

M. 1:100	Signatur: AL	Dato: 27.04.06
BIOMONITOR Hus B2-4	TEGNINGER	Tegningsnr.:
KRUSE BOLIG	REV.NR. Byggemelding	

STUDIO arkitektur LUDO
SIVILARKITEKTER MNAL BREIGATA 14 4006 STAVANGER
T: 51 85 43 30 F: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

200602157



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 878/06



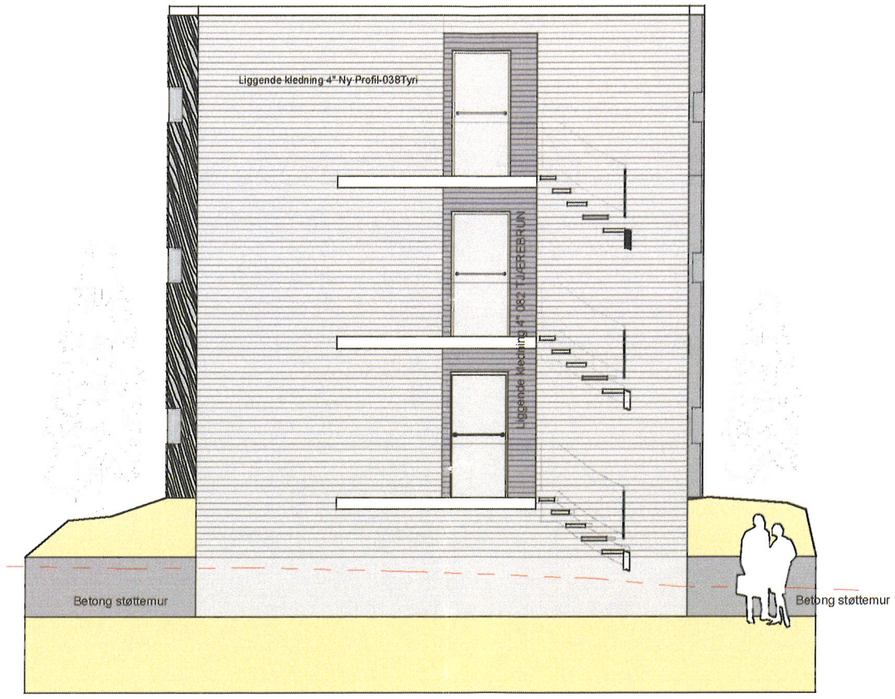
Biomonitor



Vestfasade lite bygg		
M. 1:100	Signatur: AL	Dato: 27.04.06
BIOMONITOR Hus B2-4	TEGNINGER	Tegningsnr.:
KRUSE BOLIG	REV.NR. Byggemelding	

STUDIO arkitektur LUDO
SIVILARKITEKTER MNAL BREIGATA 14 4006 STAVANGER
T: 51 85 43 30 F: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

200602157



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 878/06



Biomonitor

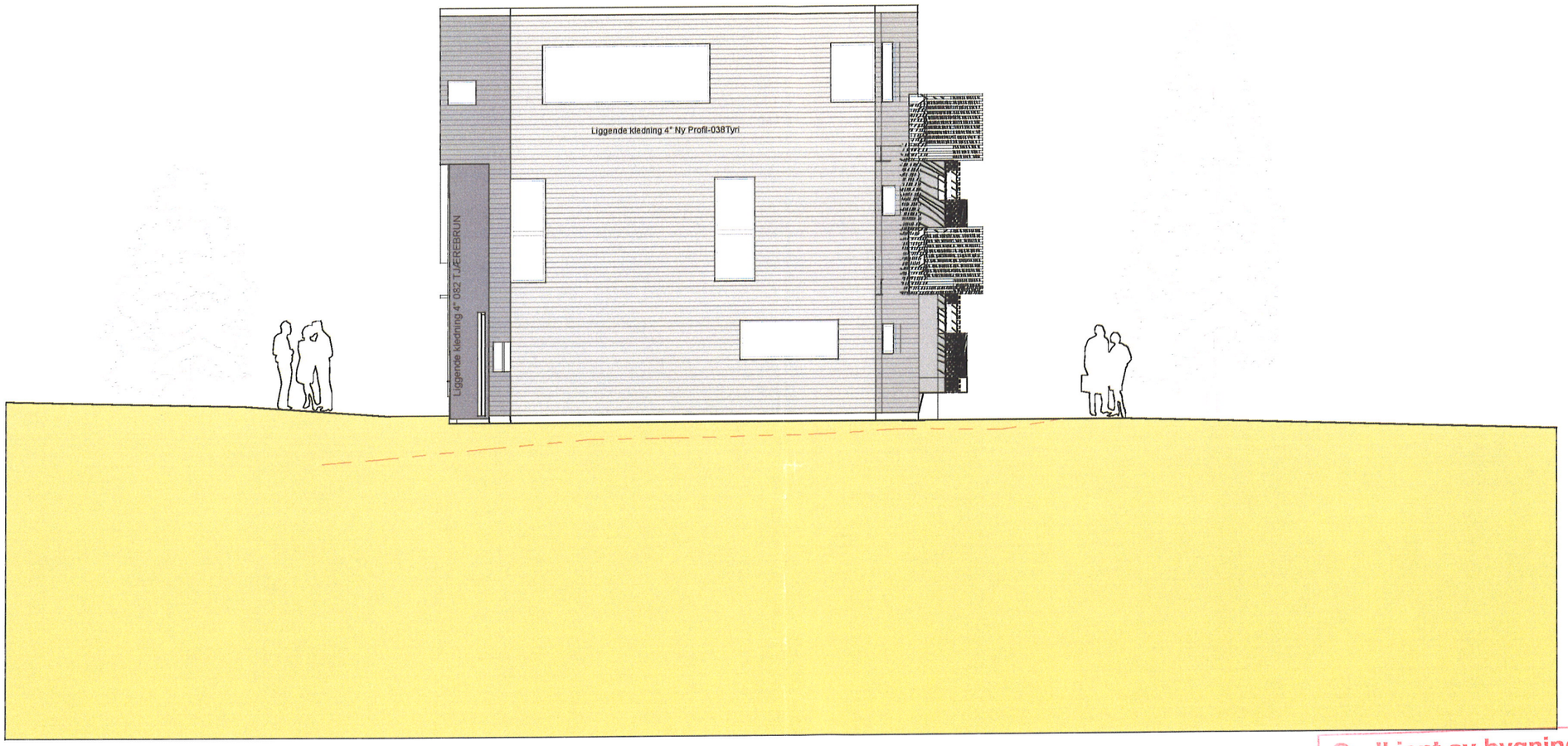


Østfasade hovedbygg

M. 1:100	Signatur: AL	Dato: 27.04.06
BIOMONITOR Hus B2-4	TEGNINGER	Tegningsnr.:
KRUSE BOLIG	REV.NR. Byggemelding	

STUDIO arkitektur LUDO
SIVILARKITEKTER MNAL BREIGATA 14 4006 STAVANGER
T: 51 85 43 30 F: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

200602157



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 878/06



Biomonitor

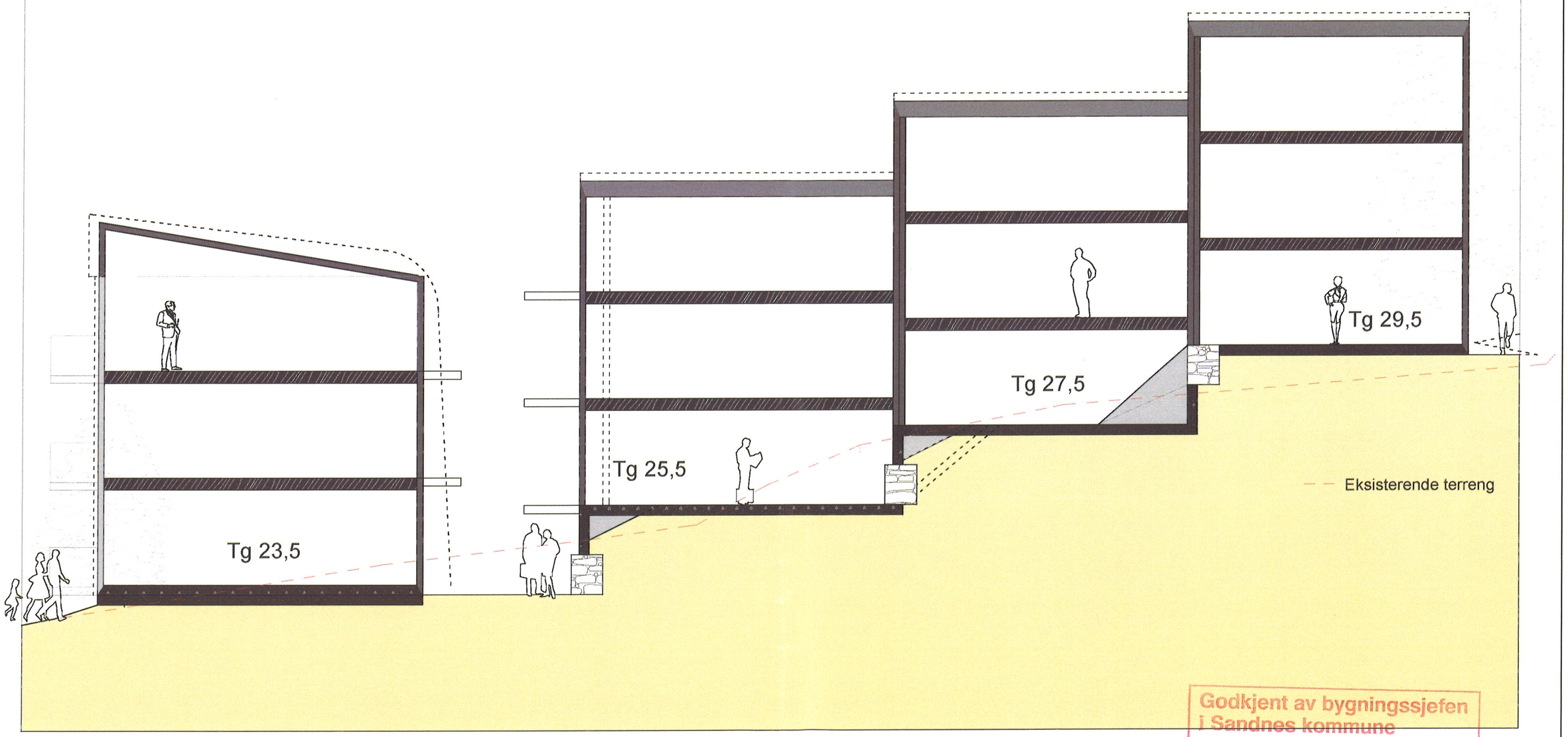


Vestfasade stort bygg

M. 1:100	Signatur: AL	Dato: 27.04.06
BIOMONITOR Hus B2-4	TEGNINGER	Tegningsnr.:
KRUSE BOLIG	REV.NR. Byggemelding	

STUDIO arkitektur LUDO
SIVILARKITEKTER MNAL BREIGATA 14 4006 STAVANGER
T: 51 85 43 30 F: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

200602157



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 878/06



Biomonitor



Snitt

M. 1:100	Signatur: AL	Dato: 27.04.06
BIOMONITOR Hus B2-4	TEGNINGER	Tegningsnr.:
KRUSE BOLIG	REV.NR. Byggemelding	

STUDIO arkitektur LUDO
SIVILARKITEKTER MNAL BREIGATA 14 4006 STAVANGER
T: 51 85 43 30 F: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

Kruse Bolig
Postboks 8088
4068 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 11.09.2006

Deres ref.:
Saksbehandler: Kåre Hetland jr.

Vår ref : 200602157-8
Arkivkode : O: : 69-2962

D SAK 878/2006. TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Gnr./Bnr: 69/2962 Byggeadresse: ROSSALANDTUNET BLOKK B-2-4

Tiltakets art:	Nybygg
Eventuell beskrivelse:	Blokk med 11 leiligheter fordelt på 2 bygg + utvendige. boder
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksklasse:	2
Skolekrets:	Lu-re
Ansvarlig søker m/adr:	Kruse Bolig
Tiltakshaver:	Kruse Bolig,

Søknad om enkle tiltak	datert 09.06.2006	mottatt 13.06.2006
Manglende opplysninger		mottatt 25.08.2006
Plantegning 1. etasje		mottatt 11.09.2006

BRUKSAREALER (BRA) Liten del:

BRA, 1.etasje:	52 m²	Herav 1 boenhet i	1. etasje à 52 m²
2.etasje:	52 m²	Herav 1 boenhet i	2. etasje à 52 m²
3.etasje:	52 m²	Herav 1 boenhet i	3. etasje à 52 m²
BRA, totalt:	156 m²		

BRUKSAREALER (BRA): Stor del:

BRA, 1.etasje:	187 m²	Herav 2 boenheter i	1. etasje à 134 m² og 53 m²
2.etasje:	180 m²	Herav 2 boenheter i	2. etasje à 64 m² og 63 m²
3.etasje:	181 m²	Herav 2 boenheter i	3. etasje à 64 m² og 63 m²
		Herav 1 boenhet i	1. + 2. etasje à 107 m²
BRA, totalt:	548 m²		

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Bankkonto for skatt 7655 05 11028. Bankgiro 3260 07 01400. Organisasjonsnr. 964 965 167

BRUKSAREALER (BRA): Utvendig stor bod:
BRA, 1.etasje: 36 m^2 Herav 7 boder i 1. etasje à 5 m^2

BRUKSAREALER (BRA): Utvendig liten bod:
BRA, 1.etasje: 15 m^2 Herav 3 boder i 1. etasje à 5 m^2

Hjemmelsgrunnlag: Reguleringsplan nr. 2000109

Nabovarsel: Naboer er varslet.

Bygningssjefens vurdering: Det står i søknaden og i nabovarselet at det søkes om 11 boenheter. I følge samtale med Kruse Bolig v/ Ine Barkved er dette feil. Det skal være 10 boenheter som tegningene viser.

VEDTAK:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

2. Generelle betingelser datert 03.12.2003 må nøye etterkommes.

3. Rørlegger må ved ferdigstillelse levere til Sandnes kommune bunnledningsplan og målsatt skisse for drens- og stakekum samt utvendig stoppekran.

4. Det skal foretas radonmåling i bygningen snarest mulig etter innflytting. Ferdigattest blir ikke utstedt før det er dokumentert at nivået for Radon ligger under 400 Bq/m3.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest kan det bli stilt krav om dokumentasjon av fuktinnholdet i materialer og konstruksjoner før disse ble forseglet/ tettet.

Når byggearbeidet er ferdig skal ansvarlig søker kontakte bygningskontrollen for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Sammen med anmodning om ferdigattest eller brukstillatelse skal det sendes inn
- kvittering for utført kontroll
- innmålte koordinater av bygningen (nybygg). Avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres.

Dersom arbeidet ikke blir igangsatt innen 3 måneder må bygningskontoret varsles om dette. Tilknytningsgebyr for vann og avløp forfaller da til betaling.

Byggetillatelsens varighet er 3 år (jf. plan- og bygningslovens §96).

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Kåre Hetland jr.
Saksbehandler

Vedlegg: Søknadsskjema m/stemplede tegninger

1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

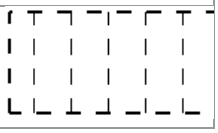
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

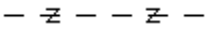
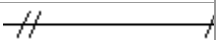
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater **Objekttype**	**Flatesignatur, nåværende**
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	**Symbol**
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

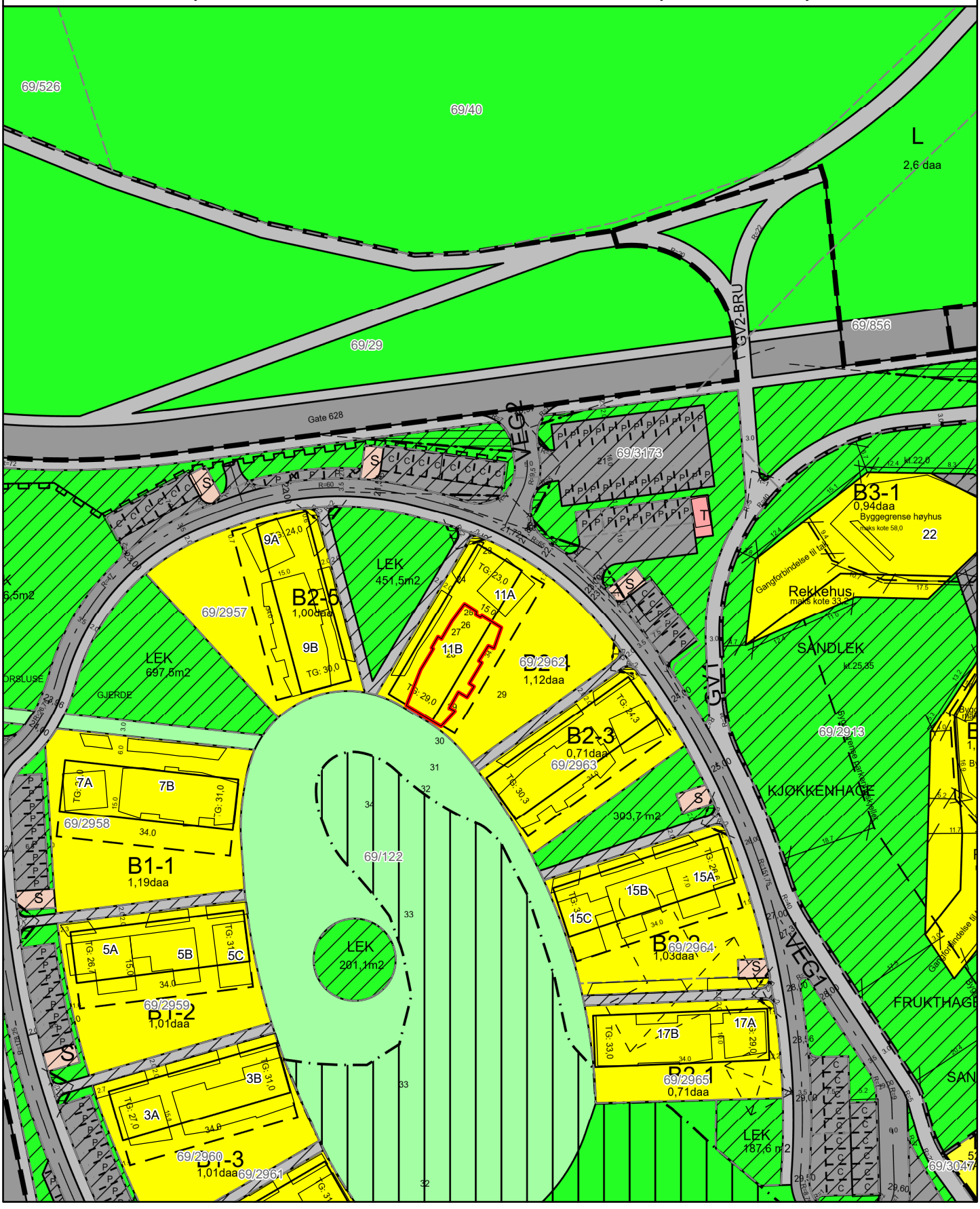
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Rossalandtunet 11B, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2962/0/9
Dato: 2026-09-04 Planident: 2000109
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 14.10.2003

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



Reguleringsplan for Rosseland, gnr. 69 bnr. 122 mfl.

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2000109

Saksnummer 200100997

---

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1)
- Bolig med tilhørende anlegg

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)
- Gang-/sykkelveg

Friområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 4)
- Park
- Lekeplass

Spesialområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)
- Frisiktsone
- Bevaring

Fellesområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)
- Grønt
- Lekeplass
- Avkjørsel
- Parkering
- Gangareal
- Annet fellesareal

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstille allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser.

Arkeologiske undersøkelser
Før iverksetting av tiltak innenfor område B1 og B2, samt trafikkområde vest for B1 (områder angitt som rekkefølgeområde), skal det foretas arkeologiske granskinger av de

berørte automatisk fredede kulturminnene i form av stolpehull, ildsteder, kokegroper og kulturlag.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

Rekkefølgekrav
Ved en gradvis utbygging av feltet skal veier og fellesarealer for de enkelte delfelt ferdigstilles før boligene tas i bruk. Sandnes kommune sin lekeplassnorm skal til enhver tid være oppfylt.

Gangbro over Bedriftsveien skal være etablert før leilighetene i B3 tas i bruk.

Utomhusplan
Det skal utarbeides en utomhusplan for alle byggeområder, fellesområder og friområder. Planen kan deles i to, en for B1 og B2, en for B3. Planen skal utarbeides av landskapsarkitekt eller person med tilsvarende kompetanse, og godkjennes av Sandnes kommune. Som del av planen skal det utarbeides en skjøtselsplan for friområdet. Skjøtselsplanen skal godkjennes av Sandnes kommune og arkeologiske myndigheter.

Renovasjonsteknisk plan
Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan for området som skal ferdigstilles senest samtidig med utomhusplanen.

Parkering
For feltet legges følgende parkeringsnorm til grunn:

	Individuell parkering	Felles parkering	Totalt
Familieleilighet	2 1 0	0,3 1,1 1,8	2,3 2,1 1,8
Små leiligheter < 80 m^2	1 0	0,6 1,3	1,6 1,3
Hybler < 30 m^2	1 0	0,2 0,8	1,2 0,8

§ 3 BYGGEOMRÅDER

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra topp definert gulv 1. plan (t.g. kote, angitt på plan).

Bebyggelsen skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8-79. Før brukstillatelse gis, skal støydempende tiltak for de aktuelle boligene være etablert.

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse.

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene

Felt B1 og B2
Feltet tillates tilrettelagt for inntil 86 leiligheter

Maks tillatte gesimshøyde er 10 m målt fra golv 1. plan, som er angitt på reguleringskartet (T.G. kote).

Felt B3
Det skal utarbeides bebyggelsesplan for delfeltet. For feltet gjelder følgende:

- Maks antall leiligheter: 114
- Maks TU: 225 %
- Maks gesimshøyde er kote 61.
- Gjennomsnittlig byggehøyde skal være kote 49
- Det skal være minimum 25 m^2 uteoppholdsareal per boenhet. Balkonger, takterrasser ol. kan medregnes.

§ 4 FRIOMRÅDER

Friområde park
Det skal ikke gjennomføres tiltak i friområdet som opparbeiding av lekeplass, tursti, beplantning etc. før skjøtselsplan foreligger. Skjøtselsplanen skal godkjennes av Sandnes kommune og kulturminnemyndigheten..

Friområde lekeplass
Det tillates etablert områder for ball-lek, i tråd med skjøtselsplan som skal godkjennes av Sandnes kommune og kulturminnemyndigheten..

§ 5 SPESIALOMRÅDER

Spesialområde bevaring
Turstier skal opparbeides som smale grusveier anlagt på fiberduk på markoverflaten.

Alle typer inngrep som medfører inngrep i grunnen skal være i tråd med skjøtselsplan som skal godkjennes av Sandnes kommune og kulturminnemyndigheten. Området skal sikres fysisk under anleggsperioden i tråd med retningslinjer gitt av kulturminnemyndigheten. Området skal fremstå som i dag, dvs. uten trær og beplantning.

Spesialområde frisiktsone
I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 6 FELLESOMRÅDER

Fellesområde lek
Sandlekeplassene skal opparbeides i tråd med Sandnes kommune sin lekeplassnorm.

På sandlekeplass sør for gravhaugen tillates ikke apparater og beplantning høyere enn 1,5 meter.

Innen viste byggesone tillates oppsatt bygning inneholdende fellesboder, leskur, trafostasjon og lignende. Maks gesims er 2,5 meter. Bygningen skal ha flatt tak eller pulttak med maks 10 graders takvinkel.

Det skal settes opp nødvendig støyskjerming for lekearealene i nordvest. Tiltakene skal byggemeldes.

Fellesområde parkering
Innen de viste byggesonene tillates oppsatt bygning for parkering (carport) og bossrom. Maks gesims er 2,5 meter. Bygningene skal ha flatt tak eller pulttak med maks 10 graders takvinkel.

Det tillates etablert nettstasjon for bebyggelsen.

Fellesområde grønt
Områdene skal opparbeides og beplantes. Bygg for oppstilling av avfallscontainere kan integreres i områdene langs fellesveien. Mindre tekniske bygg som trafostasjon eller lignende kan bygges i grøntområdet.

Annet fellesareal
Adkomst til 2. etasje tillates bygget over arealet. Det skal være fri høyde på 2,2 meter.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
09.11.2005	200504285	Boligantall i B1/B2 økt fra 80 til 86, og redusert i B3 fra 120 til 114**)** Se vedtak.

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Rossalandtunet 11B, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2962/0/9
Dato: 2026-09-04
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)



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 69, Bruksnr 2962, Seksjonsnr 9	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Rossalandtunet 11 B, gatenr 24540	**Grunnkrets:**	212	Vodlageilen
(fra bruksenhet)	4313 Sandnes	**Valgkrets:**	11	Lura
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	6080102	Lura
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	14.12.2007	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	53/704
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 361,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/69/2962	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/69/2962/0/1	0,0
			Mottaker	1108/69/2962/0/2	0,0
			Mottaker	1108/69/2962/0/3	0,0
			Mottaker	1108/69/2962/0/4	0,0
			Mottaker	1108/69/2962/0/5	0,0
			Mottaker	1108/69/2962/0/6	0,0
			Mottaker	1108/69/2962/0/7	0,0
			Mottaker	1108/69/2962/0/8	0,0
			Mottaker	1108/69/2962/0/9	0,0
			Mottaker	1108/69/2962/0/10	0,0
Seksjonering	Forretning:	14.12.2007	Avgiver	1108/69/2962	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/69/2962/0/9	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rossalandtunet 11 B	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	548,0	Igangset.till.:	11.12.2006
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	02.03.2012
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	548,0	Midl. brukstil.:	05.11.2007
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	7
Bygningsnr:	24839508			Antall etasjer:	3

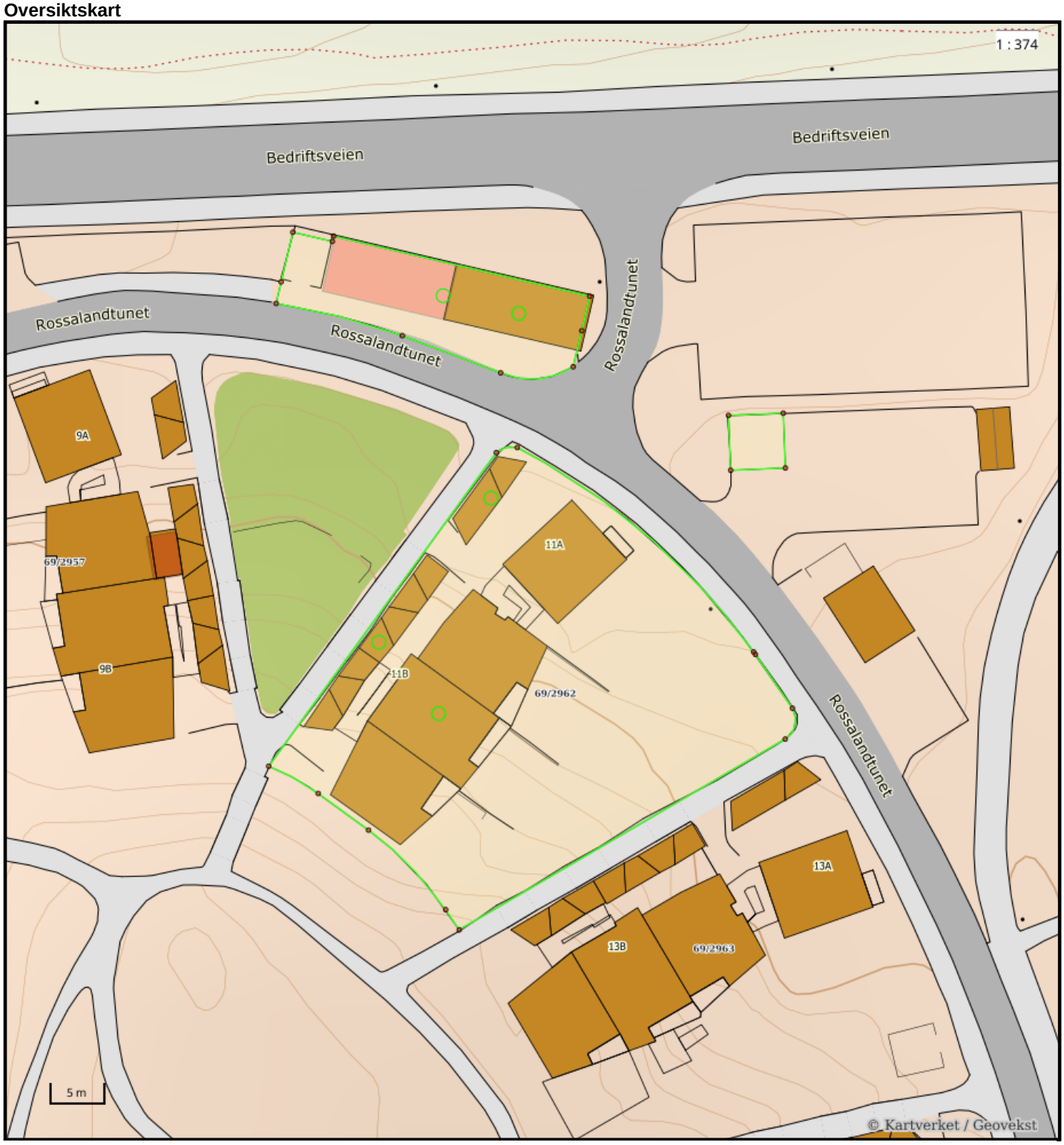
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		187,0		187,0				
H02	3		180,0		180,0				
H03	2		181,0		181,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

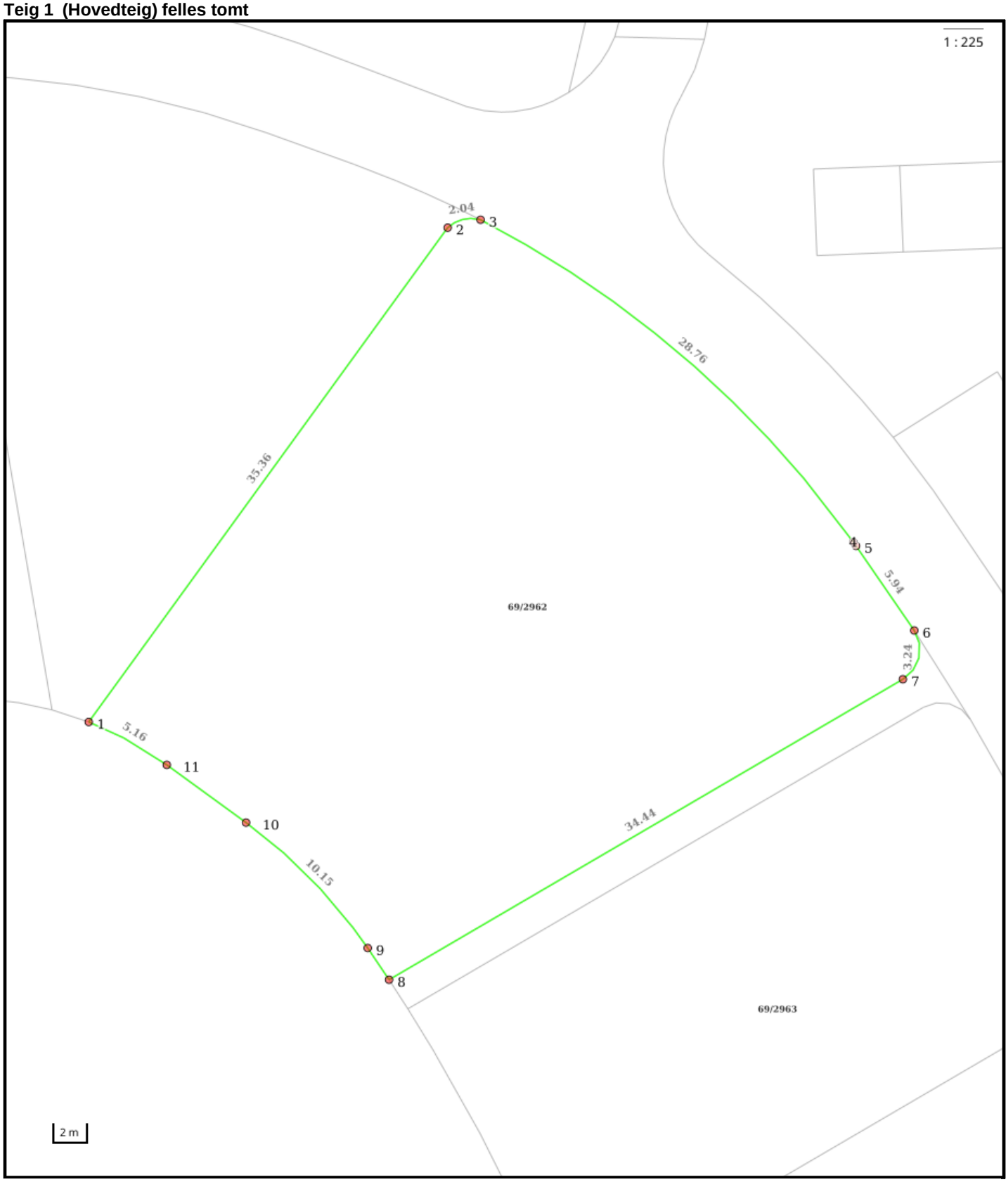
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

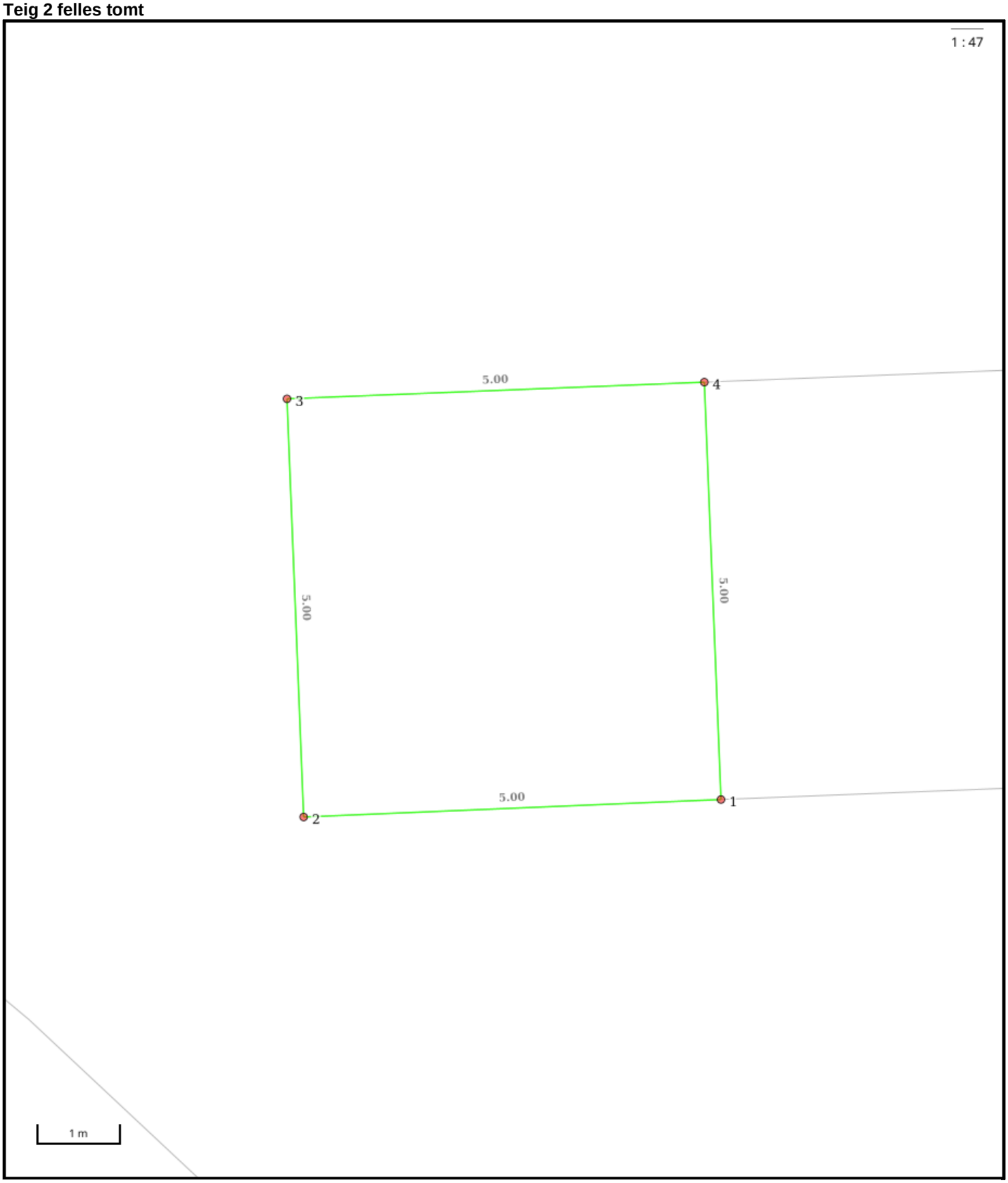
Areal: 1 126,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 530 158,83	311 373,00	35,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 530 189,19	311 391,12	2,04m	Terrengmålt	5	2,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 530 189,81	311 392,97	28,76m	Terrengmålt	10	61,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 530 173,18	311 416,12	0,28m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 530 172,97	311 416,30	5,94m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 530 168,40	311 420,10	3,24m	Terrengmålt	10	2,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 530 165,53	311 419,70	34,44m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 530 145,54	311 391,65	2,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 530 147,26	311 390,25	10,15m	Terrengmålt	5	-30,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 530 153,85	311 382,59	5,68m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 530 156,77	311 377,72	5,16m	Terrengmålt	5	-20,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

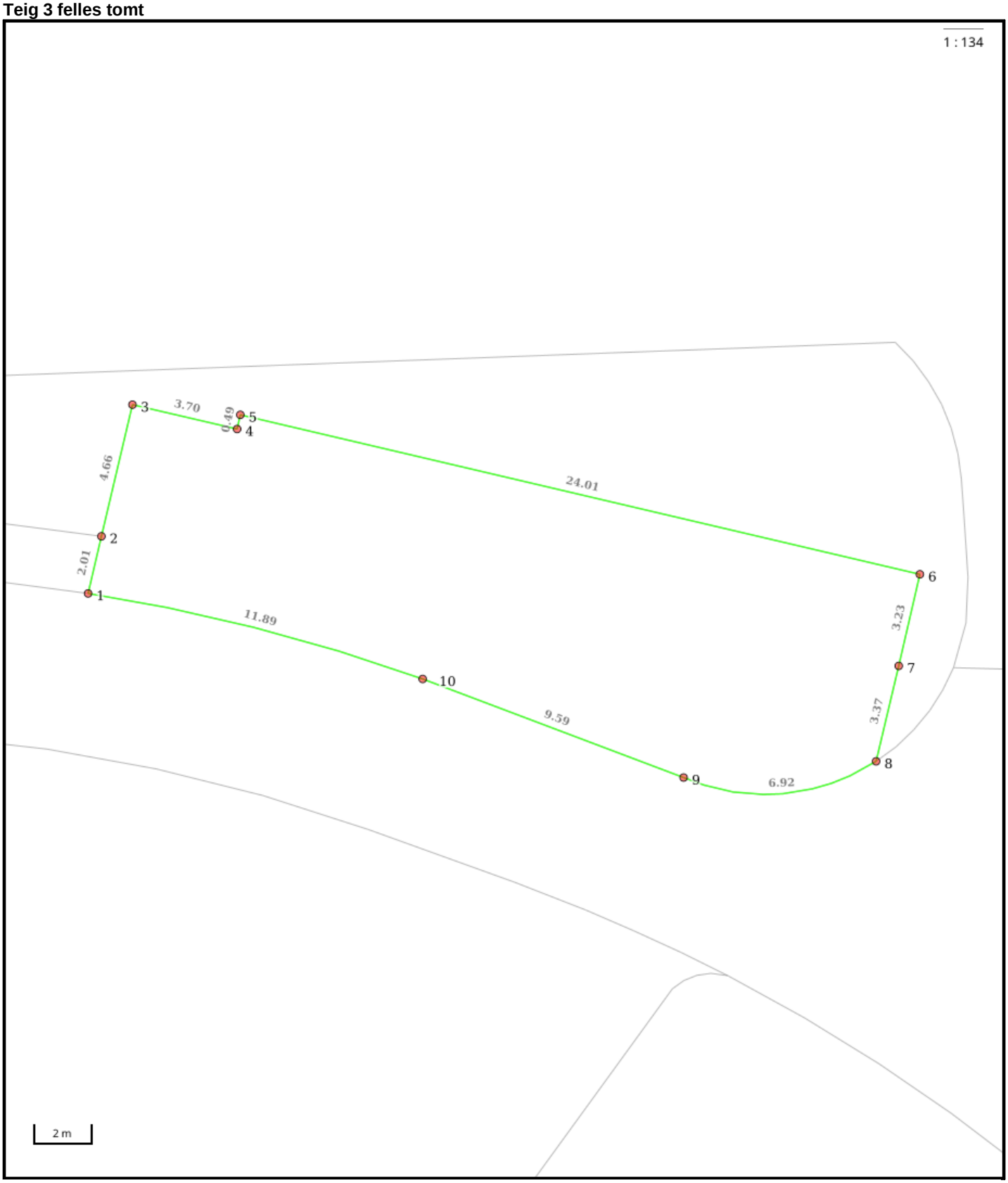
Areal: 25,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 530 190,15	311 417,50	5,00m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 530 189,50	311 412,54	5,00m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 530 194,46	311 411,89	5,00m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 530 195,11	311 416,85	5,00m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 210,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 530 200,93	311 369,89	2,01m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 530 202,92	311 370,17	4,66m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 530 207,53	311 370,82	3,70m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 530 207,02	311 374,48	0,49m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 530 207,51	311 374,55	24,01m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 530 204,15	311 398,32	3,23m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 530 200,95	311 397,87	3,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 530 197,61	311 397,39	6,92m	Terrengmålt	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 530 196,46	311 390,85	9,59m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 530 199,03	311 381,61	11,89m	Terrengmålt	5	-61,74	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

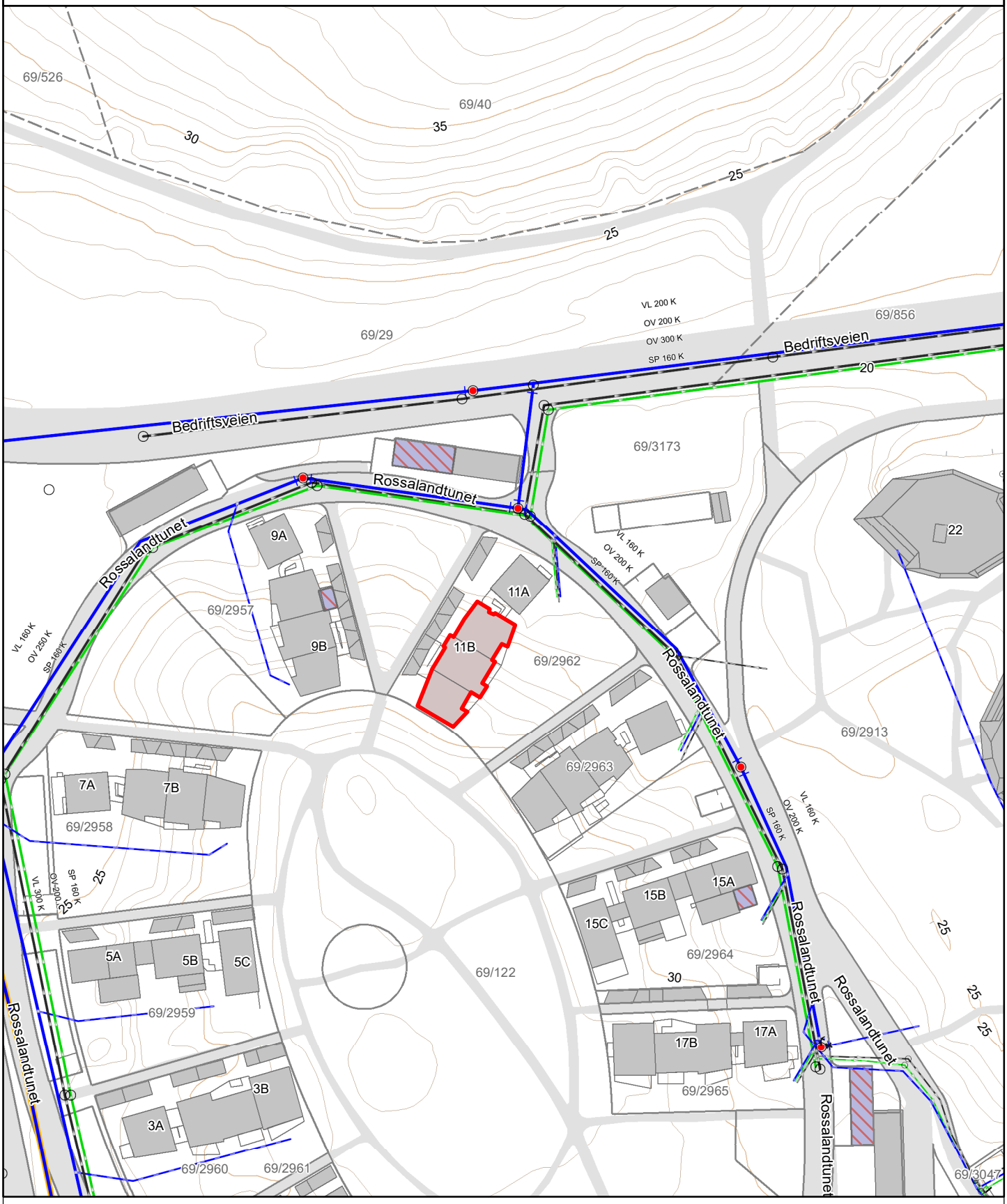
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Rossalandtunet 11B, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2962/0/9
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:1,000

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



Vannledning
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk

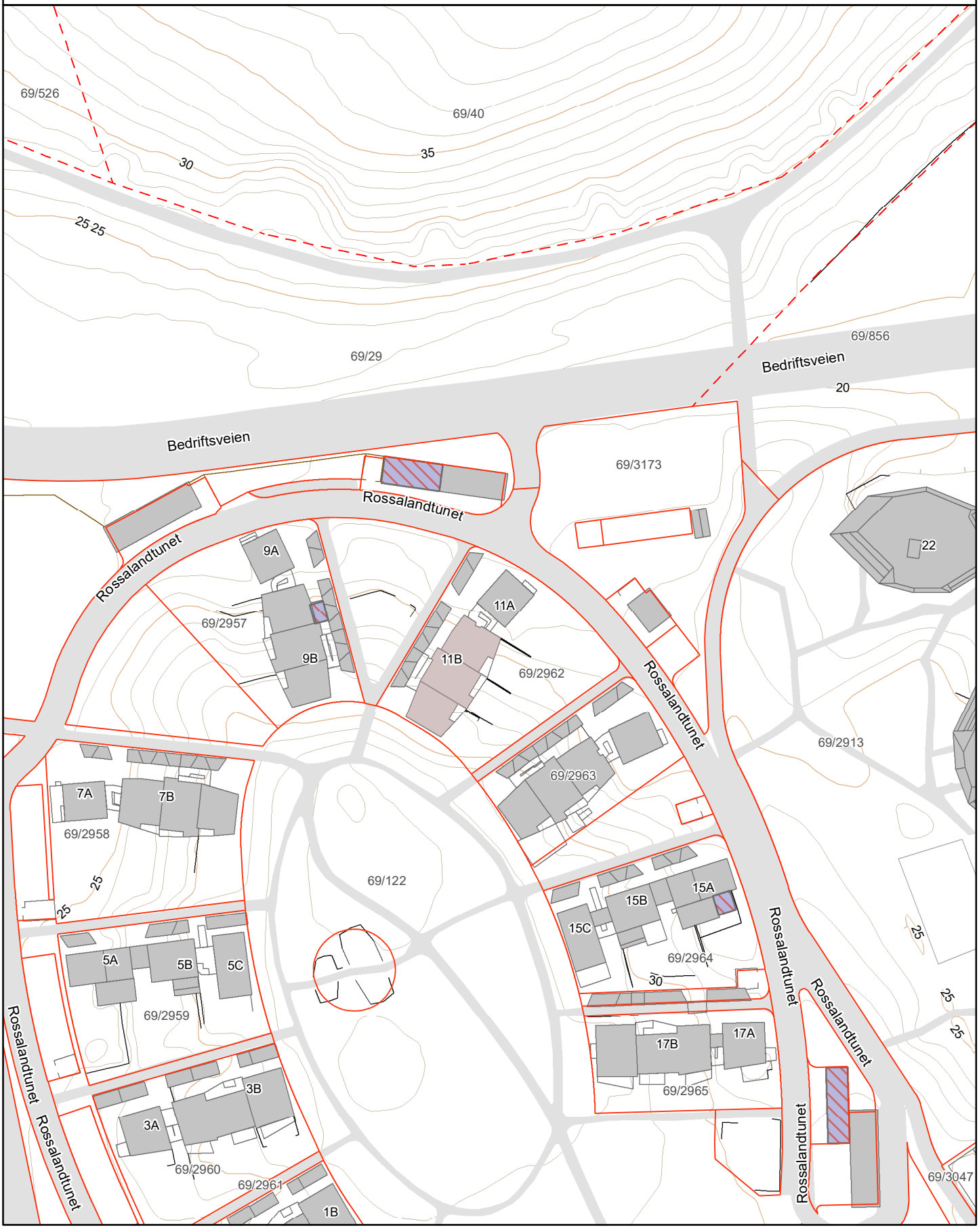
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Rossalandtunet 11B, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2962/0/9
Dato: 2026-09-04
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)



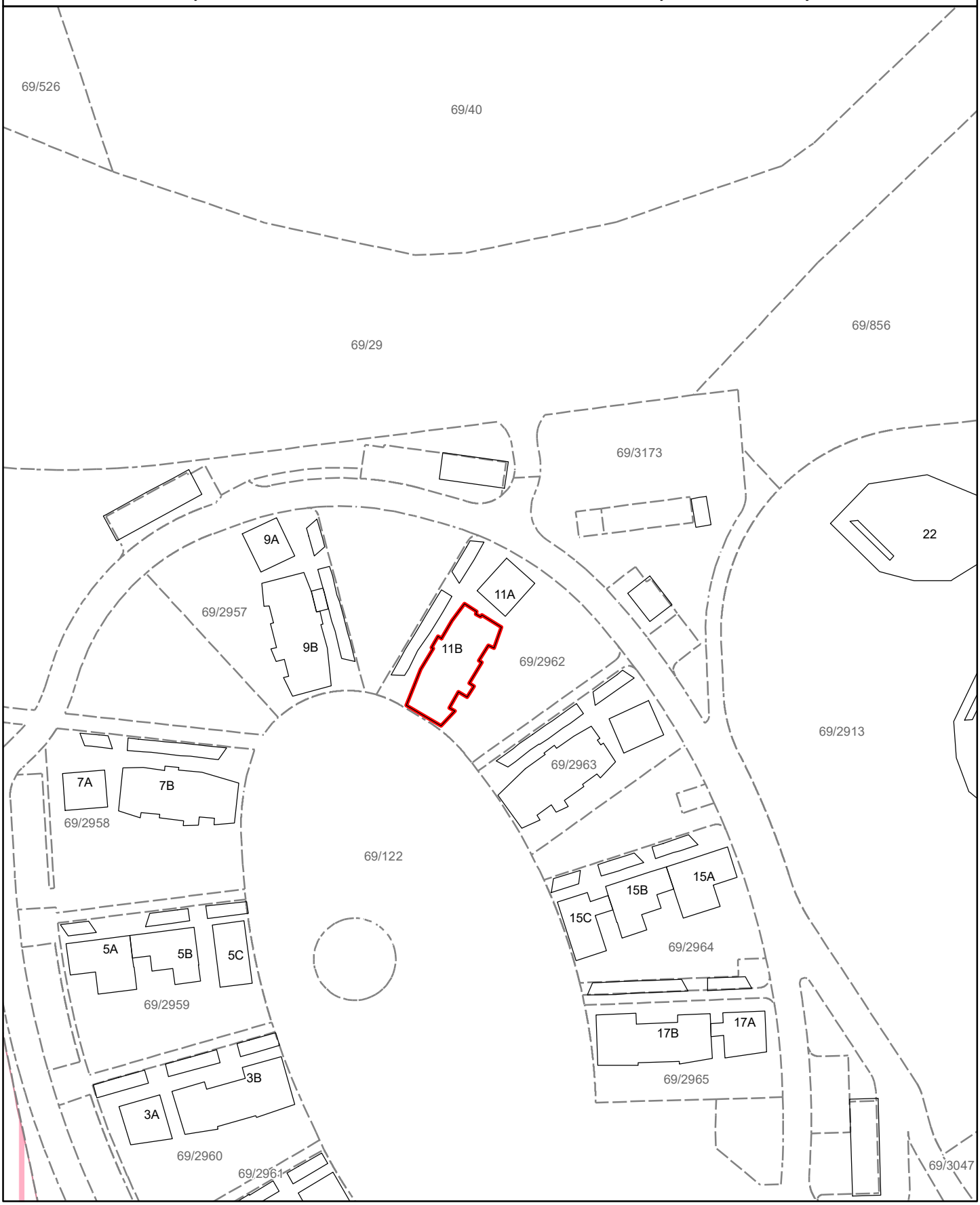
Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Rossalandtunet 11B, 4313 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/2962/0/9
Dato: 2026-09-04 Planident: 202402
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

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



SANDNES KOMMUNE

DATO: 07.09.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 69.2962.0.9

Adresse: Rossalandtunet 11 B

Eierkontakt: Nilsen Marion

Kommunale avgifter for år 2026: kr 7 350,36 *

* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 613,00 for år 2026 pr. 07.09.2026

Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her. Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 07.09.2026

Kruse Bolig v/Siri Grimeland
Vassbotnen 1, Postboks 8088
4068 Stavanger

KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS
Org.nr. 916 050 445

Skjøte 1)
med hjemmelshavers samtykke

Doknr: 28332 Tinglyst: 11.01.2008
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1102	Sandnes	69	2962		9	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede
☒ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 1.470.000,00 — Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon
☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr 150.000,00 Ref. pkt. 6

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
916 050 445	Kruse Smith Entreprenør AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
280981[redacted]	Trygve Andre Huus	☒ Ja ☐ Nei	1/2
130487[redacted]	Beate Hvidevoll	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato	Utsteders underskrift

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Ref. pkt. 4 :

Bernhard Anfinsen Øvestad - pers.nr. 200246[redacted]
Clara Vølstad Ellingsen - pers.nr. 060946[redacted]
Elfrid Berge - pers.nr. 170350[redacted]
Jon Kristofer Salberg - pers.nr. 100955[redacted]
Bernt Arne Salberg - pers.nr. 220858[redacted]
Solveig Aareskjold - pers.nr. 190749[redacted]
Gunbjørg Sømme Ulveraker - pers.nr. 050555[redacted]
Sigrun Sømme - pers.nr. 150856[redacted]
Audny Sømme Jonassen - pers.nr. 170958[redacted]
Ola Sømme - pers.nr. 090861[redacted]
Bjørn Sømme - pers.nr. 090663[redacted]
Atle Sømme - pers.nr. 310569[redacted]

Generalfullmakt fra hjemmelshavere er gitt til Kruse Smith Entreprenør AS.
Regionsdir. Bjarne Vatne undertegner på Kruse Smith Entreprenør AS sine vegne og i h.h.t. fullmakt.

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokument-avgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utsteders underskrift

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Trapper, stikkledninger, murer og løsteinrekker, innhengninger og samleplasser for boss, grønt- og lekeareal. *Energi og telematikkleverandør gis rett til drift og vedlikehold av internt forsyningsanlegg.
Den til enhver tid eier av denne eiendom eller senere utparsellert tomt plikter til å være medlem i områdets velforening. Der eiendommen eies av et sameie eller borettslag gjelder medlemskapet for den enkelte sameier og andelseier.

* Lyse Energi AS, Org.nr. 980 001 482
Lyse Gass AS, Org.nr. 982 929 733
Lyse Nett AS, Org.nr. 980 038 408

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Ref. pkt. 3 : Gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

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

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted	Dato
Forus	05.11.07

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Trygve Andre Huus Beate Hvidevoll	Trygve Andre Huus Beate Hvidevoll

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Forus	7/11-07

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Bjarne Vatn	Kruse Smith Entreprenør AS, Kruse Bolig

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift

9. Underskrifter og bekreftelser, forts.

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
M.H. Aslaksen	Marianne H. Aslaksen
Adresse: Vigdelsvegen 649, 4054 Tjelta	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Siri Grimeland	Siri Grimeland
Adresse: Madlaforen 52, 4042 Hafrsfjord	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) parner(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 reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted	Dato
Forus	7/11-07
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver: for Bernhard A. Øvestad m.fl.
Bjarne Vatn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer): iflg. fullmakt se s 4

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert(e) partners underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
M.H. Aslaksen	Marianne H. Aslaksen
Adresse: Vigdelsvegen 649, 4054 Tjelta	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Siri Grimeland	Siri Grimeland
Adresse: Madlaforen 52, 4042 Hafrsfjord	

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utsteders underskrift

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Kruse Smith v/ Siri Grimeland	Doknr: 976823 Tinglyst: 28.11.2007 STATENS KARTVERK
Adresse: Vassbotnen 1	
Postnr.: 4313 Poststed: Sandnes	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 916 050 445 Ref. nr.: 203	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

Salgsnr. 20070210

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1102	Sandnes	69	2962		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
pers nr	navn	ideell andel
200246[redacted]	ØVESTAD BERNHARD ANFINSEN	3 / 24
1703503	BERGE ELDFRID	3 / 24
100955[redacted]	SALBERG JON KRISTOFER	3 / 24
220858[redacted]	SALBERG BERNT ARNE	3 / 24
50555[redacted]	ULVERAKER GUNBJØRG SØMME	1 / 24
150856[redacted]	SØMME SIGRUN	1 / 24
pers nr	navn	ideell andel
170958[redacted]	JONASSEN AUDNY SØMME	1 / 24
090861[redacted]	SØMME OLA	1 / 24
090663[redacted]	SØMME BJØRN	1 / 24
310569[redacted]	SØMME ATLE	1 / 24
060946	ELLINGSEN CLARA VØLSTAD	6 / 48
190749[redacted]	AARESKJOLD SOLVEIG	6 / 48

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	52	bg	13				25				37				49			
2	B	52	bg	14				26				38				50			
3	B	52	bg	15				27				39				51			
4	B	134	bg	16				28				40				52			
5	B	64	bg	17				29				41				53			
6	B	64	bg	18				30				42				54			
7	B	63	bg	19				31				43				55			
8	B	63	bg	20				32				44				56			
9	B	53	bg	21				33				45				57			
10	B	107	bg	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere:	704	= nevner:	704

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	Utstederens underskrift
27/9-07	Bjarne Vetlu

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens 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 benytte 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 bruksenhetene, 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	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
27/9-07	Bjarne Vatn	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet 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.	Festenr.	Snr.	Kommune
69	2962			Sandnes

Dato	Stempel og underskrift
26.4.07	SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFEN

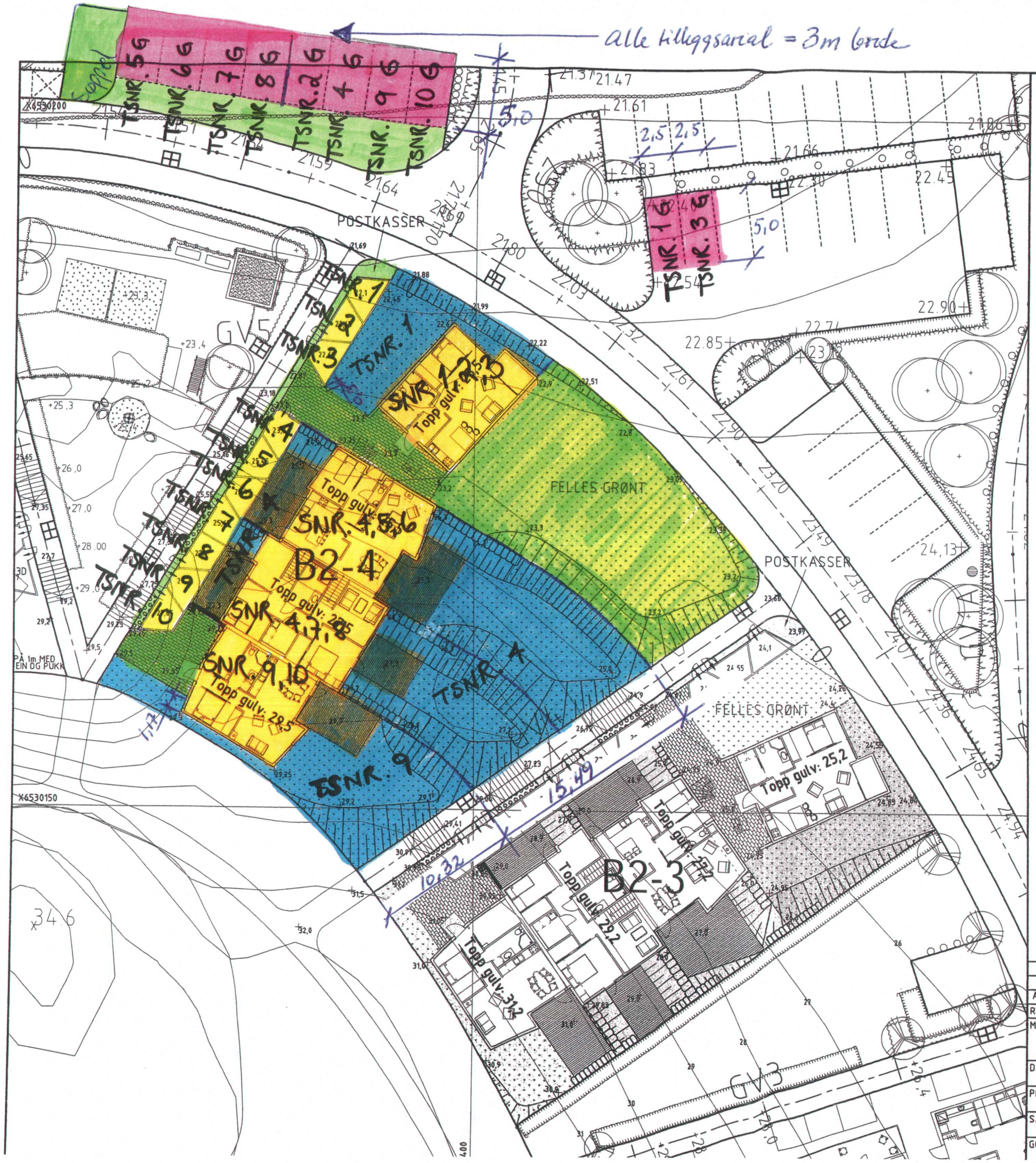
Noter:

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) Sett 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 sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

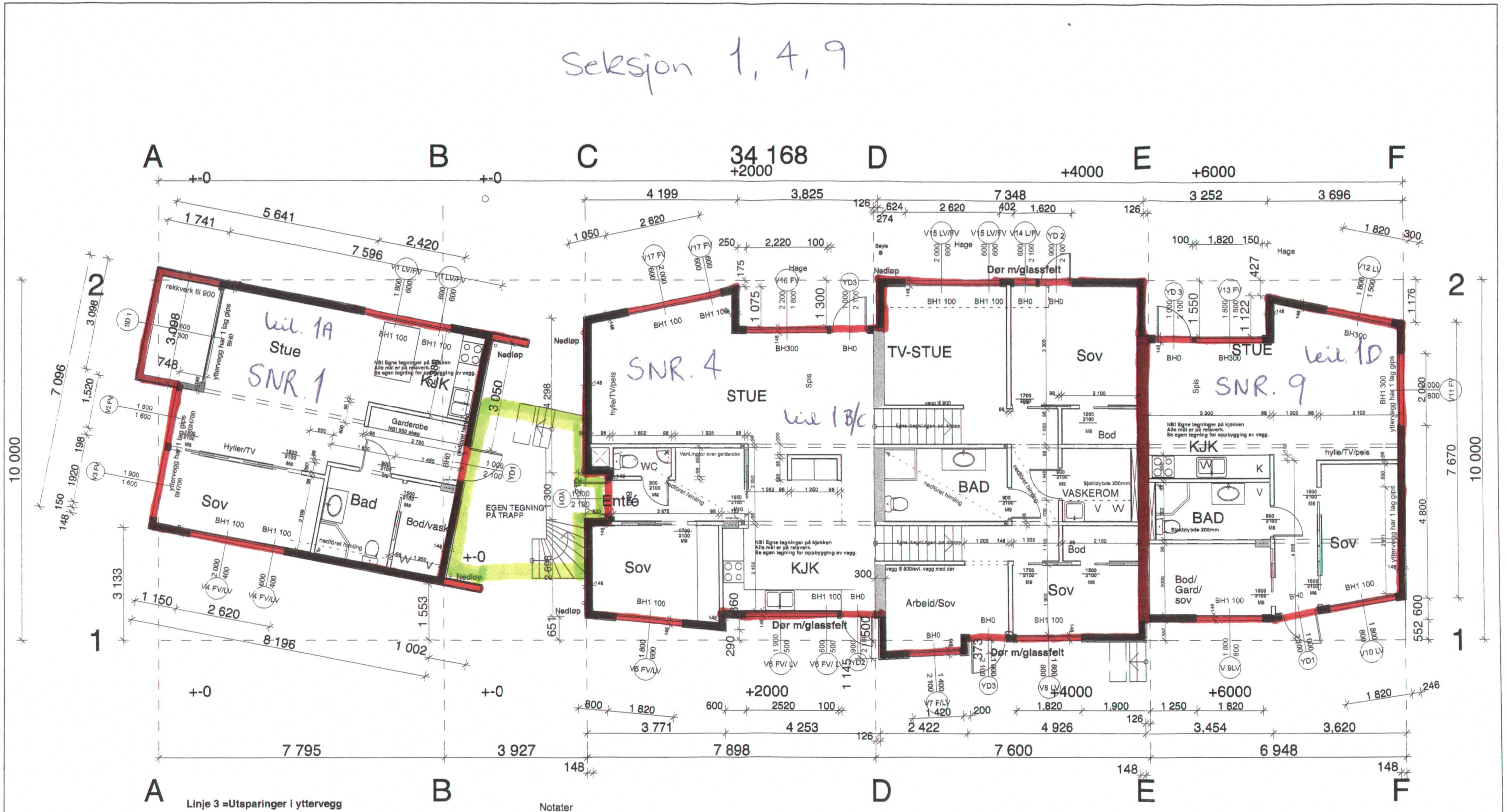
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
27/9-07	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/97682 3/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-04 16:46



Seksjon 1, 4, 9



Linje 3 =Utsparinger i yttervegg

Linje 2 =ytterkant ytre reisverk

Linje 1 =aksemal

Alle yttervegger har 2 lag gips hvor ikke annet er markert!

Notater

NB! TEGNINGER SKAL KONTROLLERES OG GODKJENNES AV BYGGELEDER.
VINDUSLEVERANDØR SKAL SJEKKE VINDUER OPP MOT FASADETEGNINGER
VINDUER OG DØRER MÅ FØLGE FORSKRIFTER
VINDUSMÅL SKAL TILPASSES STANDARDMÅL FRA LEVERANDØR

Rev nr	Hva er revidert	dato
C	Endring vegglyktakse på enkelte vinduer DV skjema Justering av reisverk	11.07.06
B	GENERELL JUSTERING. FØRSTE UTSENDING	28.06.06

1 etasje
1:50 Signatur: AL Dato: 11.07.06
BIOMONITOR Hus B2-4 TEGNINGSNR.: 101
REV.NR. C
KRUSE BOLIG
STUDIO LUDO Utelukkende innen BYLLARKITEKTEN MNAL Bjørkeen 15 4006 STAVANGER

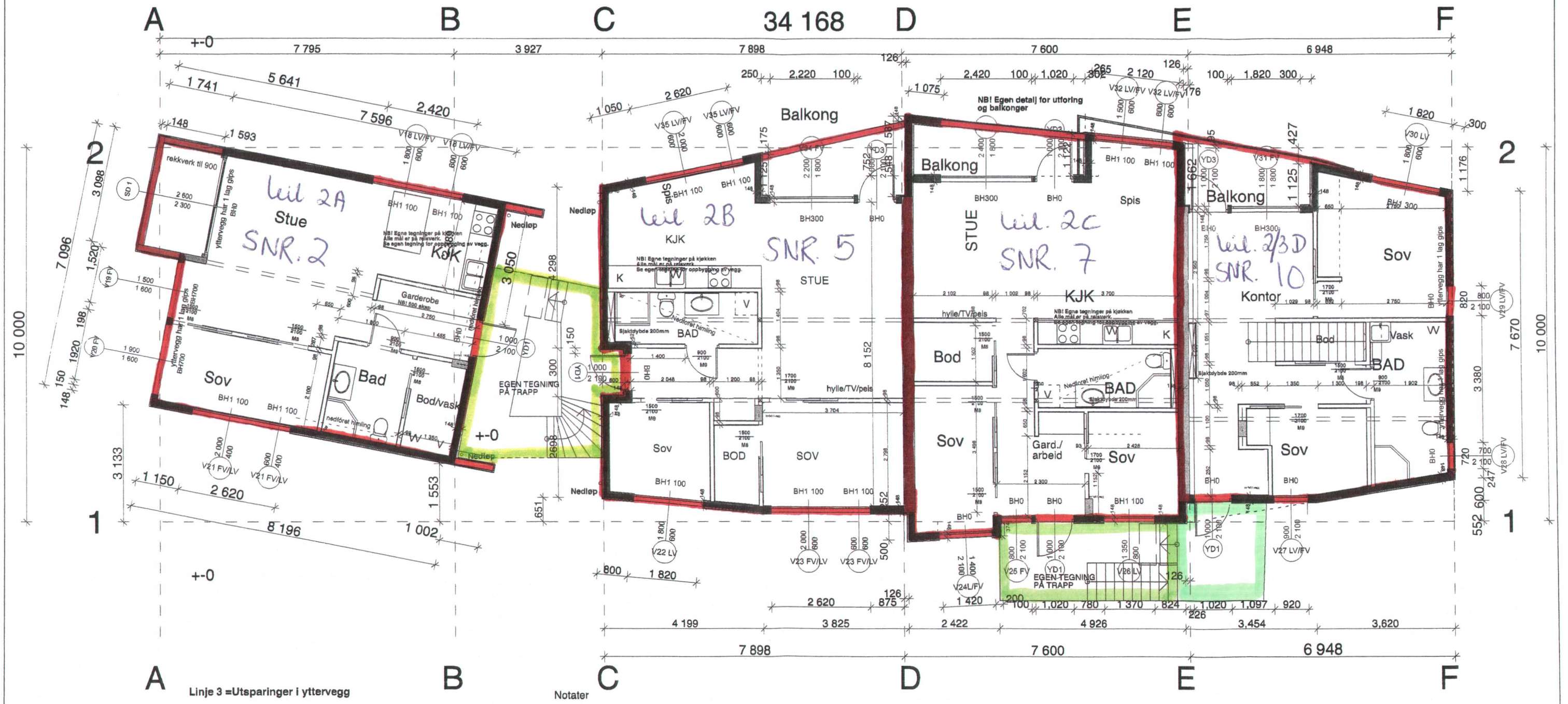
TEGNINGER KONTROLLERT AV BYGGELEDER:
TEGNINGSKONTROLL VINDUS OG DØRLEVERANDØR:
TEGNINGSKONTROLL STUDIO LUDO:

Biomonitor

2/4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/976823/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-04 16:46

Seksjon 2, 5, 7, 10



Linje 3 =Utsparinger i yttervegg

Linje 2 =ytterkant ytre reisverk

Linje 1 =aksemal

Alle yttervegger har 2 lag gips hvor ikke annet er markert!

Notater

NB! TEGNINGER SKAL KONTROLLERES OG GODKJENNES AV BYGGELEDER.
VINDUSLEVERANDØR SKAL SJEKKE VINDUER OPP MOT FASADETEGNINGER
VINDUER OG DØRER MÅ FØLGE FORSKRIFTER
VINDUSMÅL SKAL TILPASSES STANDARDMÅL FRA LEVERANDØR

Rev nr	Hva er revidert	dato
C	Endring vegg/yttrekant på snlatte vinduer DV skjema Justering av måsetting	11.07.06
B	GENERELL JUSTERING. FØRSTE UTSENDING	28.06.06

2 etasje
1:50 Signatur: AL Dato: 11.07.06
BIOMONITOR Hus B2-4 TEGNINGSNR. 102
REV.NR. C
KRUSE BOLIG
STUDIO LUDO SIVILARKITEKTER MNAL Kirkegaten 18 4006 STAVANGER T 51 85 43 20 F 51 52 43 21 mail@studioludo.no / www.studioludo.no

TEGNINGER KONTROLLERT AV BYGGELEDER:

TEGNINGSKONTROLL VINDUS OG DØRLEVERANDØR:

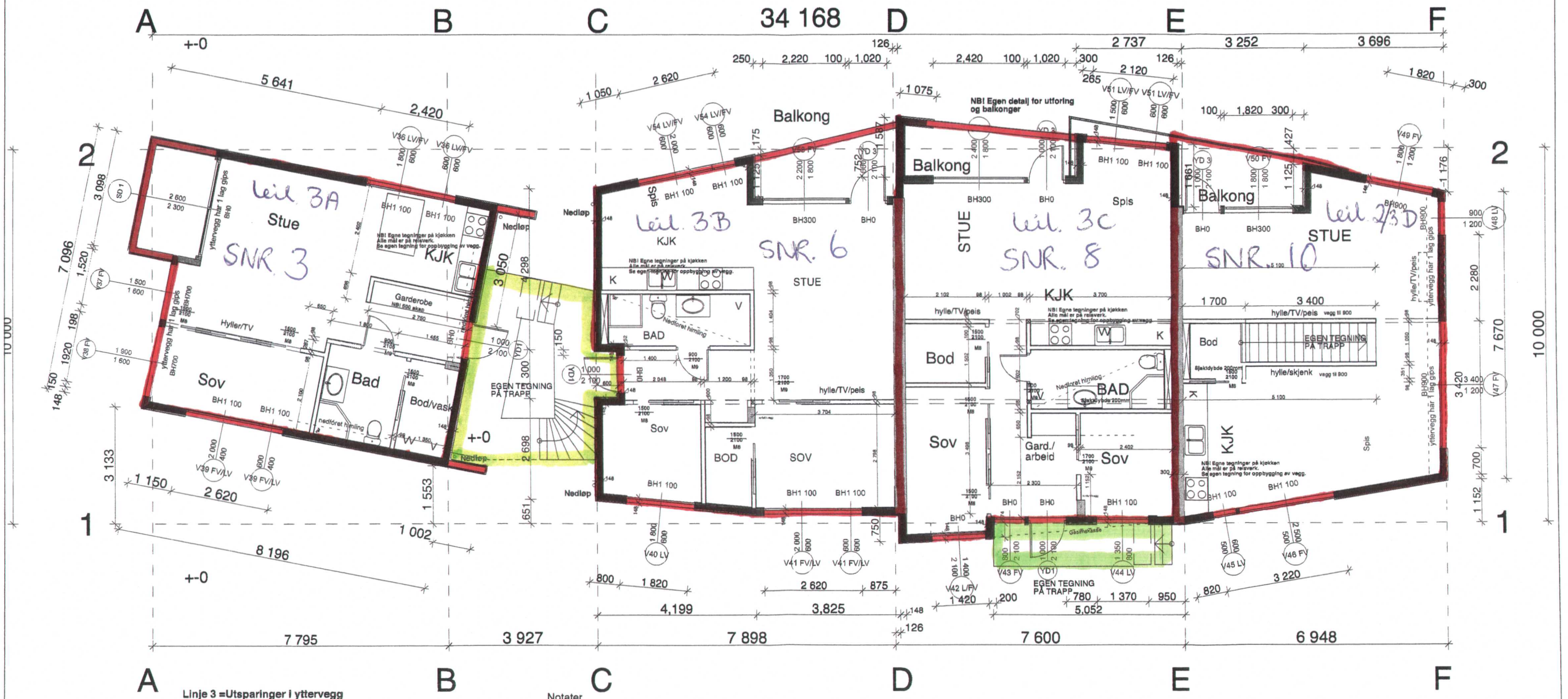
TEGNINGSKONTROLL STUDIO LUDO:

Biomonitor

3/4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/976823/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-04 16:46

Seksjon 3, 6, 8, 10



Linje 3 =Utsparinger i yttervegg

Linje 2 =ytterkant ytre reisverk

Linje 1 =aksemal

Alle yttervegger har 2 lag gips hvor ikke annet er markert!

Notater

NB! TEGNINGER SKAL KONTROLLERES OG GODKJENNES AV BYGGELEDER.
VINDUSLEVERANDØR SKAL SJEKKE VINDUER OPP MOT FASADETEGNINGER
VINDUER OG DØRER MÅ FØLGE FORSKRIFTER
VINDUSMÅL SKAL TILPASSES STANDARDMÅL FRA LEVERANDØR

4/4

Rev nr	Hva er revidert	dato
C	Endring vegglysklasse på enkelte vinduer DV skjerm. Justering av målsetting	11.07.06
B	GENERELL JUSTERING. FØRSTE UTSENDING	28.06.06

3 etasje
1:50 Signatur: AL Dato: 11.07.06
BIOMONITOR Hus B2-4 TEGNINGER Tegningsnr.: 103
KRUSE BOLIG REV.NR. C
STUDIO LUDO SIVILARKITEKTEN MNAL Nygaten 15 4006 STAVANGER

TEGNINGER KONTROLLERT AV BYGGELEDER:

TEGNINGSKONTROLL VINDUS OG DØRLEVERANDØR:

TEGNINGSKONTROLL STUDIO LUDO:

Biomonitor

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/976823/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-04 16:46

Kontraktsbilag 3

ERKLÆRING

1. Undertegnede

Clara Vølstad Ellingsen	personnr.
~~B~~ernhard Øvestad	personnr. .....
Elfrid Berge	personnr. .....
Jon Kristofer Salberg	personnr. .....
Bernt Arne Salberg	personnr. .....
~~Gunhild Vølstad~~	~~personnr.~~ .....
Solveig Aareskjold	personnr. 190749 [redacted]
Gunbjørg Sømme Ulveraker	personnr. .....
Sigrun Sømme	personnr. .....
Audny Sømme Jonassen	personnr. .....
Ola Sømme	personnr. .....
Bjørn Sømme	personnr. .....
Atle Sømme	personnr. .....

som er hjemmelshavere til gnr. 69, bnr. 122, Sandnes gir herved Kruse Smith AS, foretaksnr. 961 050 445, ugjenkallelig fullmakt til – uten ansvar for Bernhard Øvestad, Elfrid Berge, Jon Kristofer Salberg, Bernt Arne Salberg, ~~Gunhild Vølstad,~~ Clara Vølstad Ellingsen, Solveig Aareskjold, Gunbjørg Sømme Ulveraker, Sigrun Sømme, Audny Sømme Jonassen, Ola Sømme, Bjørn Sømme og Atle Sømme – å disponere over eiendommen, eventuelt arealer som senere vil bli skilt ut fra eiendommen.

Disposisjonsretten omfatter enhver beføyelse over eiendommen, så som oppmåling, fradeling, pantsettelse og overskjøting, til å forestå inngivelse av forslag til reguleringsplan, bebyggelsesplan og lignende til offentlige myndigheter, til å foreta seksjonering, herunder å inngi seksjoneringsbegjæring samt å kreve eventuell ytterligere oppdeling/fradeling av eiendommen m.v.

2. Bernhard Øvestad, Elfrid Berge, Jon Kristofer Salberg, Bernt Arne Salberg, ~~Gunhild Vølstad~~, Clara Vølstad Ellingsen, Solveig Aareskjold, Gunbjørg Sømme Ulveraker, Sigrun Sømme, Audny Sømme Jonassen, Ola Sømme, Bjørn Sømme og Atle Sømme har ikke rett til selv å avhende eller pantsette eiendommen uten skriftlig samtykke fra Kruse Smith AS.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 69, bnr. 122 i Sandnes kommune.

Erklæringen / Fullmakten gjelder kortsatt
Rett kopi bekreftes
24/9-08
Ingvald Aase
Statsaut. Eiendomsmegler

Vår ref.: 100024-149/ODRA/METH/184446

....., den 2002

Bernhard Øvestad .....

Elfrid Berge .....

Jon Kristofer Salberg .....

Bernt Arne Salberg .....

~~Gunhild Vølstad~~ .....

Clara Vølstad Ellingsen .....

Solveig Aareskjold .....

Gunbjørg Sømme Ulveraker .....

Sigrun Sømme .....

Audny Sømme Jonassen .....

Ola Sømme .....

Bjørn Sømme .....

Atle Sømme .....

Jeg/vi bekrefter at ovenstående personer er over 18 år og har vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.

Austvoll ....., den 31-12 2002

.....

.....

Erklæringen / Fullmakten gjelder kun ved Ekt. Rett kopi bekreftes 24-07 Ingvald Aase Statsaut. Eiendomsmegler

Vår ref.: 100024-149/ODRA/METH/184446

Kontraktsbilag 3

ERKLÆRING

1. Undertegnede

Clara Vølstad Ellingsen	personnr. 060946 [redacted]
~~Bernhard Øvestad~~	personnr. .....
Elfrid Berge	personnr. .....
Jon Kristofer Salberg	personnr. 100955 [redacted]
Bernt Arne Salberg	personnr. .....
~~Gunhild Vølstad~~	~~personnr.~~ .....
Solveig Aareskjold	personnr. .....
Gunbjørg Sømme Ulveraker	personnr. .....
Sigrun Sømme	personnr. .....
Audny Sømme Jonassen	personnr. .....
Ola Sømme	personnr. .....
Bjørn Sømme	personnr. .....
Atle Sømme	personnr. .....

som er hjemmelshavere til gnr. 69, bnr. 122, Sandnes gir herved Kruse Smith AS, foretaksnr. 961 050 445, ugjenkallelig fullmakt til – uten ansvar for Bernhard Øvestad, Elfrid Berge, Jon Kristofer Salberg, Bernt Arne Salberg, ~~Gunhild Vølstad,~~ Clara Vølstad Ellingsen, Solveig Aareskjold, Gunbjørg Sømme Ulveraker, Sigrun Sømme, Audny Sømme Jonassen, Ola Sømme, Bjørn Sømme og Atle Sømme – å disponere over eiendommen, eventuelt arealer som senere vil bli skilt ut fra eiendommen.

Disposisjonsretten omfatter enhver beføyelse over eiendommen, så som oppmåling, fradeling, pantsettelse og overskjøting, til å forestå inngivelse av forslag til reguleringsplan, bebyggelsesplan og lignende til offentlige myndigheter, til å foreta seksjonering, herunder å inngi seksjoneringsbegjæring samt å kreve eventuell ytterligere oppdeling/fradeling av eiendommen m.v.

2. Bernhard Øvestad, Elfrid Berge, Jon Kristofer Salberg, Bernt Arne Salberg, ~~Gunhild Vølstad~~, Clara Vølstad Ellingsen, Solveig Aareskjold, Gunbjørg Sømme Ulveraker, Sigrun Sømme, Audny Sømme Jonassen, Ola Sømme, Bjørn Sømme og Atle Sømme har ikke rett til selv å avhende eller pantsette eiendommen uten skriftlig samtykke fra Kruse Smith AS.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 69, bnr. 122 i Sandnes kommune.

Erklæringen / Fullmakten
Rett kopi bekreftes
24/9-07
Ingvald Aase
Statsaut. Eiendomsmegler

Vår ref.: 100024-149/ODRA/METH/184446

2

FREDRIKSTAD, den 13.12. 2002

Bernhard Øvestad .....

Elfrid Berge .....

Jon Kristofer Salberg Jon K. Salberg

Bernt Arne Salberg .....

~~Gunhild Vølstad~~ .....

Clara Vølstad Ellingsen .....

Solveig Aareskjold .....

Gunbjørg Sømme Ulveraker .....

Sigrun Sømme .....

Audny Sømme Jonassen .....

Ola Sømme .....

Bjørn Sømme .....

Atle Sømme .....

Jeg/vi bekrefter at ovenstående personer er over 18 år og har vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.

SARPSBORG, den 13.12 2002

Erklæringen / Fullmakten gjelder
Rett kopi bekreftes
24/9-07
Ingvald Aase
Statsaut. Eiendomsmegler

Vår ref.: 100024-149/ODRA/METH/184446

Kontraktsbilag 3

ERKLÆRING

1. Undertegnede

Clara Vølstad Ellingsen	personnr. 060946 [redacted]
~~B~~ernhard Øvestad	personnr. .....
Eldfrid ~~Elfrid~~ Berge	personnr. 17.03.50. [redacted]
Jon Kristofer Salberg	personnr. .....
Bernt Arne Salberg	personnr. .....
~~Gunhild Vølstad~~	~~personnr.~~ .....
Solveig Aareskjold	personnr. .....
Gunbjørg Sømme Ulveraker	personnr. .....
Sigrun Sømme	personnr. .....
Audny Sømme Jonassen	personnr. .....
Ola Sømme	personnr. .....
Bjørn Sømme	personnr. .....
Atle Sømme	personnr. .....

som er hjemmelshavere til gnr. 69, bnr. 122, Sandnes gir herved Kruse Smith AS, foretaksnr. 961 050 445, ugjenkallelig fullmakt til – uten ansvar for Bernhard Øvestad, Elfrid Berge, Jon Kristofer Salberg, Bernt Arne Salberg, ~~Gunhild Vølstad,~~ Clara Vølstad Ellingsen, Solveig Aareskjold, Gunbjørg Sømme Ulveraker, Sigrun Sømme, Audny Sømme Jonassen, Ola Sømme, Bjørn Sømme og Atle Sømme – å disponere over eiendommen, eventuelt arealer som senere vil bli skilt ut fra eiendommen.

Disposisjonsretten omfatter enhver beføyelse over eiendommen, så som oppmåling, fradeling, pantsettelse og overskjøting, til å forestå inngivelse av forslag til reguleringsplan, bebyggelsesplan og lignende til offentlige myndigheter, til å foreta seksjonering, herunder å inngi seksjoneringsbegjæring samt å kreve eventuell ytterligere oppdeling/fradeling av eiendommen m.v.

2. Bernhard Øvestad, Elfrid Berge, Jon Kristofer Salberg, Bernt Arne Salberg, ~~Gunhild Vølstad~~, Clara Vølstad Ellingsen, Solveig Aareskjold, Gunbjørg Sømme Ulveraker, Sigrun Sømme, Audny Sømme Jonassen, Ola Sømme, Bjørn Sømme og Atle Sømme har ikke rett til selv å avhende eller pantsette eiendommen uten skriftlig samtykke fra Kruse Smith AS.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 69, bnr. 122 i Sandnes kommune.

Erklæringen / Fullmakten gjelder fortsatt
Rett kopi bekreftes
24/9-07

Vår ref.: 100024-149/ODRA/METH/184446

Tau, den 15. des. 2002

Bernhard Øvestad	.....
Eldfrid ~~Elfrid~~ Berge	Eldfrid Berge
Jon Kristofer Salberg	.....
Bernt Arne Salberg	.....
~~Gunhild Vølstad~~	.....
Clara Vølstad Ellingsen	.....
Solveig Aareskjold	.....
Gunbjørg Sømme Ulveraker	.....
Sigrun Sømme	.....
Audny Sømme Jonassen	.....
Ola Sømme	.....
Bjørn Sømme	.....
Atle Sømme	.....

Jeg/vi bekrefter at ovenstående personer er over 18 år og har vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.

Tau, den 15. des. 2002

Ragnar Åge Hellvad ..... Anne Ellingsen .....

Erklæringen / Fullmakten gjelder
Rett kopi bekreftes
24/9-07
Ingvald Aase
Statsaut. Eiendomsmegler

Vår ref.: 100024-149/ODRA/METH/184446

Kontraktsbilag 3

ERKLÆRING

1. Undertegnede

Clara Vølstad Ellingsen	personnr. 060946 [redacted]
~~Bernhard Øvestad~~	personnr. 20.02.46 [redacted]
Elfrid Berge	personnr. .....
Jon Kristofer Salberg	personnr. .....
Bernt Arne Salberg	personnr. .....
~~Gunhild Vølstad~~	~~personnr.~~ .....
Solveig Aareskjold	personnr. .....
Gunbjørg Sømme Ulveraker	personnr. 050555 [redacted]
Sigrun Sømme	personnr. 150856 [redacted]
Audny Sømme Jonassen	personnr. 17.0955 [redacted]
Ola Sømme	personnr. 090861 [redacted]
Bjørn Sømme	personnr. 090663 [redacted]
Atle Sømme	personnr. 310569 [redacted]

som er hjemmelshavere til gnr. 69, bnr. 122, Sandnes gir herved Kruse Smith AS, foretaksnr. 961 050 445, ugjenkallelig fullmakt til – uten ansvar for Bernhard Øvestad, Elfrid Berge, Jon Kristofer Salberg, Bernt Arne Salberg, ~~Gunhild Vølstad,~~ Clara Vølstad Ellingsen, Solveig Aareskjold, Gunbjørg Sømme Ulveraker, Sigrun Sømme, Audny Sømme Jonassen, Ola Sømme, Bjørn Sømme og Atle Sømme – å disponere over eiendommen, eventuelt arealer som senere vil bli skilt ut fra eiendommen.

Disposisjonsretten omfatter enhver beføyelse over eiendommen, så som oppmåling, fradeling, pantsettelse og overskjøting, til å forestå inngivelse av forslag til reguleringsplan, bebyggelsesplan og lignende til offentlige myndigheter, til å foreta seksjonering, herunder å inngi seksjoneringsbegjæring samt å kreve eventuell ytterligere oppdeling/fradeling av eiendommen m.v.

2. Bernhard Øvestad, Elfrid Berge, Jon Kristofer Salberg, Bernt Arne Salberg, ~~Gunhild Vølstad~~, Clara Vølstad Ellingsen, Solveig Aareskjold, Gunbjørg Sømme Ulveraker, Sigrun Sømme, Audny Sømme Jonassen, Ola Sømme, Bjørn Sømme og Atle Sømme har ikke rett til selv å avhende eller pantsette eiendommen uten skriftlig samtykke fra Kruse Smith AS.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 69, bnr. 122 i Sandnes kommune.

Erklæringen / Fullmakten er
Rett kopi bekreftes
24/9-07
Ingvild Aase

Vår ref.: 100024-149/ODRA/METH/184446

2

....., den 2002

Bernhard Øvestad	Bernhard H. Øvestad
Elfrid Berge	.....
Jon Kristofer Salberg	.....
Bernt Arne Salberg	.....
~~Gunhild Vølstad~~	.....
Clara Vølstad Ellingsen	Clara Vølstad Ellingsen
Solveig Aareskjold	.....
Gunbjørg Sømme Ulveraker	Gunbjørg S. Ulveraker
Sigrun Sømme	Sigrun Sømme
Audny Sømme Jonassen	Audny Sømme Jonassen.
Ola Sømme	Ola Sømme
Bjørn Sømme	Bjørn Sømme
Atle Sømme	Atle Sømme

Jeg/vi bekrefter at ovenstående personer er over 18 år og har vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.

....., den 2002

Sven Ellingsen

Sindre Sømme

Erklæringen / Fullmakten
Rett kopi bekreftes
24/9-07

Vår ref.: 100024-149/ODRA/METH/184446

Energiattest



Adresse **Rossalandtunet 11B, 4313 SANDNES**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357019**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **24839508**
Gårdsnummer **69**	Bruksnummer **2962**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **195,94**

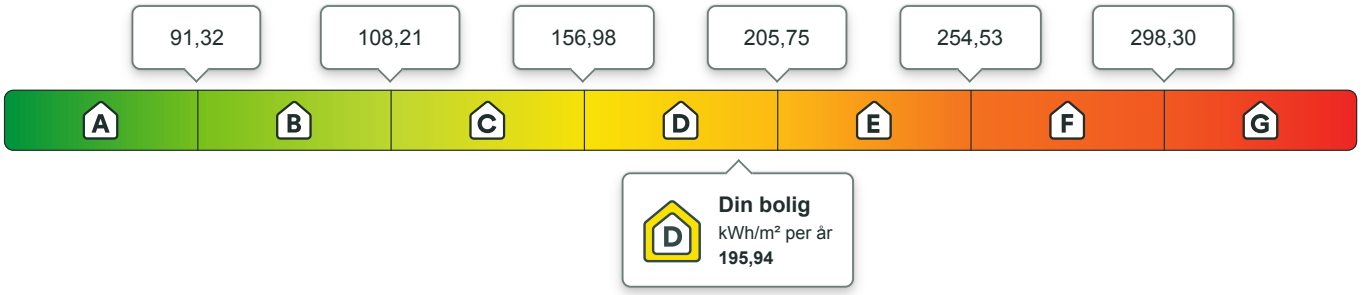
Rossalandtunet 11B, 4313 SANDNES

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 standarisert, slik at boligers 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, fratrukket 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	kWh/m² per år
9 477,10	**178,81**

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

Rossalandtunet 11B, 4313 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**

Rossalandtunet 11B, 4313 SANDNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.