



aktiv.

Hoddeland 55, 4324 SANDNES

**Flott rekkehus med populær og
barnevennlig beliggenhet
2 soverom
Parkering i lukket anlegg**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 640,-
Total ink omk.: Kr 3 373 640,-
Selger: Linn Sande Andersen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 61/66 kvm
Tomtstr.: 91.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 1123
Oppdragsnr.: 1403250391

Perfekt beliggenhet på Bogafjell – ideelt for unge familier og par

Vi har gleden av å presentere et flott rekkehus i Hoddeland 55, beliggende i et etablert og populært boligområde på toppen av Bogafjell i Sandnes kommune.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré/stue/kjøkken, og bod under trapp.

2. etasje: Gang, 2 soverom, og bad/vaskerom.

Parkering i lukket felles garasjeanlegg. Utvendig bod like utenfor hoveddøren.

Boligområdet er pent opparbeidet med blant annet lekeplasser og fotballøkke like i nærheten. Bogafjell har to skoler samt flere barnehager. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 eller Meny på Bogafjellsenteret. Bogafjellsenteret byr på dagligvarehandel, bensinstasjon, apotek, frisør, Europris m.m.

Huseierforening: Felleskostnader kr. 2 106,- pr. måned.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Varmepumpe
- Flotte turområder

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Tilstandsrapport	49
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 66 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 30 kvm Entré/stue/kjøkken, og bod under trapp.

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 31 kvm Gang, 2 soverom, og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 20 kvm: Terrasse (Iflg takstmann er terrasseareal estimert, ikke oppmålt)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

91.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

Beliggenhet

Eiendommen ligger midt i naturen, på toppen av Bogafjell, og passer perfekt for unge par, barnefamilier eller voksne som ønsker å etablere seg i et trivelig og ungt bomiljø. Attraktivt boligområde nær Sandnes sentrum for både førstegangsetablerere eller små og store familier.

Boligfeltet er pent og gjennomført opparbeidet med blant annet flere lekeplasser og fotballøkke like i nærheten. Bogafjell har to skoler samt flere barnehager.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 eller Meny på Bogafjellsenteret. Bogafjellsenteret byr på dagligvarehandel, bensinstasjon, apotek, frisør, treningssenter, Europris og legesenter m.m.

Det lokale idrettslaget har over 1000 medlemmer fordelt på fotball, håndball, barnetrim og dametrim. Bogafjellhallen er en flerbruks- og kulturhall med klatrevegg, kafé og en rekke morsomme arrangementer. Ellers har Sandnes anlegg for en rekke idretter, og ny svømmehall ved Iglemyr.

Bogafjell er et naturskjønt område med variert turterreng. Bogafjellet - Helgeland og Hundeskogen har kupert skogsterreng og en rekke fine utsiktspunkt, som fra toppen av Bogafjellet (182 moh.). Stokkelandsvannet ligger også i nærheten, med fine turløyper og et rikt fugleliv. I Melsheia finner du Sandnes arena med ski- og lysløyper, og det som trolig er Norges flotteste anlegg for rulleski.

Søndagsturen kan legges til Kongeparken og Gråtassland, som ligger 10 min unna med bil. Her er morsomme karuseller, snekkerverksted, sjokoladefabrikk, såpekokeri og show, og i 2014 vant Gråtassland prisen for verdens beste parkområde under THEA Awards i Los Angeles. Sandnes har egen golfklubb – et flott anlegg med 18-hulls bane i fine omgivelser.

Fra boligen er det en kort kjøretur fra Sandnes og med umiddelbar nærhet til E39 som tar deg til Sandnes, Forus, Stavanger eller Ålgård.

For mer informasjon om nabolaget, se nabolagsprofil vedlagt salgsoppgave.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Boligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakater. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående konsentrert småhusbebyggelse

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Flatt tak som er antatt teknet med papp.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium

Vinduer og dører med 2-lags isolerglass.

Innvendig:

Klikk laminat og teppe på gulv. (Montert på eksisterende parkett)

Malt mdf palter på vegg

Malte tak-ess plater i himling.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foreer/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. tatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av

varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken, øvrige rom er ventiler med vegg ventiler og ventiler i vinduer.

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret, Oppgradert med el-bil lader og enkelte stikk og lysarmatur i 2022.

Dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

Innhold

Vi har gleden av å presentere et flott rekkehus i Hoddeland 55, beliggende i et etablert og populært boligområde på toppen av Bogafjell i Sandnes kommune.

Boligen inneholder:

1. Etasje Entré/stue/kjøkken, og bod under trapp.

2. Etasje Gang, 2 soverom, og bad/vaskerom.

Parkering i lukket felles garasjeanlegg. Utvendig bod like utenfor hoveddøren.

Boligområdet er pent opparbeidet med blant annet lekeplasser og fotballøkke like i nærheten. Bogafjell har to skoler samt flere barnehager. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 eller Meny på Bogafjellsenteret. Bogafjellsenteret byr på dagligvarehandel, bensinstasjon, apotek, frisør, Europris m.m.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Varmepumpe
- Flotte turområder

Huseierforening:

Pliktig medlemskap i DC Bogafjell Huseierforening. Felleskostnader kr. 2 106,- pr. måned.

Velkommen til visning!

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

TG2

Vinduer

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis begynnende nedbrytning og avskalling i utvendige overflater. Dette vurderes som normalt i forhold til alder og eksponering, og det må påregnes behov for overflatebehandling/vedlikehold innen rimelig tid for å opprettholde nødvendige beskyttelsesegenskaper.

Det er observert svelling i vindusforinger på soverom i 2. etasje, samt ved vindu på kjøkken i 1. etasje. Skadene antas å ha oppstått som følge av fuktpåvirkning, trolig når vindu har stått i luftestilling over tid. Det ble målt varierende fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen, noe som kan indikere periodevis fuktopptak.

Videre oppfølging anbefales, herunder sikring av tilstrekkelig uttørring og eventuelt utskifting av skadde foringer dersom utviklingen vedvarer.

Konsekvens/tiltak:

Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Begynnende nedbrytning i utvendige overflater og svelling i vindusforinger kan medføre videre fuktopptak og økt risiko for skader over tid dersom forholdene ikke utbedres. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til ytterligere deformasjoner, muggvekst og behov for mer omfattende utskifting av berørte bygningsdeler.

Det anbefales overflatebehandling av utvendige flater for å hindre videre nedbrytning, samt kontroll og eventuell utskifting av skadde vindusforinger. Det bør også sikres gode tørkeforhold og unngås langvarig luftestilling på vindu der dette kan gi fuktbelastning.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis begynnende nedbrytning og avskalling i utvendige overflater, og det vurderes behov for overflatebehandling for å hindre videre slitasje. Det er også observert noe irring i beslag og hengsler.

Terrassedør henger og tar i karm, og det er behov for mindre justering for å sikre korrekt funksjon.

Konsekvens/tiltak:

Dører må justeres.

Overflatebehandling for å hindre videre slitasje, justere terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe retningsavvik i konstruksjonen samt tette bord som gir vannansamling på overflaten. Det er observert begynnende nedbrytning i form av tørkesprekker og avskalling i enkelte områder.

På grunn av konstruksjonens plassering direkte mot terreng må det påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og bærekonstruksjoner (søylar, bjelker og reisverk) over tid. Det er videre registrert at terrassen er montert opp mot ytterkledning, noe som begrenser nødvendig utlufting og kan medføre økt fuktbelastning og akselerert nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold samt vurdering av tiltak for bedre drenering og lufting for å begrense videre skadeutvikling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er påvist andre avvik:

Spenninger i gulv ved entre, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak: Justere toppdekke, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Innvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres mindre avvik i høyde som skyldes montert teppe. Forholdet anses som uproblematisk, og det vurderes ikke behov for tiltak. Overflater har normal bruksslitasje, og det merkes noe spenninger i trinn. Dette vurderes som alders- og bruksmessige forhold uten vesentlig betydning for funksjon.

Konsekvens/tiltak: Mindre høydeavvik som følge av teppe anses uten konstruksjonsmessig betydning. Normal bruksslitasje og spenninger i trinn kan over tid gi noe knirk og redusert komfort, men utgjør ingen risiko for skade på konstruksjonen.

Ingen tiltak vurderes som nødvendige på nåværende tidspunkt.

Eventuelle spenninger i trinn kan utbedres ved behov gjennom punktvis justering eller innfesting.

Innvendige dører

Det er påvist andre avvik:

Innvendige dører er i normal stand etter alder og bruk. Det er registrert noe svelling i nedre del av dørblad til våtrom, trolig som følge av fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak:

Svellingen har primært estetisk betydning, men kan på sikt påvirke passform og bevegelighet dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Det anbefales å sikre god tørk og redusert fuktbelastning i våtrommet. Eventuell sliping/justering eller utskifting av dørbled kan vurderes dersom skaden utvikler seg.

2. Etasje - Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekk i sokkelflis ved innkassing av toalett. Det er observert misfarging og begynnende soppdannelser i overgang gulv/vegg i dusjsonen, noe som indikerer fuktbelastning over tid. Det er også mindre gliper i nedre del av plateskjøt i dusj. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved overflatemåling eller ved hulltaking fra sideliggende rom på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:

Forholdene vurderes som lokale overflateskader, men bør følges opp for å forhindre utvikling som kan skade underliggende konstruksjoner. Det anbefales utbedring av berørte flater og tettesjikt der nødvendig, samt grundig rengjøring og tørking av områder med soppdannelser.

2. Etasje - Bad/vaskerom

Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe vannansamling rundt sluk i dusj ved spyling. Dette indikerer lokalt fall som er mindre enn referansenivået. Funksjonen vurderes likevel som ivaretatt, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak:

Funksjonen vurderes som ivaretatt, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak.

2. Etasje - Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. Etasje - Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist skader på innredning. Det registreres svelling i nedre del av sideplate til innredning, samt noe avskalling i nedre del av speil, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak:

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Utskiftning av innredning på sikt.

1. Etasje - Entré/Stue/kjøkken

Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprek i platetopp. Ifølge eier er funksjonen fortsatt ivaretatt, men skaden vurderes å kunne forverres over tid og kan innebære behov for utskifting.

Det er i tillegg observert mindre svelling på undersiden av benkeplate i hjørne, trolig som følge av fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak: Svelling/skaden vurderes som begrenset, men bør følges opp for å forhindre ytterligere utvikling.

1. Etasje - Entré/Stue/kjøkken

Avtrekk

Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at avtrekksfunksjonen ikke fungerer optimalt, og at tilsvarende forhold skal være registrert hos naboer. Med bakgrunn i anleggets alder (2010) vurderes det som sannsynlig at kapasitet og/eller komponenter er svekket.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales at ventilasjons-/avtrekksanlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige oppgraderinger eller utskiftninger gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Vannledninger

Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Det registreres noe irring på samlestock for vann i fordelerskap på bad. Det er ikke

registrert lekkasje på befaringsdagen. Forholdet vurderes som overflatisk korrosjon, men bør følges opp gjennom jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling.

Konsekvens/tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Varmtvannstank

Det er påvist andre avvik:

Det er installert en 115 L varmtvannsbereder fra 2009, plassert i hjørneskap i kjøkkeninnredning. Berederen er ikke fast tilkoblet, og det er ikke etablert avløp fra sikkerhetsventilens tappestuss.

Konsekvens/tiltak:

Manglende avløp innebærer risiko for vannskader ved drypp eller trykkavlastning fra sikkerhetsventilen. Eldre beredere har også økt risiko for lekkasje. Anbefaler å etablere avløp fra tappestuss til godkjent og synlig avløpspunkt, eventuelt i kombinasjon med lekkasjesikring/vannsikringssystem. På grunn av alder bør utskifting av bereder vurderes.

Elektrisk anlegg

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget. Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Flatt takkonstruksjon, ukjent konstruksjons oppbygging. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Parkering i lukket felles garasjeanlegg.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Pliktig medlemskap i DC Bogafjell Huseierforening. Se i vedtekter under punkt 5 for vedlikeholdsplikt.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løssøreliste.

NB: Alt løssøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løssøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. En slik avtale er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke / Energifarge

C / Rød

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 290 000

Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

83 640 (Omkostninger totalt)

95 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 373 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 385 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 388 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 8 267 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 810 738 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 242 950 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnes under punktet «Huseierforening felleskostnader», påløper det også kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Huseierforening

DC Bogafjell Huseierforening

Det betales månedlige felleskostnader kr. 2 106,-.

Kr 2 106,- pr. måned inkluderer.

- Honorar til styret og forretningsfører
- Vaktmestertjenester
- Drift og vedlikehold
- Tv- og internettpakke (Altibox)
- Renovering
- Forsikringer (Bygg)
- Strøm fellesareal
- Administrasjonskostnader

Styreleder: Nina Grøttem

Mob.: 98426911

E-post: dcbogafjell.huseierforening@styretmitt.no

Webseite: <http://www.dcbogafjell.no/about>

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Huseierforening

Foreningsnavn / Organisasjonsnummer

Dc Bogafjell Huseierforening / 995454920

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 1123 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/33/1123:

25.08.2010 - Dokumentnr: 633148 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

24.06.2010 - Dokumentnr: 464704 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:33 Bnr:841

01.01.2020 - Dokumentnr: 1339751 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:33 Bnr:1123

24.06.2010 - Dokumentnr: 465524 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:1090
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.10.2010 - Dokumentnr: 827876 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:841
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:1160
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på Hoddeland 49, 51, 53, 55, 57, 59, datert 02.12.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Reguleringsplan - Id 98328-07 - Endret bebyggelsesplan for del av Bogafjell, felt S6 og S7, område B 10 - B 12. Ikrafttredelse 27.08.2008

Reguleringsplan - Id 98328-01 - Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 4, felt S6 og S7. Ikrafttredelse 04.02.2004
Kommuneplan - Id 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038. Ikrafttredelse 15.05.2023.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med ovennevnte planer. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser følger vedlagt salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 24 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

05.02.2026

Velkommen til Hoddeland 55

presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Foto: Hanne Karlsen





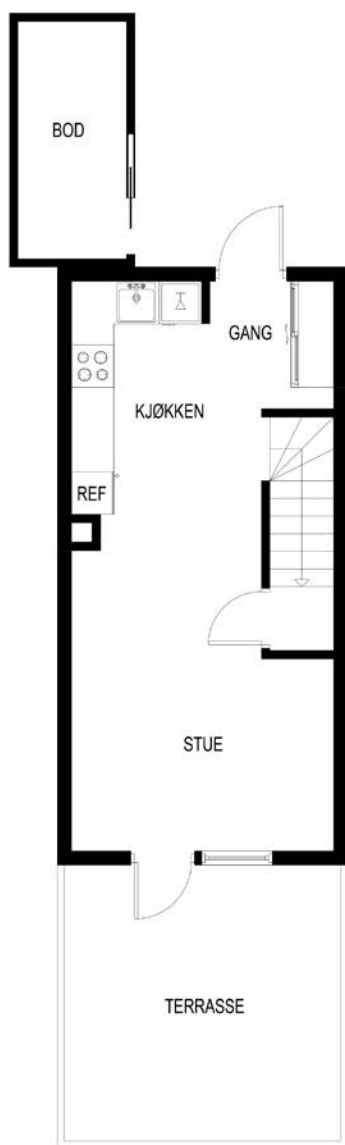








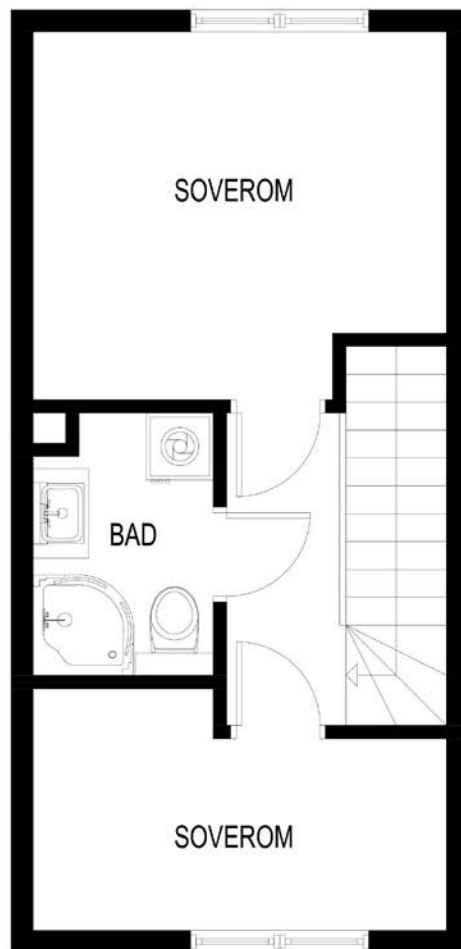




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

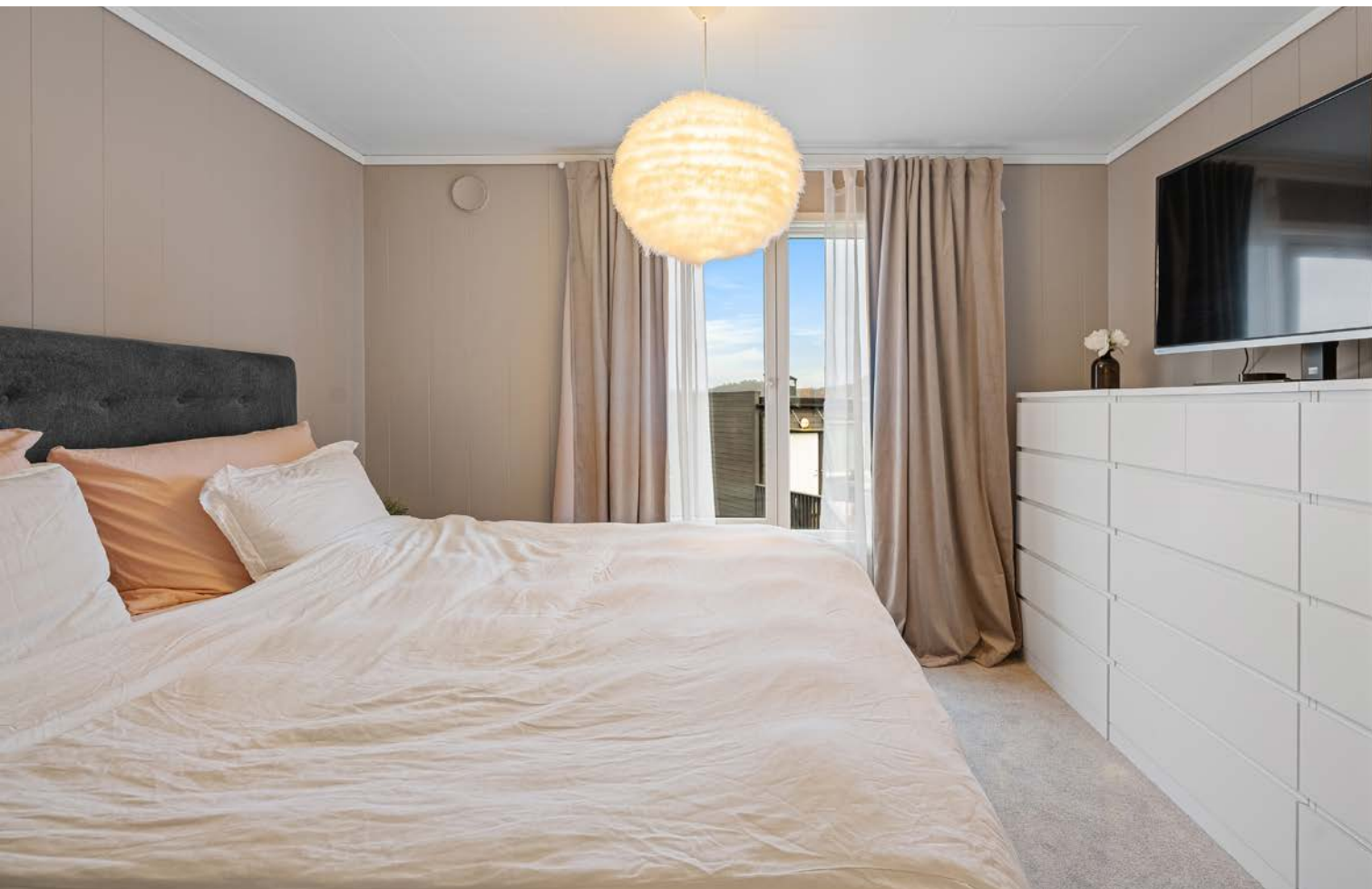


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















Parkering (nr.35) i lukket felles garasjeanlegg.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Hoddeland 55 - Nabolaget Buggeland/Bogafjellskogen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Buggelandsstubben Linje 27	3 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	10 min 5.9 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 20.5 km

Skoler

Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	4 min 0.3 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 6.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	11 min 6.2 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Bogafjell senter Sandnes	14 min
--------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

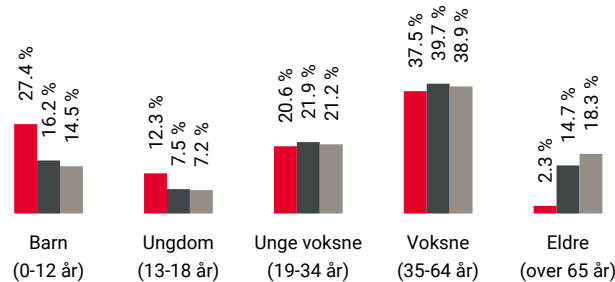
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kreativ barnehage Bogafjell (0-5 år) 82 barn	4 min 0.3 km
Buggeland barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 0.5 km
Utsikten Vest Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	13 min 1.1 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	21 min 1.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 99/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

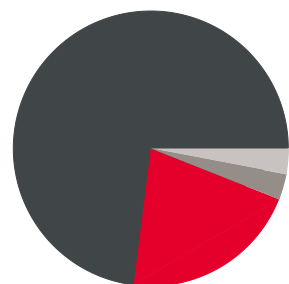
 Buggeland skole ballbinge 1 6 min 
Ballspill 0.5 km

 Bogafjell skole 13 min 
Ballspill 1.1 km

 Everybody Gym & Fitness 13 min 

 Ganddal Terapi & Trening 9 min 

Boligmasse



21% enebolig
73% rekkehus
3% blokk
3% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

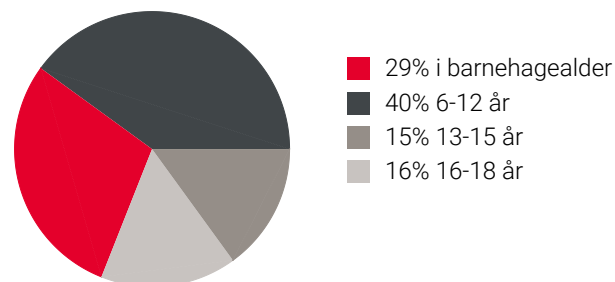


Varer/Tjenester

 Bruelandsenteret 9 min 

 Vitusapotek Bogafjell 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

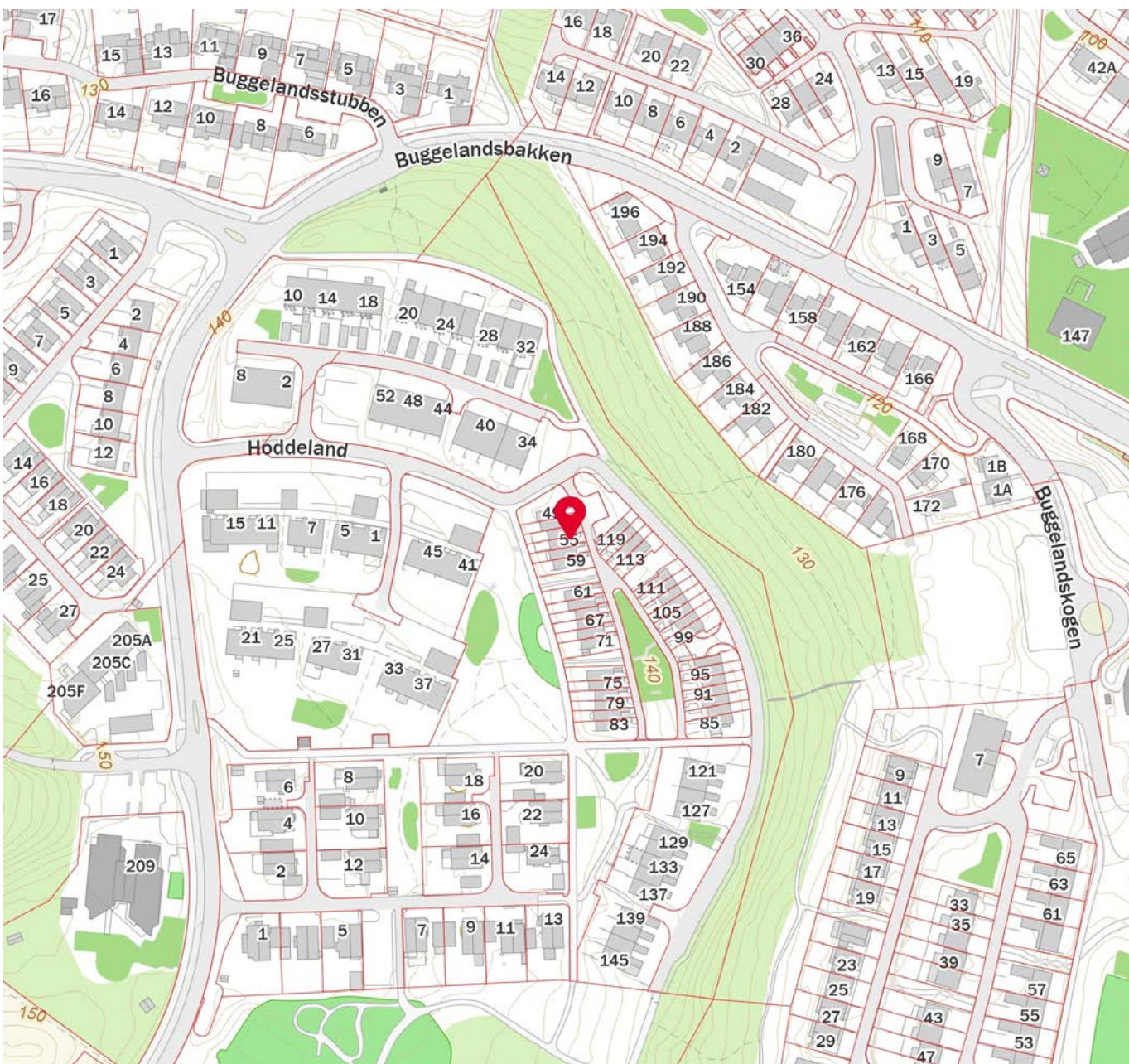
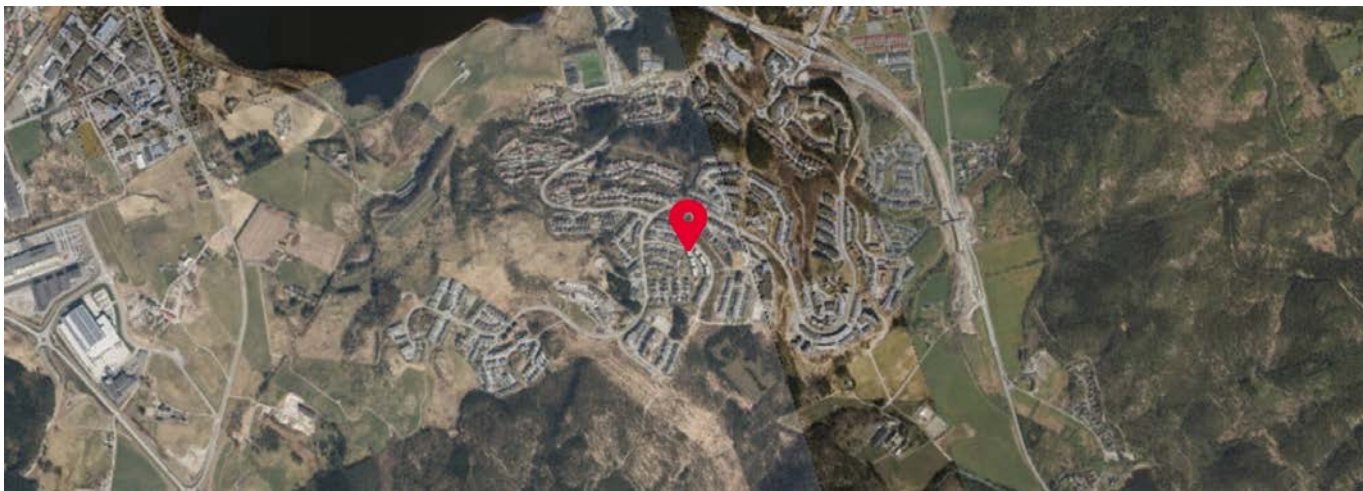


0% 55%

 Buggeland/Bogafjellskogen
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Linn Sande Andersen

Boligen

Hoddeland 55
4324 Sandnes

1108-33/1123/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

sprekk i sokkelflis ved innkassing av toalett. Det er observert misfarging og begynnende soppdannelser i overgang gulv/vegg i dusjsonen. Det er også mindre gliper i nedre del av plateskjøt i dusj. Det er ikke registrert unormale fuktverdier ved overflatemåling eller ved hulltaking fra sideliggende rom på befaringsdagen. Forholdene vurderes som lokale overflateskader, men bør følges opp for å forhindre utvikling som kan skade underliggende konstruksjoner. Det anbefales utbedring av berørte flater og tettesjikt der nødvendig, samt grundig rengjøring og tørking av områder med soppdannelser.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

svelling i vindusforinger på soverom i 2. etasje, samt ved vindu på kjøkken i 1. etasje.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Lyse

Beskrivelse av arbeidet: Innstallert varmepumpe i stuen.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Rønning

Beskrivelse av arbeidet: Innstallert elbil lader

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hoddeland 55 , 4324 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 33, bnr. 1123

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 30.11.2025

Oppdragsnr.: 13152-1121

Referansenummer: AC1874

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

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

Norsk takst

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



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

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

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

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus som ble oppført i 2010.
Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, forventet teknisk levetid og normal brukslitasje.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Flatt tak som er antatt teknet med papp.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium
Vinduer og dører med 2- lags isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Klikk laminat og teppe på gulv. (Montert på eksisterende parkett)
Malt mdf palter på vegg
Malte tak-ess plater i himling.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. tatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne

mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken, øvrige rom er ventiler med vegg ventiler og ventiler i vinduer.
Det er installert varmepumpe.
Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret, Oppgradert med el-bil lader og enkelte stikk og lysarmatur i 2022.
Dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

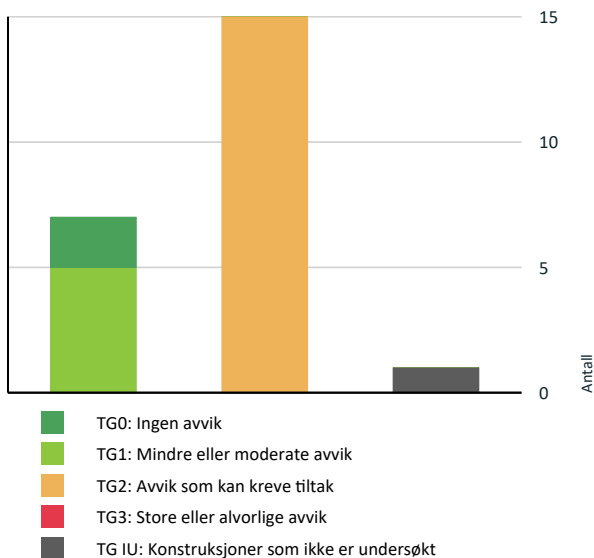
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres stedvis begynnende nedbrytning og avskalling i utvendige overflater. Dette vurderes som normalt i forhold til alder og eksponering, og det må påregnes behov for overflatebehandling/vedlikehold innen rimelig tid for å opprettholde nødvendige beskyttelseegenskaper.

Det er observert svelling i vindusforinger på soverom i 2. etasje, samt ved vindu på kjøkken i 1. etasje. Skadene antas å ha oppstått som følge av fuktpåvirkning, trolig når vindu har stått i luftestilling over tid. Det ble målt varierende fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen, noe som kan indikere periodevis fuktopptak.

Videre oppfølging anbefales, herunder sikring av tilstrekkelig uttørring og eventuelt utskifting av skadde foringer dersom utviklingen vedvarer.



Utendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis begynnende nedbrytning og avskalling i utvendige overflater, og det vurderes behov for overflatebehandling for å hindre videre slitasje. Det er også observert noe irring i beslag og hengsler.

Terrassedør henger og tar i karm, og det er behov for mindre justering for å sikre korrekt funksjon.



Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe retningsavvik i konstruksjonen samt tette bord som gir vannansamling på overflaten. Det er observert begynnende nedbrytning i form av tørkesprekker og avskalling i enkelte områder.

På grunn av konstruksjonens plassering direkte mot terreng må det påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og bærekonstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) over tid. Det er videre registrert at terrassen er montert opp mot ytterkledning, noe som begrenser nødvendig utlufting og kan medføre økt fuktbelastning og akselerert nedbrytning av treverket.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Spenninger i gulv ved entre, ingen umiddelbar behov for tiltak.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres mindre avvik i høyde som skyldes montert teppe. Forholdet anses som uproblematisk, og det vurderes ikke behov for tiltak. Overflater har normal bruksslitasje, og det merkes noe spenninger i trinn. Dette vurderes som alders- og bruksmessige forhold uten vesentlig betydning for funksjon.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innvendige dører er i normal stand etter alder og bruk. Det er registrert noe svelling i nedre del av dørblad til våtrom, trolig som følge av fuktpåvirkning over tid.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Det registreres noe irring på samlestokk for vann i fordelerskap på bad. Det er ikke registrert lekkasje på befaringsdagen. Forholdet vurderes som overflatisk korrosjon, men bør følges opp gjennom jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er installert en 115 L varmtvannsbereder fra 2009, plassert i hjørneskap i kjøkkeninnredning. Berederen er ikke fast tilkoblet, og det er ikke etablert avløp fra sikkerhetsventilens tappestuss.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret, Oppgradert med el-bil lader og enkelte stikk og lysarmatur i 2022. Dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.



Kjøkken > 1. Etasje > Entré/Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres sprekk i platetopp. Ifølge eier er funksjonen fortsatt ivaretatt, men skaden vurderes å kunne forverres over tid og kan innebære behov for utskifting.

Det er i tillegg observert mindre svelling på undersiden av benkeplate i hjørne, trolig som følge av fuktpåvirkning over tid.

Det registreres svelling i nedre del av sideplate til innredning, samt noe avskalling i nedre del av speil, ingen umiddelbar behov for tiltak.

! **Kjøkken > 1. Etasje > Entré/Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at avtrekksfunksjonen ikke fungerer optimalt, og at tilsvarende forhold skal være registrert hos naboer. Med bakgrunn i anleggets alder (2010) vurderes det som sannsynlig at kapasitet og/eller komponenter er svekket.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekk i sokkelflis ved innkassing av toalett. Det er observert misfarging og begynnende soppdannelser i overgang gulv/vegg i dusjonen, noe som indikerer fuktbelastning over tid. Det er også mindre gliper i nedre del av plateskjøt i dusj. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved overflatemåling eller ved hulltaking fra sideliggende rom på befaringsdagen.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe vannansamling rundt sluk i dusj ved spyling. Dette indikerer lokalt fall som er mindre enn referansenivået. Funksjonen vurderes likevel som ivaretatt, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2010

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	El-anlegg	El-bil lader i garasje, samt stikk til varmepumpe montert i 2022.
2022	Overflater	Innvendige overflater oppgradert av eier.
2024	Terrasse	Terrasse overflatebehandlet.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flatt takkonstruksjon, ukjent konstruksjons oppbygging.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis begynnende nedbrytning og avskalling i utvendige overflater. Dette vurderes som normalt i forhold til alder og eksponering, og det må påregnes behov for overflatebehandling/vedlikehold innen rimelig tid for å opprettholde nødvendige beskyttelsesegenskaper.

Det er observert svelling i vindusforinger på soverom i 2. etasje, samt ved vindu på kjøkken i 1. etasje. Skadene antas å ha oppstått som følge av fuktpåvirkning, trolig når vindu har stått i luftestilling over tid. Det ble målt varierende fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen, noe som kan indikere periodevis fuktopptak.

Videre oppfølging anbefales, herunder sikring av tilstrekkelig uttørking og eventuelt utskifting av skadde foringer dersom utviklingen vedvarer.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Begynnende nedbrytning i utvendige overflater og svelling i vindusforinger kan medføre videre fuktopptak og økt risiko for skader over tid dersom forholdene ikke utbedres. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til ytterligere deformasjoner, muggvekst og behov for mer omfattende utskifting av berørte bygningsdeler.

Det anbefales overflatebehandling av utvendige flater for å hindre videre nedbrytning, samt kontroll og eventuell utskifting av skadde vindusforinger. Det bør også sikres gode tørkeforhold og unngås langvarig luftestilling på vindu der dette kan gi fuktbelastning



Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis begynnende nedbrytning og avskalling i utvendige overflater, og det vurderes behov for overflatebehandling for å hindre videre slitasje. Det er også observert noe irring i beslag og hengsler.

Terrassedør henger og tar i karm, og det er behov for mindre justering for å sikre korrekt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Overflatebehandling for å hindre videre slitasje, justere terrassedør.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse platting på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

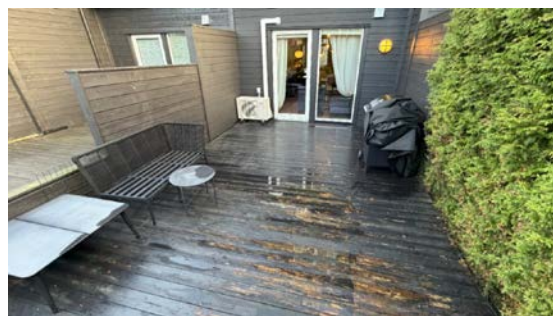
Det registreres noe retningsavvik i konstruksjonen samt tette bord som gir vannansamling på overflaten. Det er observert begynnende nedbrytning i form av tørkesprekker og avskalling i enkelte områder.

På grunn av konstruksjonens plassering direkte mot terreng må det påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og bærekonstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) over tid. Det er videre registrert at terrassen er montert opp mot ytterkledning, noe som begrenser nødvendig utlufting og kan medføre økt fuktbelastning og akselerert nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold samt vurdering av tiltak for bedre drenering og lufting for å begrense videre skadeutvikling.



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Klikk laminat og teppe på gulv. (Montert på eksisterende parkett)
Malt mdf palter på vegg
Malte tak-ess plater i himling.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Spenninger i gulv ved entre, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere toppdekke, ingen umiddelbar behov for tiltak.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres mindre avvik i høyde som skyldes montert teppe. Forholdet anses som uproblematisk, og det vurderes ikke behov for tiltak. Overflater har normal bruksslitasje, og det merkes noe spenninger i trinn. Dette vurderes som alders- og bruksmessige forhold uten vesentlig betydning for funksjon.

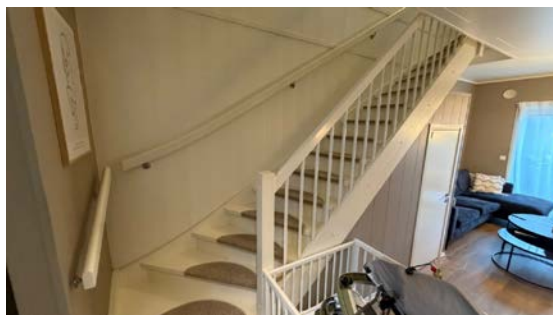
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre høydeavvik som følge av teppe anses uten konstruksjonsmessig betydning. Normal bruksslitasje og spenninger i trinn kan over tid gi noe knirk og redusert komfort, men utgjør ingen risiko for skade på konstruksjonen.

Ingen tiltak vurderes som nødvendige på nåværende tidspunkt.

Eventuelle spenninger i trinn kan utbedres ved behov gjennom punktvis justering eller innfesting.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendige dører er i normal stand etter alder og bruk. Det er registrert noe svelling i nedre del av dørblad til våtrom, trolig som følge av fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellingen har primært estetisk betydning, men kan på sikt påvirke passform og bevegelighet dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Det anbefales å sikre god tørk og redusert fuktbelastning i våtrommet. Eventuell sliping/justering eller utskifting av dørblad kan vurderes dersom skaden utvikler seg.

Tilstandsrapport

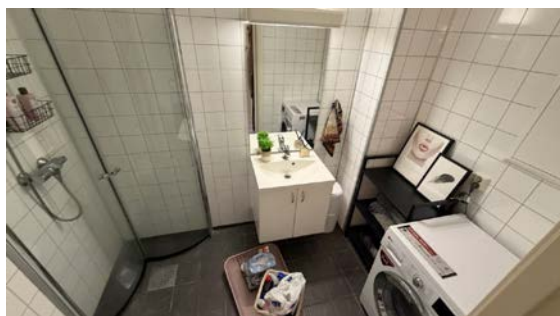


VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekk i sokkelflis ved innkassing av toalett. Det er observert misfarging og begynnende soppdannelser i overgang gulv/vegg i dusjsonen, noe som indikerer fuktbelastning over tid. Det er også mindre gliper i nedre del av plateskjøt i dusj. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved overflatemåling eller ved hulltaking fra sideliggende rom på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene vurderes som lokale overflateskader, men bør følges opp for å forhindre utvikling som kan skade underliggende konstruksjoner. Det anbefales utbedring av berørte flater og tettesjikt der nødvendig, samt grundig rengjøring og tørking av områder med soppdannelser.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe vannansamling rundt sluk i dusj ved spyling. Dette indikerer lokalt fall som er mindre enn referansenivået. Funksjonen vurderes likevel som ivaretatt, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjonen vurderes som ivaretatt, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

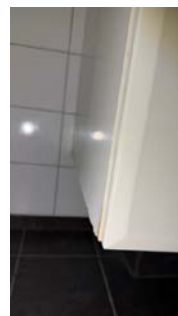
Det registreres svelling i nedre del av sideplate til innredning, samt noe avskalling i nedre del av speil, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Utsiftning av innredning på sikt.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekke i platetopp. Ifølge eier er funksjonen fortsatt ivaretatt, men skaden vurderes å kunne forverres over tid og kan innebære behov for utskifting.

Det er i tillegg observert mindre svelling på undersiden av benkeplate i hjørne, trolig som følge av fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svelling/skaden vurderes som begrenset, men bør følges opp for å forhindre ytterligere utvikling.



1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at avtrekksfunksjonen ikke fungerer optimalt, og at tilsvarende forhold skal være registrert hos naboer. Med bakgrunn i anleggets alder (2010) vurderes det som sannsynlig at kapasitet og/eller komponenter er svekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at ventilasjons-/avtrekksanlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige oppgraderinger eller utskiftninger gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Det registreres noe irring på samlestock for vann i fordelerskap på bad. Det er ikke registrert lekkasje på befaringsdagen. Forholdet vurderes som overflatisk korrosjon, men bør følges opp gjennom jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken, øvrige rom er ventiler med vegg ventiler og ventiler i vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er installert en 115 L varmtvannsbereider fra 2009, plassert i hjørneskap i kjøkkeninnredning. Berederen er ikke fast tilkoblet, og det er ikke etablert avløp fra sikkerhetsventilens tappestuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende avløp innebærer risiko for vannskader ved drypp eller trykkavlastning fra sikkerhetsventil. Eldre beredere har også økt risiko for lekkasje.

Anbefaler å etablere avløp fra tappestuss til godkjent og synlig avløpspunkt, eventuelt i kombinasjon med lekkasjesikring/vannsikringssystem. På grunn av alder bør utskifting av bereder vurderes.



Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret, Oppgradert med el-bil lader og enkelte stikk og lysarmatur i 2022.
Dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget.
Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.



Tilstandsrapport



TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

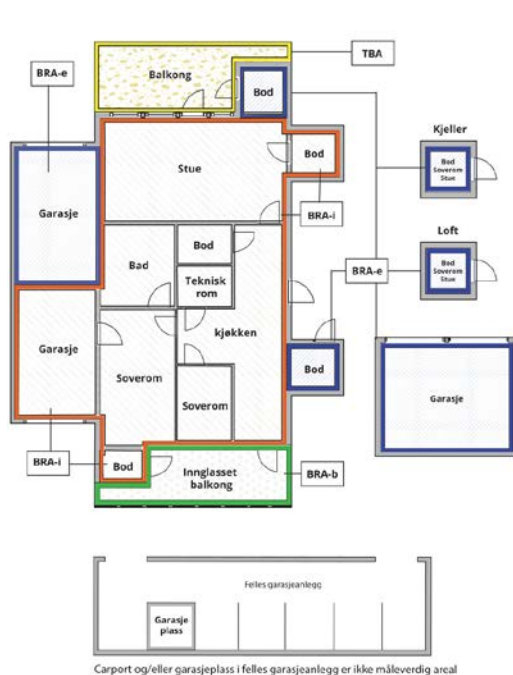
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	30		5	35	20
2. Etasje	31			31	
SUM	61		5		20
SUM BRA	66				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasse areal er estimert, ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: El-bil lader i garasje, samt stikk til varmepumpe montert i 2022.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	60	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Linn Sande Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	1123		0	91.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hoddeland 55

Hjemmelshaver

Andersen Linn Sande

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus i Hoddeland på Bogafjell i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal info			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AC1874>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

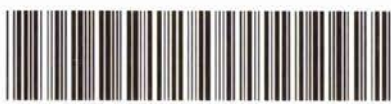
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Skjøte ¹⁾

Rekt kopi/gjenpart bekreftes

Karl Maalstad
Mægler

Rekvirentens navn:	JM Byggholt AS	DnB NOR Eiendom AS	Plase
Adresse:	Marieroveien 17	0021 OSLO	
Postnr. Poststed:	4017 Stavanger	Org.nr.: 910 968 955	
Fødselsnr./Org.nr	829 350 122	3198	



Doknr: 633148 Tinglyst: 25.08.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1102	Sandnes	33	1123	0	0	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. 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 Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretnin g/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. Vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. Enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☒ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr	1690.000,-	Utløst 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	222 000,-	Overdragelsen gjelder første gangs overføring av en i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk
----	-----------	--

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
829350122	JM Byggholt AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
140184	KRISTINE HAUDAL	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato	Utstederens underskrift

6. Særskilt avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses.

1. Pliktig medlemskap i DC Bogafjell Huseierforening.
2. Vedtekter for DC Bogafjell Huseierforening

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 30.7.10
for DnB NOR Eiendom AS



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

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt ervert av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven §22 tredje ledd

Sted Stavanger	Dato 13.11.09
Kjøpers/erverters underskrift x Kristine Maudal	Gjenstas med blokkbokstaver KRISTINE MAUDAL

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partnere?

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

2. Er utsteder(ne) 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 Rud	Dato 18/2-2010
Utsteders underskrift ⁷⁾  	Gjenstas med blokkbokstaver For JM Byggholt AS iht. firmaattest Magnus Berg Anders T. Gundersen
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/reg.partners underskrift
Gjenstas 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
Adresse		
2. vitneunderskrift		Gjentas med blokkbokstaver
Adresse		

Bortfesteres underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
--------------------------	----------------------------

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv..

Noter:

- 1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales tinglysingsgebyret etter at tinglysingen er foretatt.
- 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) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, 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/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 28.01.26 Side 1 av 2

DC Bogafjell Huseierforening
Hoddeland 55
4324 SANDNES

Vår ref.: 1506/33
Type: Velforening
Eiere: Linn Sande Andersen

Organisasjonsnr: 995 454 920

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 106

Felleskostnader: Felleskostnader 2 106

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Nina Grøttem
Adresse: Auglendsveien 18
Postnr/-sted: 4019 STAVANGER
Telefon: Mob.: 98426911
E-post: dcbogafjell.huseierforening@styretmitt.no
Webside: <http://www.dcbogafjell.no/about>

5: Restanse felleskostnader pr. 28.01.2026

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

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 33/1104, 33/1123, 33/1124, 33/1125, 33/1126, 33/1122, 33/1121, 33/1120, 33/1119, 33/1118, 33/1117, 33/1116, 33/1115, 33/1114, 33/1113, 33/1112, 33/1111, 33/1110, 33/1109, 33/1108, 33/1107, 33/1106, 33/1105, 33/1103, 33/1102, 33/1101, 33/1100, 33/1099, 33/1098, 33/1097, 33/1096, 33/1095, 33/1094, 33/1093, 33/1092, 33/1091

Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP0001509159

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert
Heis: Nei
Parkeringsstype: Ingen ()
Systemlås: Nei Antall rom: 0
Husdyrhold: Se vedtekter Oppr. antall rom: 0
Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 2
Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 28.01.26 Side 2 av 2

DC Bogaffjell Huseierforening	Vår ref.:	1506/33
Hoddeland 55	Type:	Velforening
4324 SANDNES	Eiere:	Linn Sande Andersen

Organisasjonsnr: 995 454 920

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Huseierforeningen består av 36 boliger.
- Huseierforeningen har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Tilrettelagt for lading av elbil. Kontakt styret for mer informasjon.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i DC Bogafjell Huseierforening onsdag 26.03.2025 kl. 19:00 - I garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Niklas Anda ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Marita Mæle ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 10 eiere representert. Ingen fullmakter. Totalt 10 stemmeberettigede. I tillegg møtte styreleder Nina Grøttem og Niklas Anda fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 65.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 1 år

Vedtak:

Nina Grøttem ble valgt til leder for 1 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Kristine Sandvik ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Rune Egenes ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Nina Grøttem - valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Marita Mæle - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Kristine Sandvik - valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Rune Egenes - valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

26.03.2025, Bogafjell.

Protokoll for DC Bogafjell Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Niklas Anda (sign.)

28.03.2025

Protokollvitne

Marita Mæle (sign.)

28.03.2025

DC Bogafjell Huseierforening



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling årsmøte

Styret innkaller til årsmøte i DC Bogafjell Huseierforening.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på møtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på møtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Onsdag 26.03.2025, kl. 19:00

I gata, evt i garasje ved dårlig vær

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 1 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
DC Bogafjell Huseierforening

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som velforeningens regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende: 65.000,-

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 65.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 1 år

Kandidat: Nina Grøttem stiller til gjenvalg.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Kandidat: Kristine Sandvik

5.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

1506 DC Bogafjell Huseierforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		780 144	651 624	840 000
Tillegg felleskostnader		4 800	4 800	4 800
Lading el-bil		28 281	37 740	30 000
Sum Inntekter		813 225	694 164	874 800
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	74 165	74 165	74 200
Avskrivninger	4	9 125	9 125	0
Forretningsførerhonorar		11 256	28 356	11 250
Tilleggstjenester forretningsfører		10 475	2 500	8 000
Vaktmestertjenester		69 949	67 506	76 300
Drift og vedlikehold	2	98 963	59 770	137 855
TV og/eller internett		215 568	215 569	215 570
Forsikringer		242 756	134 869	281 355
Energi/strøm		47 367	67 325	50 000
Administrasjonskostnader		17 864	16 682	15 100
Sum kostnader		797 487	675 868	869 630
Driftsresultat		15 738	18 296	5 170
Finansielle poster				
Renteinntekter		7 781	7 506	0
Netto finanskostnader		-7 781	-7 506	0
Resultat	3	23 519	25 802	5 170

1506 DC Bogafjell Huseierforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Andre driftsmidler	4	72 240	81 365
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		72 240	81 365
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 556	34 693
Forskuddsbetalte kostnader		283 063	243 005
Andre fordringer		0	1 516
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		368 570	323 875
Sum omløpsmidler		666 189	603 089
SUM EIENDELER		738 429	684 454

1506 DC Bogafjell Huseierforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		422 567	399 048
Sum egenkapital	5	422 567	399 048
 <u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 733	0
Leverandørgjeld		307 397	279 032
Annen kortsiktig gjeld		4 732	6 374
Sum kortsiktig gjeld		315 862	285 406
Sum gjeld		315 862	285 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		738 429	684 454

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Nina Grjttum
Styreleder

Marita Mjølle
Styremedlem

Kjetil Paulsrud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Andre poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165
Sum personalkostnader	74 165	74 165

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	50 778	6 638
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	40 481	40 179
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	5 499
6900 Elektronisk kommunikasjon	7 704	7 455
Sum	98 963	59 770

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	23 519	25 802
Tilbakeføring av avskrivning	9 125	9 125
Endring arbeidskapital	32 644	34 927
Omløpsmidler	666 189	603 089
Kortsiktig gjeld	315 862	285 406
Arbeidskapital	350 327	317 683

Note 4 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	91 250
± rets tilgang :	0
± rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	91 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 010
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	72 240
± rets avskrivninger :	9 125
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	± rets resultat	Regnskap 31.12.23
Annen Egenkapital	422 567	23 519	399 048
Sum Egenkapital	422 567	23 519	399 048

Resultat og balanse med noter for DC Bogafjell Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For DC Bogafjell Huseierforening

Styreleder	Nina Grøttem (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Kjetil Paulsrud (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Marita Mæle (sign.)	24.02.2025

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



VEDTEKTER

FOR

DC BOGAFJELL HUSEIERFORENING

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om sameige av 18. juni 1965.

1 Navn og medlemskap

Velforeningens navn er DC Bogaffell Huseierforening, og har organisasjonsnummer 995 454 920.

Velforeningen har 36 medlemmer. Medlemmene er de til enhver tid hjemmelshaverne av gnr. 33 bnr. 1091 – 1126 i Sandnes kommune, med adresser Hoddeland 49 – 119, 4324 Sandnes.

Medlemskapet er pliktig, og er tinglyst på de aktuelle eiendommene.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntreer fra og med overtagelse av eiendommen.

Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

2 Formål

Velforeningen har til formål å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser i den utstrekning vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i punkt 3, herunder forvalte og stå for den daglige driften av felles areal og eiendom. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

3 Fellesarealer

3-1 Bruk av fellesarealer

Velforeningen eier og forvalter utearealene på gnr. 33 bnr. 841 i Sandnes kommune, samt garasjekjelleren på samme eiendom. Felles utearealer og garasjekjeller omtales samlet i disse vedtekter som «fellesarealer».

Medlemmene har tinglyst bruksrett til fellesarealene med 1/36 andel hver. Andelen kan ikke skilles fra det enkelte gnr/bnr.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre medlemmene.

Eiere av kjæledyr skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter eget dyr.

Avfallsdeponering eller lagring på fellesarealene skal ikke forekomme.

3-2 Beplantning

Medlemmene skal ikke foreta beplantning på fellesarealer.

Det skal ikke plantes trær på egen eiendom som skygger for sol eller hindrer utsikt, uten at dette er avklart med styret.

Planering på egen eiendom skal utføres slik at det ikke oppstår ulemper med vannavrenning og lignende fra/til tiliggende arealer.

3-3 Parkering

Medlemmene disponerer totalt 38 parkeringsplasser fordelt på to garasjeanlegg, samt 4 utendørs gjesteparkeringsplasser.

Medlemmene kan selge eller leie ut sin parkeringsplass i garasjeanlegget til andre medlemmer i Velforeningen. Medlemmene plikter å vedlikeholde sin parkeringsplass, og å holde den ryddig.

Parkering foran bolig skal kun forekomme i korte perioder i forbindelse med lasting/lossing av bil.

Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester og er ikke til privat bruk for medlemmene.

I tilfeller der medlemmer gjentatte ganger bruker gjesteplassene til privat parkering har styret myndighet til å iverksette borttauing for eiers regning og risiko. Det samme gjelder i tilfeller hvor medlemmer gjentatte ganger bruker gangstien som parkeringsplass.

Det er tilrettelagt for lading av elbil og ladbare hybrider i én av de to garasjeanleggene. Med samtykke fra styret, kan medlemmer anlegge ladepunkt fra Zaptec på den parkeringsplassen vedkommende disponerer.

Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av det enkelte medlemmet.

3-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4 Forsikring

Velforeningen tegner felles boligforsikring for boligene og for garasjekjelleren.

Dersom medlemmer benytter Velforeningens boligforsikring til dekning av forsikringsskade, dekkes egenandelen i alle tilfeller av medlemmet selv.

Medlemmene må selv sørge for innboforsikring.

5 Vedlikehold

Velforeningen vedlikeholder fellesarealene, herunder veier, felles ledningsanlegg, lekeplasser, grøntarealer, beplantninger og øvrige fellesinnretninger av enhver art.

Medlemmene vedlikeholder egen bolig og eiendom, herunder med maling/beising og vedlikehold av private uteområder. Vedlikeholdsansvaret gjelder også beising og vedlikehold av alle vegger av egen frittstående bod.

Medlemmene er forpliktet til å beise/male boligene ihht. opprinnelig fargevalg. Endring av farge krever samtykke fra Velforeningen.

Medlemmene skal vedlikeholde sin bolig slik at skader på fellesarealene og andre boliger forebygges, og slik at de øvrige medlemmene slipper ulemper.

Dersom et medlem misligholder sitt vedlikeholdsansvar over tid, og etter gjentatte oppfordringer fra Velforeningen, kan styret sørge for at nødvendig vedlikehold blir utført for medlemmets regning.

6 Felleskostnader

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode.

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven)
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer og bortfall av vedtatte tjenester som for eksempel rett til parkering.

Styret kan benytte rettslig inndriving.

Velforeningen tegner fellesavtale med leverandør av tv-pakke på vegne av alle medlemmene. Kostnader til TV dekkes gjennom medlemskontingenten.

7 Styret og dets vedtak

Velforeningens styre skal bestå av én styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Styremedlemmene må være medlem av Velforeningen. Dersom et styremedlem selger boligen sin, må vedkommende trekke seg fra styrevervet snarest.

Styreleder velges særskilt av årsmøtet. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

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

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs, og det skal føres protokoll over styrets vedtak.

Et eventuelt styrehonorar vedtatt av årsmøtet skal fordeles internt i styret.

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

Styreleder og ett styremedlemmer i fellesskap representerer Velforeningen utad og tegner dets navn.

8 Årsmøtet

8-1 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Velforeningen utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle medlemmene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Saker som et medlem ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet har medlemmene stemmerett med én stemme for hver bolig de eier.

Hvert medlem kan møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt.

8-7 Beslutninger på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:
 - Endring av vedtektene
 - Endringer på fellesarealene som går utover vanlig forvaltning, herunder for eksempel bygging av garasje eller av lekeplass på grøntarealene.

9 Tvister

Eventuelle tvister mellom Velforeningen og medlemmer skal bringes inn for de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens hjemting som vernetting.

10 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til medlemmene.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har medlemmet samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Medlemmer som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

11 Oppløsning

Velforeningen kan ikke oppløses etter sameielovens regler.

12 Tinglysing

Velforeningens vedtekter skal tinglyses på eiendommen tilhørende den respektive boligeier eller på den måte styret anser det som mest hensiktsmessig.

13 Inhabilitet og mindretallsvern

13-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til Velforeningen.

13-2 Mindretallsvern

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



DATO: 28.01.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 33.1123.0.0
Adresse: Hoddeland 55
Eierkontakt: Andersen Linn Sande

Kommunale avgifter for år 2026: kr 8 267,44 *

* Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 28.01.2026

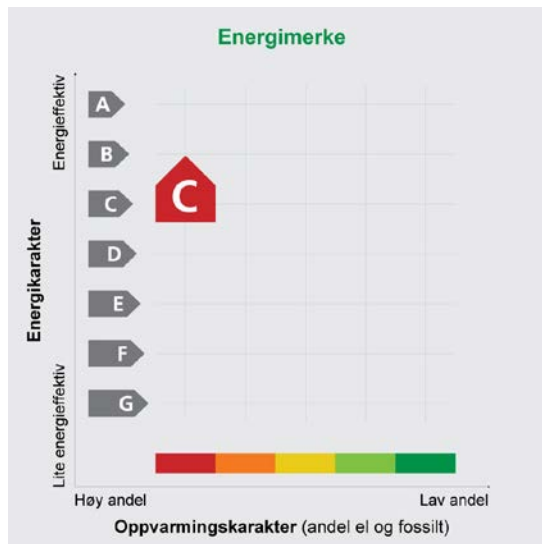
*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

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

Sandnes kommune, dato: 28.01.2026

Adresse	Hoddeland 55
Postnr	4324
Sted	SANDNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	1123
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300145585
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1421971
Dato	13.07.2022

Innmeldt av André Tornes



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

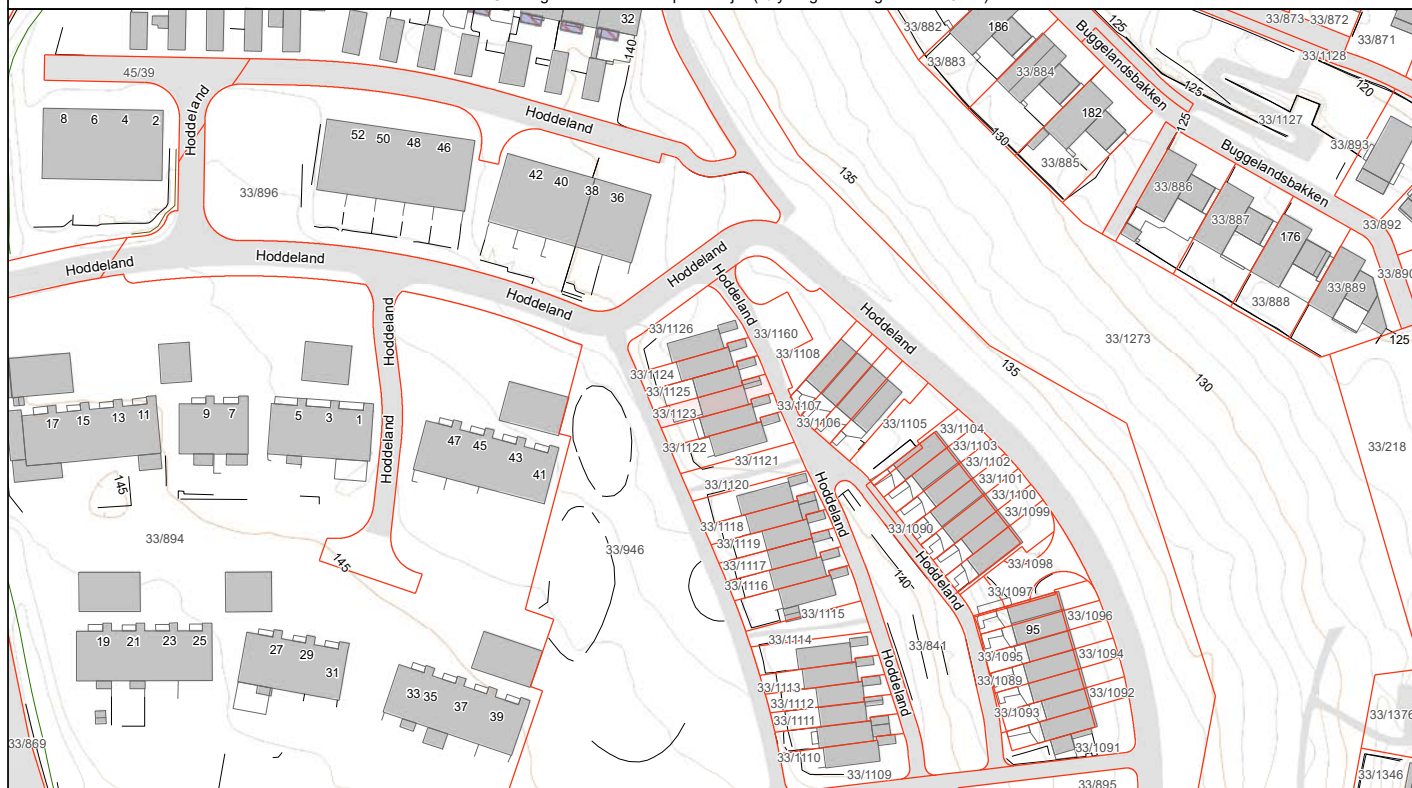
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Grunnkart

Adresse: Hoddeland 55, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/1123/0/0
Dato: 2026-01-27
Målestokk: 1:1,000

SANDNES
KOMMUNE

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)



Vann- og avløpskart

Adresse: Hoddeland 55, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/1123/0/0

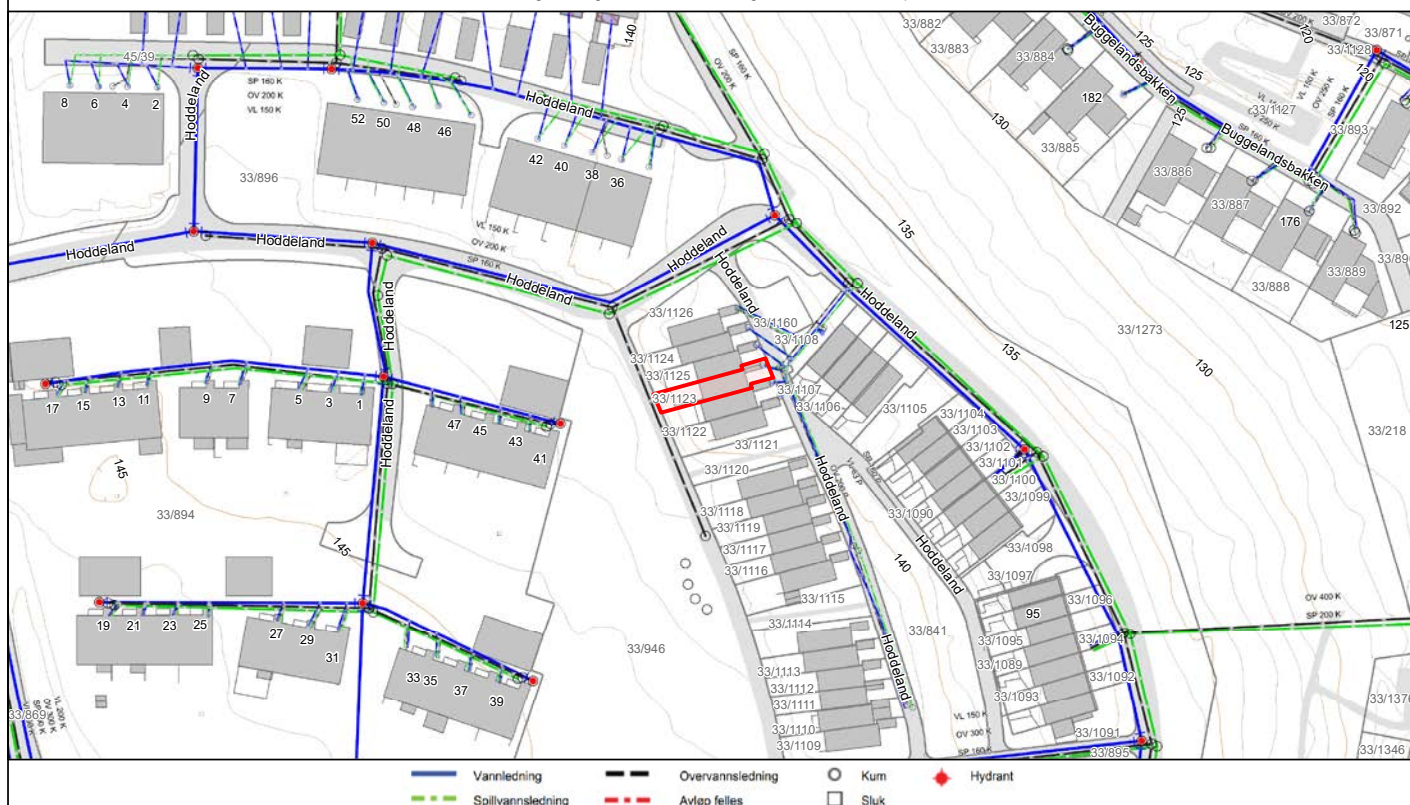
Dato: 2026-01-27

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



SANDNES
KOMMUNE





6

Vedlegg 7

**ERKLÆRING VEDRØRENDE BRUKSRETT, FELLES VEDLIKEHOLD,
GJENSIDIG TILKOMST MV
- ANLEGGSEIENDOM UNDER "HUS 2"**



Rett kopi bekreftet

Undertegnede, JM Byggholt AS, er eier og hjemmelshaver av gnr 33, bnr 1490 i Sandnes kommune (heretter benevnt "Anleggseiendommen under Hus 2") samt gnr 33, bnr 1498 bnr 1499 bnr 1500 bnr 1501 bnr 1502 bnr 1503 bnr 1504 bnr 1505 bnr 1506 bnr 1507 bnr 1508 bnr 1509 bnr 1510 bnr 1511 bnr 1512 bnr 1513 bnr 1514 bnr 1515 bnr 1516 bnr 1517 bnr 1518 bnr 1519 bnr 1520 i Sandnes kommune (heretter benevnt "Tomtene i husrekke 2").

De til enhver tid eiere av Tomtene i husrekke 2 og Anleggseiendommen skal ha følgende rettigheter og plikter over den annens eiendom:

- Den / de til enhver tid eier(e) av Anleggseiendommene skal ha rett til uhindret adkomst over Tomtene i husrekke 2 for tilkomst til reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse oppført på Anleggseiendommene
- Den / de til enhver tid eiere av Tomtene i husrekke 2 skal ha rett til uhindret adkomst over Anleggseiendommen for tilkomst til reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse oppført på over Anleggseiendommen

Videre skal følgende eiendommen ha rett til 1 stk parkeringsplass i Anleggseiendommen, samt ha felles drift- og vedlikeholdsansvar for Anleggseiendommen:

gnr 33 bnr 1498 bnr 1499 bnr 1500 bnr 1501 bnr 1502 bnr 1503 bnr 1504 bnr 1505 bnr 1506 bnr 1507 bnr 1508 bnr 1509 bnr 1510 bnr 1511 bnr 1512 bnr 1513 bnr 1514 bnr 1515 bnr 1516 bnr 1517 bnr 1518 bnr 1519 bnr 1520 ("Tomtene i husrekke 2, 3 og 6").

Denne erklæring skal tinglyses på (Anleggseiendommene) og kan ikke slettes uten Sandnes kommune sitt samtykke.

Stavanger, 27/10/2009

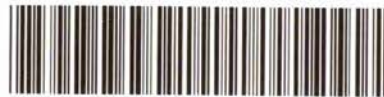
For JM Byggholt AS;

Navn; MAGNUS BERG

Navn; ANDERS T. GUNDERSEN

Vedlegg 1; Firmaattest for JM Byggholt AS

x) org. m. 829350122
Jf. Gundersen



Doknr: 465524 Tinglyst: 24.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

JM Byggholt AS
Postboks 3546
4078 STAVANGER

Sandnes, 02.12.2010

Deres ref.:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref.: 200900777-10
Arkivkode: O: 33-841

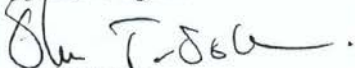
Ferdigattest

Gnr./Bnr: 33/1121,1122, Byggeadresse: HODDELAND 49,51,53,55,57,59
1122,1124,
1125,1126

Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål over 70 m2
Byggets/anleggets art: Rekkehus 6
Ansvarlig søker m/adr: JM Byggholt AS, Postboks 3546, 4078 STAVANGER
Tiltakshaver: JM Byggholt AS

D-sak nr:
159/2009 472/2009

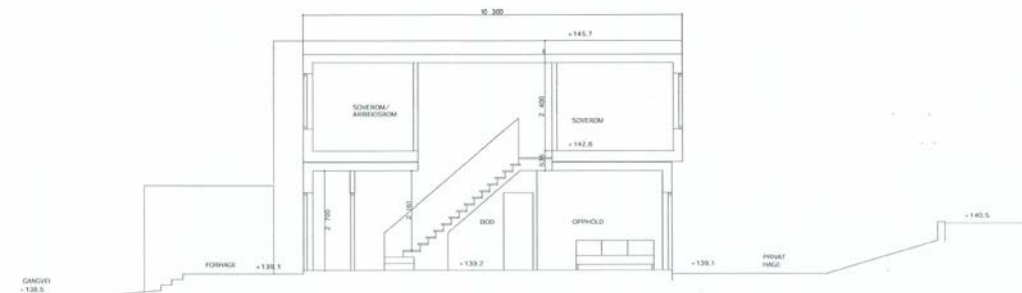
På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 99 ferdigattest for tiltaket.
Det er ikke foretatt befaring av arbeidet.
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.


Ola T Solheim
Bygningssjef


Alida Dzudza
Saksbehandler

kopi: Oppmåling

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

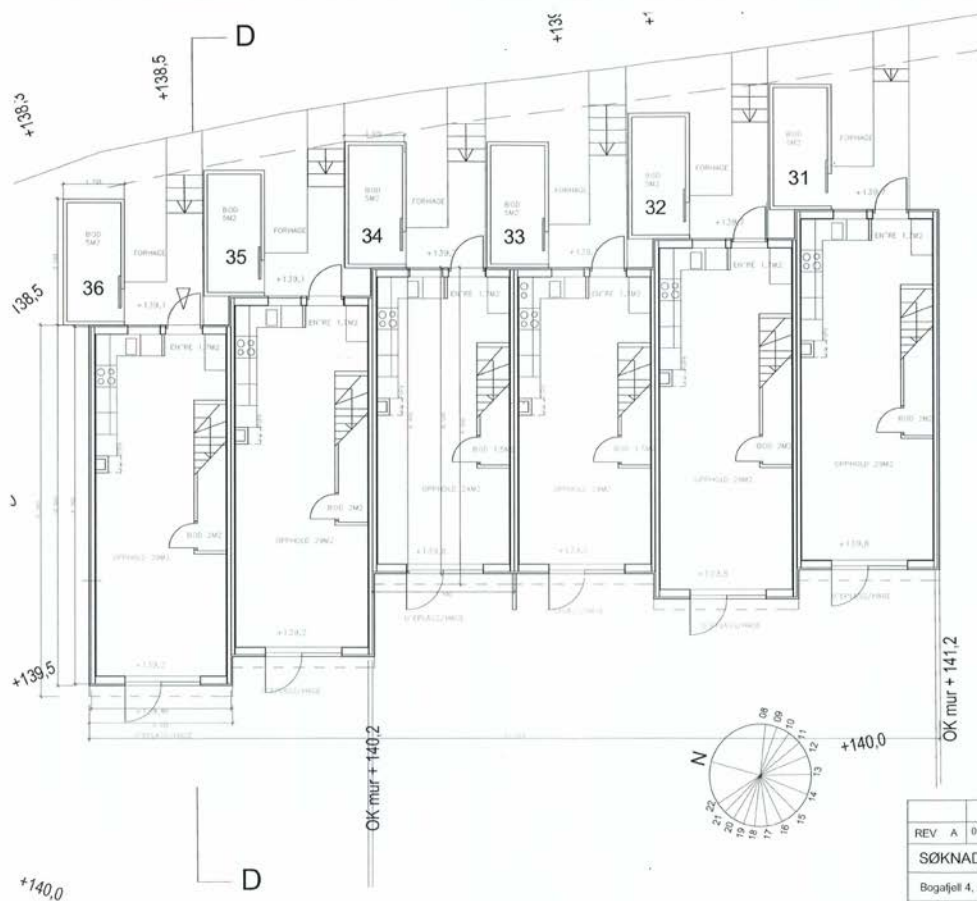


SNITT D, GJENNOM HUSGRUPPE 6
VANLIG BOLIG

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 472/2009

L 200900777-4

REV			
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE			
Bogafjell 4, felt S6 og S7, område B10, B11 og B12 JM Byggholt			
SNITT D, HUSGRUPPE 6			
mål	1:100	dato	16.04.09
sign	TBM	kont	TA
		sign nr	E 28
K A P. Kontor for Arkitektur og Plan			
Nedre Strandgt. 45, 4005 Stavanger T: 51216510 kap@kap.no			



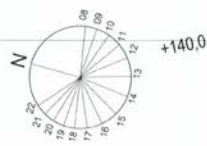
BRA

BRA leilighet 31, 32, 35, 36:
Plan 1: 34,6 m²
Plan 2: 36,2 m²
Totalt inkl bod: 75,8 m²

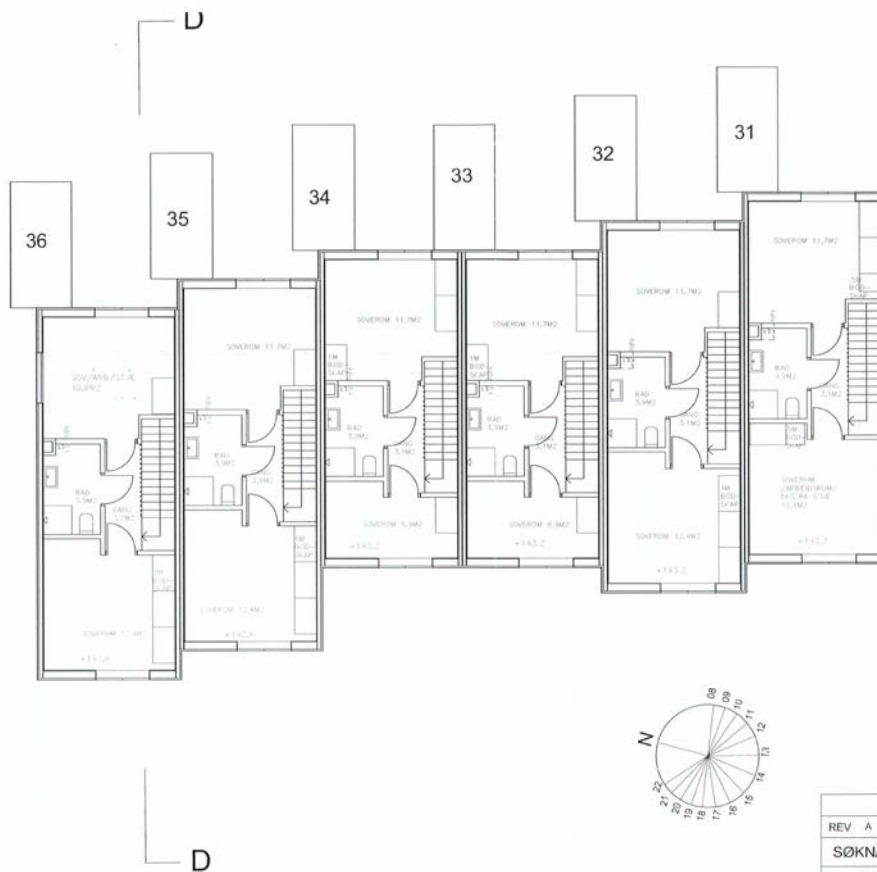
BRA leilighet 33, 34:
Plan 1: 29,2 m²
Plan 2: 30,4 m²
Totalt inkl bod: 64,6 m²

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak 472/2007

200900777-4



REV	A	02.03.09	Rev BRA leil 33 og 34. Innsendes kommunen 1. gangs saken.
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE			
Bogafjell 4, felt S6 og S7, område B10, B11 og B12			JM Byggholt
HUSGRUPPE 6 1. ETASJE			
skil	1:100	dato	21.10.08
skil	TBM	skil	TA
E14			rev
K & P - Kontor for Arkitektur og Plan			A
Hedre Strandgt. 49, 4005 Stavanger			ksp@ksp.no



BRA

BRA leilighet 31, 32, 35, 36:
Plan 1: 34,6 m²
Plan 2: 36,2 m²
Totalt inkl bod: 75,8 m²

BRA leilighet 33, 34:
Plan 1: 29,2 m²
Plan 2: 30,4 m²
Totalt inkl bod: 64,6 m²

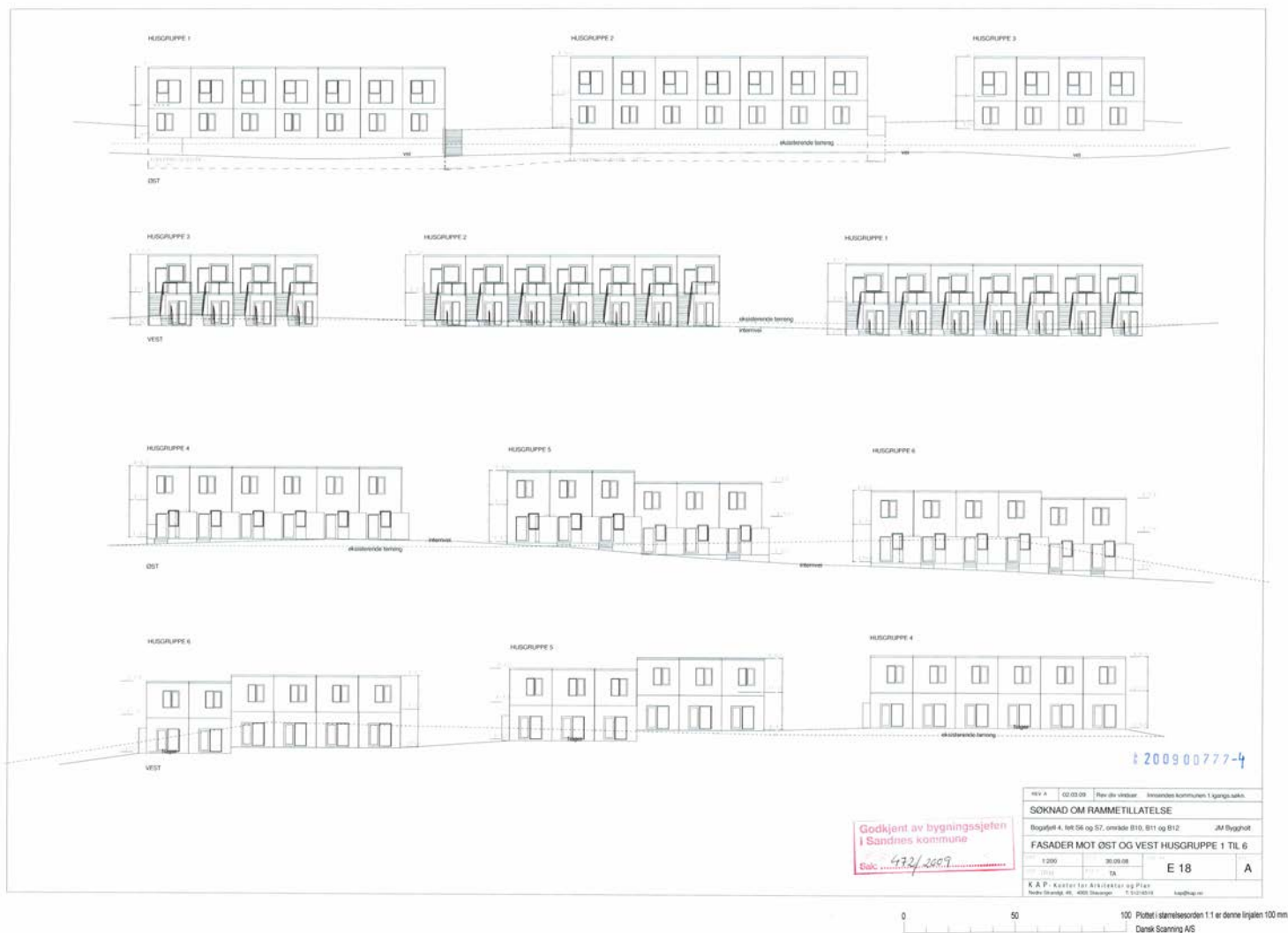
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

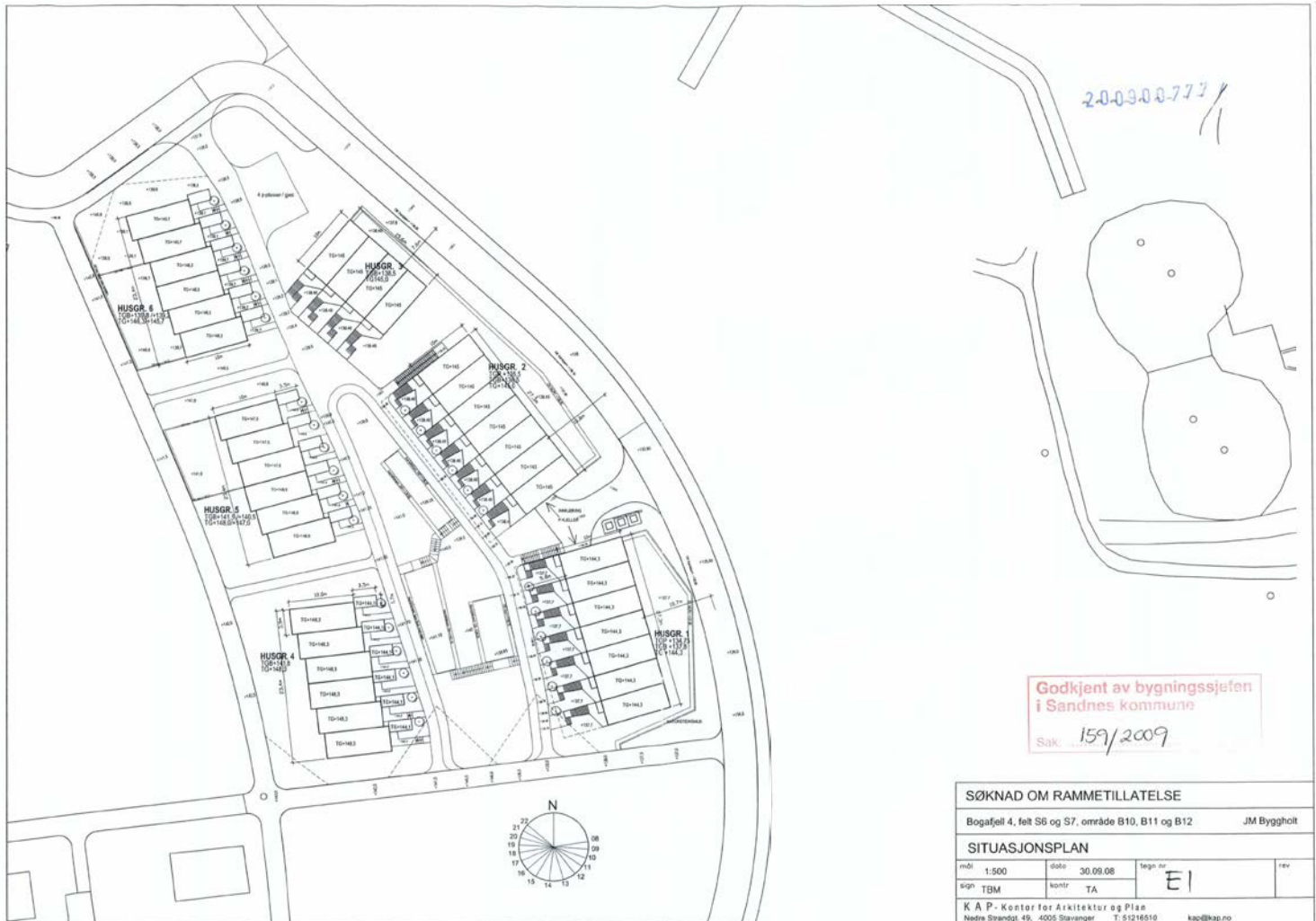
Sak: 472/2009

200900777-4

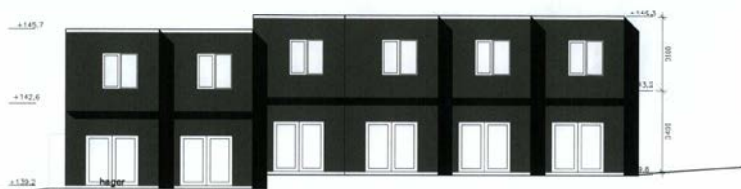


REV	A	02.03.09	Rev BRA leil 33 og 34. Innsendes kommunen 1. gangs søkn.
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE			
Bogafjell 4, felt S6 og S7, område B10, B11 og B12			JM Byggholt
HUSGRUPPE 6 2. ETASJE			
skala	1:100	dato	21.10.08
sign	TBM	kontr	TA
K A P - Kontor for Arkitektur og Plan			rev
Nordre Strandgt. 49, 4005 Stavanger T: 51265510			A
kap@kap.no			





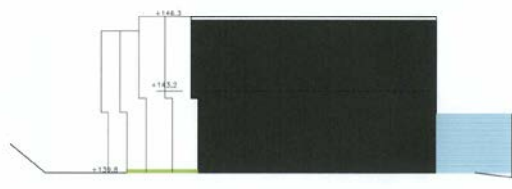
200900777
1



VEST



ØST



SYD

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

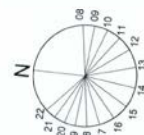
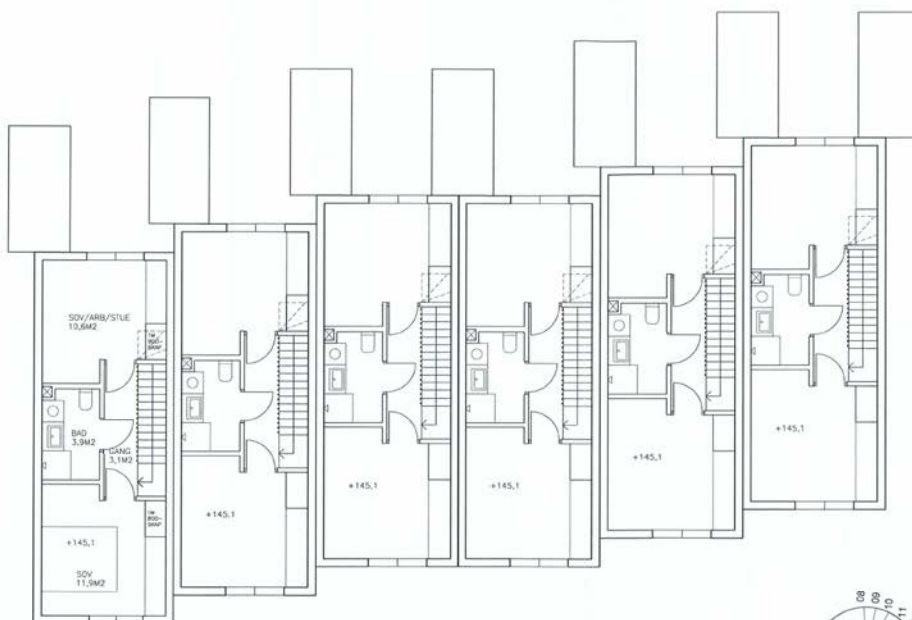
Sak: 159/2009



NORD

REV			
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE			
Bogafjell 4, felt S6 og S7, område B10, B11 og B12			JM Byggholt
FASADEUTSNITT - HUSGRUPPE 6			
utg	dato	tegn nr	rev
1	18.09.08		
sign	kontr	TA	E20
TEB			
K. Å. P. - Kontor for Arkitektur og Plan			
Nedre Strandgt. 49, 4005 Stavanger T: 51216510			
		kap@kap.no	

200900777 / 1



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Saknr. 159/2009

REV			
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE			
Bogafjell 4, felt S6 og S7, område B10, B11 og B12			JM Byggholt
HUSGRUPPE 6		2. ETASJE	
skala	1:100	dato	21.10.08
sign.	TBM	kontr.	TA
K A P - Kontor for Arkitektur og Plan		tegn. nr.	E 13
Nedre Strandgt. 49, 4005 Stavanger		T: 51216510	kap@kap.no

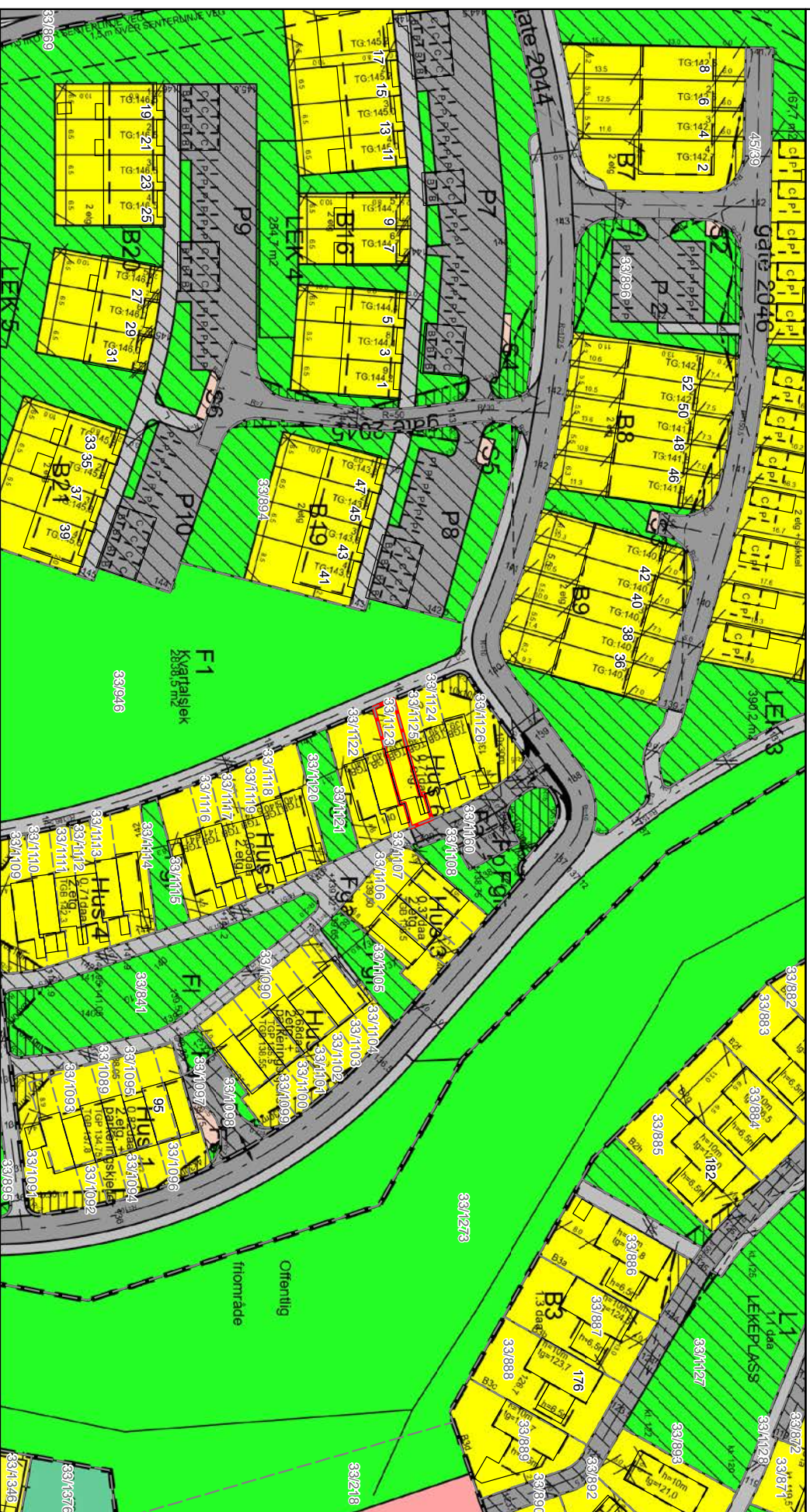
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hoddeland 55, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/1123/0/0
Dato: 2026-01-27
Målestokk: 1:1,000

Planident: 98328-01,98328-07
Ikrafttredelsesdato: 4.2.2004,27.8.2008



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.



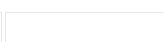
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Koloniage	
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

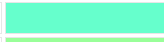
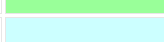
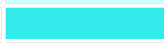
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

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	
Frrområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingssområde	
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	
Friluftformål	
Reindrifformål	
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	
Låsettingsplasser	
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	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)



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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
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	



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gatetun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipsteid
Allmennnyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnyttig kirke	
Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnyttig administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Beverting	
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 parselhager
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
Skipsteid
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 industristrek

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 avloppsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone 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

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



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 / Allmennnyttig
Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

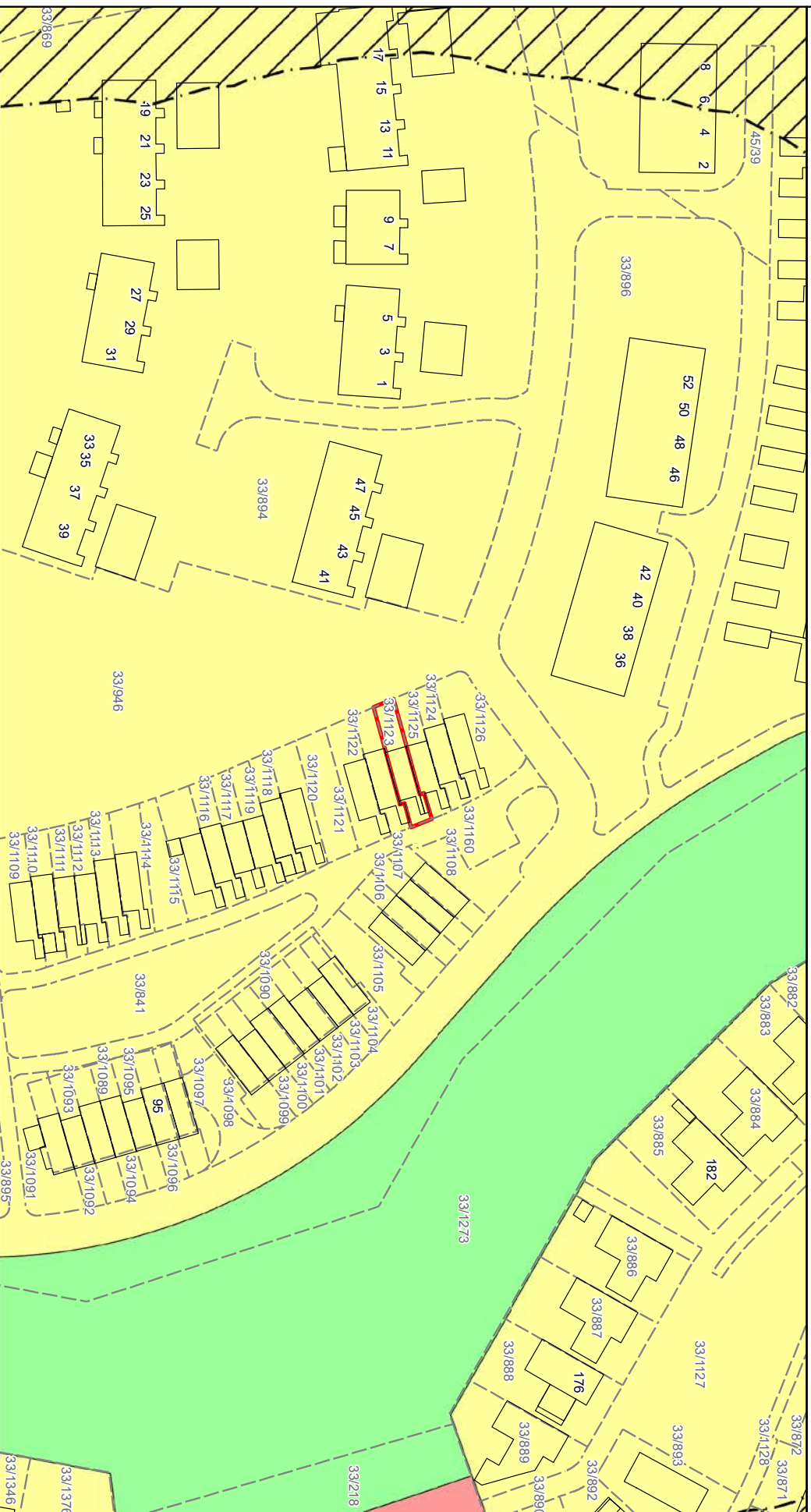
Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskitsone
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 - Fornylsesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

SANDNES
KOMMUNE

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



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	33	Bruksnr	1123	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner i vannsøylen

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under bakken

Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	91.49 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	91.49 kvm
Omravn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	98328-07	
Navn	Endret bebyggelsesplan for del av Bogafjell, felt S6 og S7, område B 10 - B 12	
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	08/27/2008 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_98328-07.pdf	
Delarealer		
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	FA
	Regform	710 - Felles avkjørsel
	Areal	91.47 kvm
	Feltnavn	B
	Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse
Id	98328-01	
Navn	Bebyggelsesplan for Bogafjell delplan 4, felt S6 og S7	
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	02/04/2004 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_98328-01.pdf	
Delarealer		
	Areal	0.02 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 1123	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	615 Buggeland
Veiadresse:	Hoddeland 55, gatenr 12650	Valgkrets:	8 Bogafjell
	4324 Sandnes	Kirkesogn:	6080701 Bogafjell
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.06.2010	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	91,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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 verner / 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	1108/33/1123	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020				
Kart- og delingsforretning	Forretning: 25.05.2010		Avgiver	1108/33/841	-800,8
	Matrikkelført: 25.10.2010		Berørt	1108/33/946	0,0
			Berørt	1108/33/1091	0,0
			Berørt	1108/33/1092	0,0
			Berørt	1108/33/1093	0,0
			Berørt	1108/33/1094	0,0
			Berørt	1108/33/1095	0,0
			Berørt	1108/33/1096	0,0
			Berørt	1108/33/1097	0,0
			Berørt	1108/33/1098	0,0
			Berørt	1108/33/1099	0,0
			Berørt	1108/33/1100	0,0
			Berørt	1108/33/1101	0,0
			Berørt	1108/33/1102	0,0
			Berørt	1108/33/1103	0,0
			Berørt	1108/33/1104	0,0
			Berørt	1108/33/1105	0,0
			Berørt	1108/33/1106	0,0
			Berørt	1108/33/1107	0,0
			Berørt	1108/33/1108	0,0
			Berørt	1108/33/1109	0,0
			Berørt	1108/33/1110	0,0
			Berørt	1108/33/1111	0,0
			Berørt	1108/33/1112	0,0
			Berørt	1108/33/1113	0,0
			Berørt	1108/33/1114	0,0
			Berørt	1108/33/1115	0,0
			Berørt	1108/33/1116	0,0
			Berørt	1108/33/1117	0,0
			Berørt	1108/33/1118	0,0
			Berørt	1108/33/1119	0,0
			Berørt	1108/33/1120	0,0
			Berørt	1108/33/1121	0,0
			Berørt	1108/33/1122	0,0
			Berørt	1108/33/1123	0,0
			Berørt	1108/33/1124	0,0
			Berørt	1108/33/1125	0,0
			Berørt	1108/33/1126	0,0
			Mottaker	1108/33/1160	800,8
Kart- og delingsforretning	Forretning: 25.05.2010		Avgiver	1108/33/841	-91,5
	Matrikkelført: 23.06.2010		Berørt	1108/33/946	0,0
			Berørt	1108/33/1122	0,0
			Mottaker	1108/33/1123	91,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: 25.05.2010		Avgiver	1108/33/841	-90,6
	Matrikkelført: 23.06.2010		Berørt	1108/33/946	0,0
			Berørt	1108/33/1123	0,0
			Mottaker	1108/33/1124	90,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hoddeland 55	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	35,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	65,0	Igangset.till.:	22.04.2009
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	02.12.2010
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	65,0	Midl. brukstil.:	03.05.2010
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300145585			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		31,0		31,0				
H02			34,0		34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

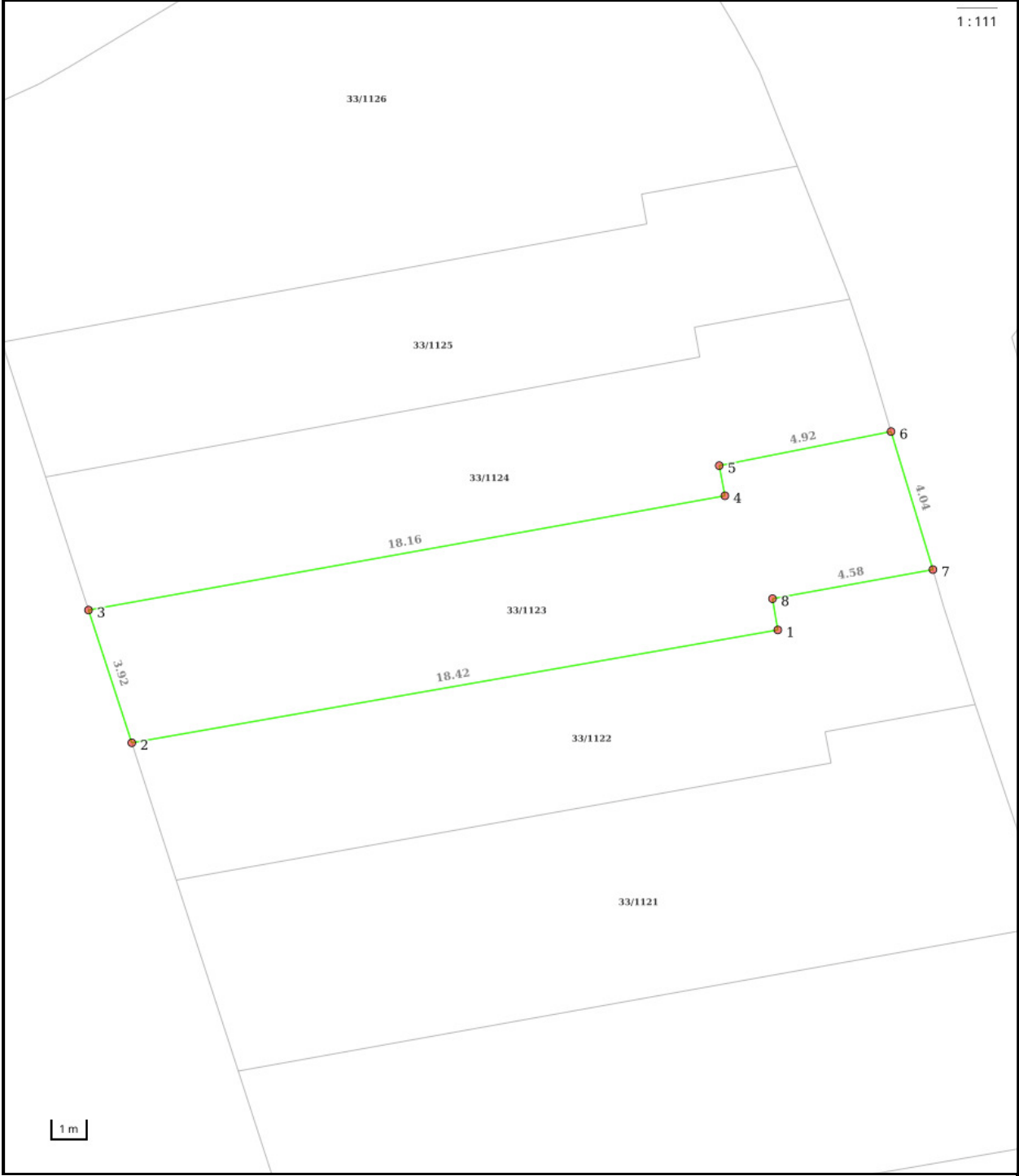
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 91,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 524 045,22	312 336,43	18,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 524 040,43	312 318,64	3,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 524 044,04	312 317,10	18,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 524 048,84	312 334,61	0,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 524 049,67	312 334,38	4,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 524 051,05	312 339,10	4,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 524 047,30	312 340,61	4,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 524 046,08	312 336,20	0,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

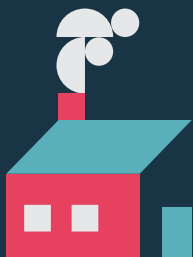
Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hoddeland 55
4324 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre