



aktiv.

Kjempeholen 4, 4324 SANDNES

**BOGAFJELL - Innbydende
selveierleilighet med 2 soverom -
Parkering i anlegg og heis - Gode
solforhold**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 66 142,-
Omkostn.: Kr 85 140,-
Total ink omk.: Kr 3 501 282,-
Felleskostn.: Kr 5 870,-
Selger: Camilla Berge Westerheim
Alexander Huse Uldal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 68/73 kvm
Tomtstr.: 1508.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 1032
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1412260034

Innbydende selveierleilighet med 2 soverom - Parkering i anlegg og heis

2.et.: Entré, bad, bod, stue, kjøkken og 2 soverom.
En bod i underetasjen på 5 kvm til oppbevaring.

Innbydende og fin selveierleilighet med 2 soverom. Leiligheten ligger i 2.etasje med vegger malt i moderne fargevalg og parkett på gulv. Pent helfliset bad med varme i gulv og opplegg til vaskemaskin. Fra stuen er det utgang til balkong med ettermiddag - og kveldssol. Parkering i lukket anlegg og heis.

Bogafjell er et attraktivt område med kort avstand til matbutikker, skoler og barnehager. Området byr på gode bussforbindelser og nærhet til turområder som Stokkalandsvannet og Melsheia. Lett tilkomst til E39 som kan ta deg til Sandnes og Stavanger.

Velkommen til en hyggelig visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	45
Energiattest	51
Ferdigattest	56
Grunnkart	57
Reguleringsplan	59
Reguleringsbestemmelser	60
Eiendomskart	72
Vann og avløpskart	76
Megleropplysninger	77
Formuesverdi	78
Boliginfo forretningsfører	79
Vedtekter	81
Innkalling til årsmøte	88
Protokoll for årsmøte	91
Styrets årsberetning	94
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Entré, bad, bod, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1508.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet tomt som er felles for sameiet.

Beliggenhet

Kjempeholen 4 er en lys og gjennomført leilighet i et trivelig og godt etablert nabolag med kort vei til både barnehager, skoler og butikker. Helgø Meny Bogafjell og Rema 1000 Håbafjell er dagligvarebutikkene som befinner seg nærmest leiligheten. For et bredere tilbud er Sandnes sentrum er en kort kjøretur unna, og her bys det på flere kultur-, service- og shoppingmuligheter. Samtidig er kjøpesenteret Kvadrat heller ikke langt unna, og byr på enda flere shoppingmuligheter.

Bogafjell har et flott idrettsanlegg med to kunstgressbaner som ligger bare en kort spasertur unna. Det er gangavstand til Bogafjellsenteret med Meny, apotek, Apeal frisør, legekontor, Europris, treningssenter og solstudio.

Ellers er beliggenheten avskjernet fra trafikk og har flotte tur- og rekreasjonsområder som Melsheia, Bråstein og Stokkelandsvannet.
Pluss på med kort kjøretur til Sandnes sentrum og med umiddelbar nærhet til E39 som tar deg til Sandnes, Forus, Stavanger eller Ålgård, samt gode bussforbindelser gjør at dette området til et godt bomiljø for folk i alle aldre.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er fra byggeår 2013.

Bygningens etasjeskillere er konstruert av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og en malt hovedytterdør.

Boligen har en balkong med utgang fra stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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?

Ja

Firmanavn: Block Watne, 2015

Beskrivelse: Vinduskarm på hovedsoverommet ble byttet ut i 2015 på grunn av

vannlekkasje. Arbeidet ble utført av Block Watne som en del av garantien for nybygg.

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

Ja

Firmanavn: Power Clean, 2021

Beskrivelse: Rør og avløp ble renset i hele blokken av firmaet Power Clean i 2021.

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

Ja

Firmanavn: Bryne Elektro, 2022

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ble kontrollert da det ble montert infrastruktur for elbilladere i kjelleren.

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

Ja

Beskrivelse: Oktober 2023 - januar 2024. Vi fikk ikke noen tilbakemelding, som betyr at målingene var fine men vi fikk ikke noen eksakte tall på det.

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

Ja

Beskrivelse: Vi har den tidligere takstrapporten.

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

Ja

Firmanavn: Block Watne, 2021; Gulvsliperen AS, 2022

Beskrivelse: Høsten 2021 rettet de opp feil som hadde ført til lekkasje i kledningen ved ytterdører fra 3. etasje til og med 1. etasje. Saken ble overtatt av firmaet Kaph Entreprenør for å utbedre isolasjonen mellom etasjene. Parkett i stue og kjøkken ble slipt, pusset og lakket.

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

Ja

Beskrivelse: Persiennen på kjøkkenet, har noen bruksskader fra forrige eier. Vi har aldri brukt disse selv så de har derfor ikke blitt byttet.

Innhold

Etasje:

BRA-i 68 kvm: Entré, bad, bod, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:
BRA-e 5 kvm: Bod

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, det er ingen registrerte TG 3.

Utvendig

Andre utvendige forhold, TG2

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

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

Våtrom

Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 6 mm fra terskel til sluk og ca. 20 mm til topp membran ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kjøkken

Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Parkett i stue og kjøkken ble slipt, pusset og lakkert i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse TV og bredbånd

Parkering

En parkeringsplass i lukket anlegg og gjesteparkering

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring, polisenummer 3002909-1

Diverse

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. Fjernvarme via gass. Varmekabler i gulv på bad.

Energimerke

B

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 og fellesgjeld

Kr 3 350 000

Omkostninger kjøper

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750 (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))

85 140 (Omkostninger totalt)

97 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 435 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 447 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 449 840 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 866 291 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 465 163 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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.

Boenheten

Eierbrøk

68/1299

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, tv/alarm, gass, nedbetaling av andel fellesgjeld, velforening, kommunale avgifter og diverse vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 870

Andel Fellesgjeld

Kr 66 142

Andel fellesgjeld år

2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kjempeholen 4

Organisasjonsnummer

911825368

Lånebetingelser fellesgjeld

DNB BANK ASA - 6,45% Annuitetslån, Info pr 31.12.25 Restgjeld 1 263 514 Løpetid fra 30.10.23 - 30.10.34

Regnskap/budsjett

Inntekter: 978 597 (mot budsjett 862 452)

Utgifter: 1688 884 (mot budsjett 1 000 134)

Resultat: - 774 133 (mot budsjett -137 682)

Bygget ble malt i 2023. Dette kom på 774 000. Noe som ikke var med på budsjettet.

Det ble

tatt opp 500 000 ekstra i lån til å dekke kostnadene for malingen.

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 40.000,- Styret fordeler internt.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 1032, seksjonsnummer 10 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:

1108/33/1032/10:

21.06.2010 - Dokumentnr: 451470 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Buggeland AS

Org.nr: 983 180 213

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:1032
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2010 - Dokumentnr: 451470 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Overført fra: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:1032
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2010 - Dokumentnr: 451470 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavneskilt.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:1032
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2010 - Dokumentnr: 451470 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:1032
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2012 - Dokumentnr: 631542 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/1299

01.01.2020 - Dokumentnr: 1742949 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:33 Bnr:1032 Snr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.06.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.06.2013.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger Bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B1 (plan-ID 98329-07). Planen er en bebyggelsesplan som regulerer eiendommen til blokkbebyggelse.. 22.04.2009

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. 1502.64 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen er berørt av kommuneplan under behandling med plan-ID 202114.

Eiendommen er berørt av hensynssone H220 (Gul sone T-1442) for støy, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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.

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. 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.

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

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

Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

19.02.2026



Leiligheten ligger i 2.etasje og det er parkering i lukket anlegg og heis



Sameiet har store områder som er felles for beboerne



Velkommen inn



Leiligheten holder en gjennomgående god standard hvor en kan flytte rett inn





Fra stuen er det utgang til balkong med ettermiddag - og kveldssol



Stue og kjøkken i åpen løsning med god plass til sofagruppe og spisebord



Pent L-formet kjøkken med hvitevarer som følger handel



God oppbevaringsplass i over- og underskap

Lys og lettstelt leilighet med
praktiske løsninger



Store vinduer gir mye naturlig
lys og gir god atmosfære





Hovedsoverom



Soverom nr.2



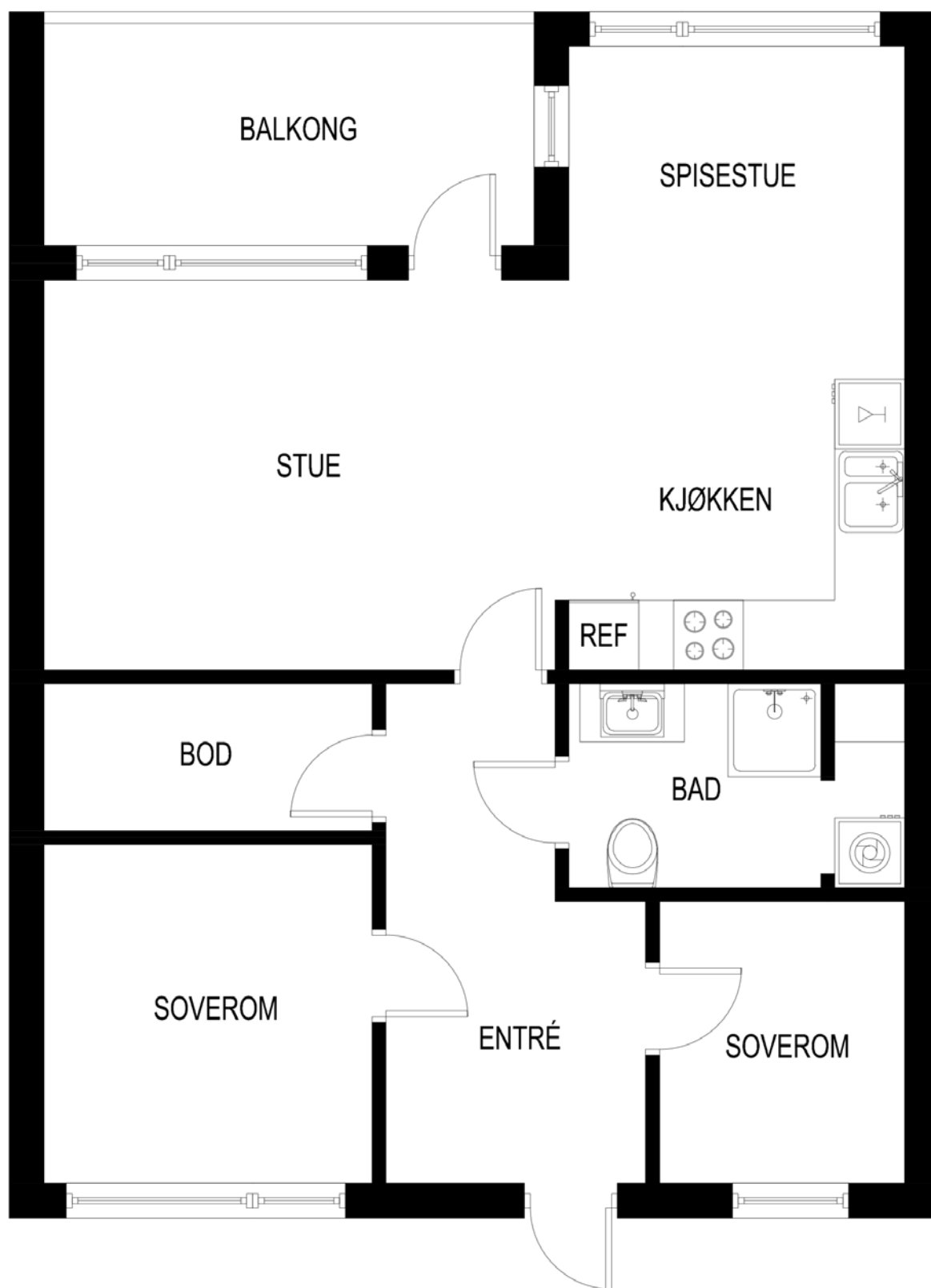
Pent helfliset bad med varme i gulv o opplegg til vaskemaskin



vegghengt toalett og servant med god oppbevaringsplass

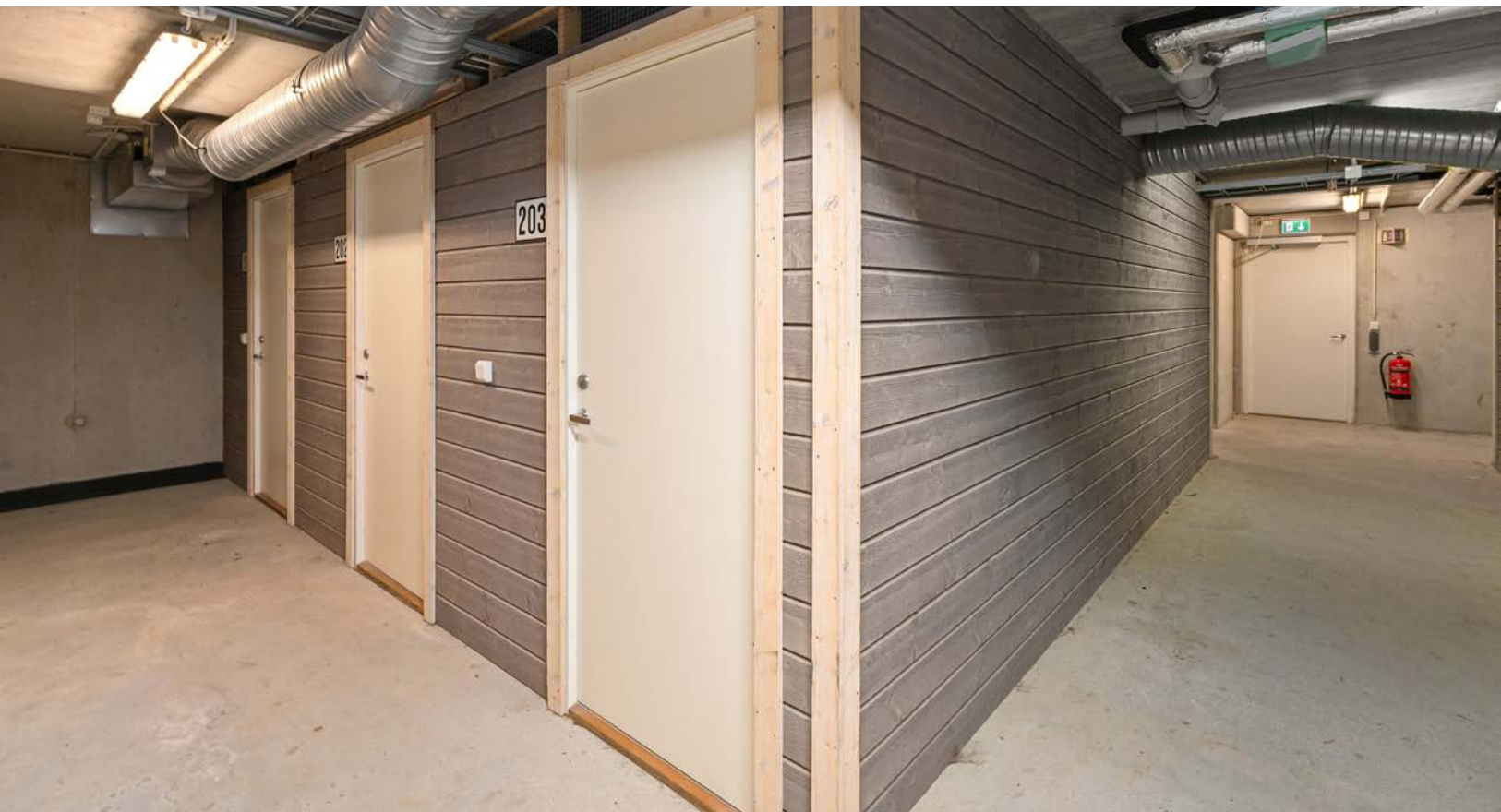


Innvendig bod til oppbevaring





Parkering i lukket anlegg



Bod i underetasjen til oppbevaring

Kjempeholen har et attraktiv
beliggenhet med fine
turområder i nærheten

Sameiet har store områder
som er felles for beboerne



Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Kjempeholen 4 , 4324 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 33, bnr. 1032, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 12162-1833

Referansenummer: AW1532

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 10363



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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

Leilighet fra 2013 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong ut fra stuen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 6 mm fra terskel til sluk og ca. 20 mm til topp membran ved terskel.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Bygningen har vannbåren fjernvarme som også forsyner boligene med varmt forbruksvann.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

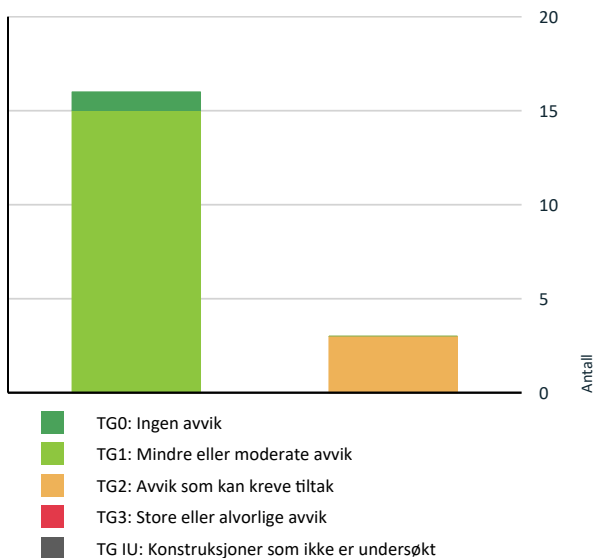
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar 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.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

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

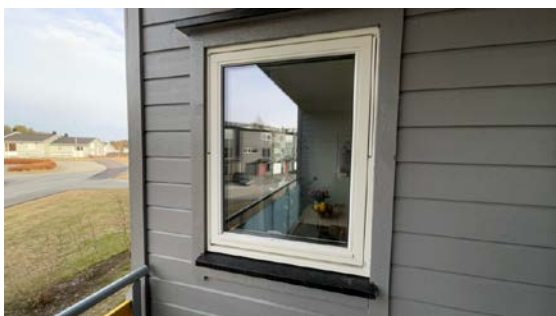
Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

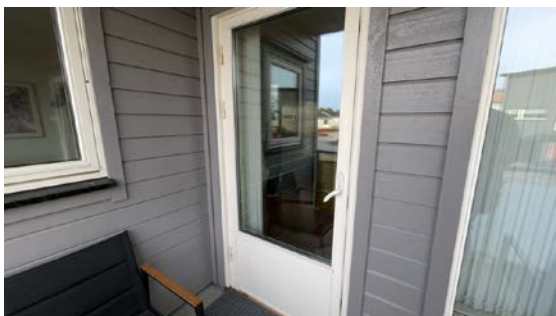
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



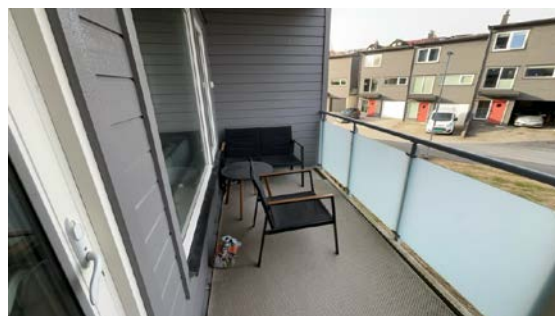
TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stuen.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

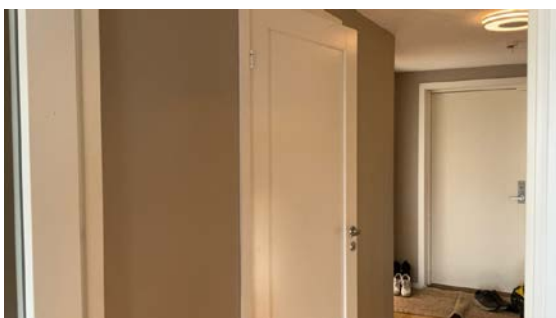
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

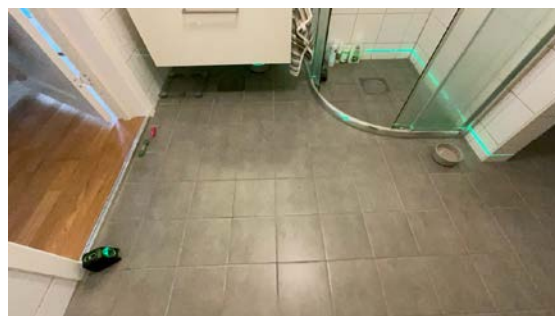
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 6 mm fra terskel til sluk og ca. 20 mm til topp membran ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

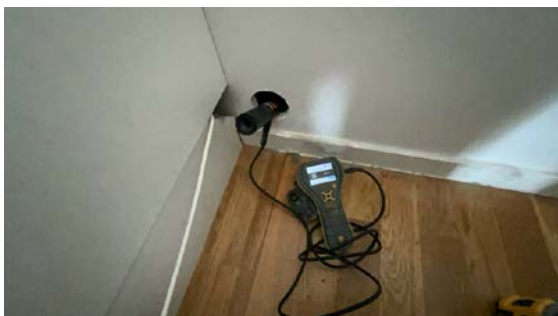
Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkkenet mot bad.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Bygningen har vannbåren fjernvarme som også forsyner boligene med varmt forbruksvann.



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Det er ikke gitt opplysninger om eventuelt arbeid utført på el-anlegget etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

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



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

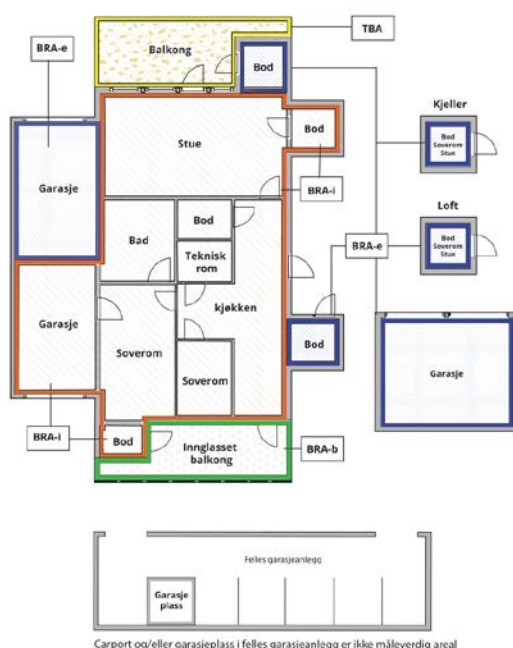
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	7
Underetasje		5		5	
SUM	68	5			7
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, bod, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Parkett i stue og kjøkken ble slipt, pusset og lakkert i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Camilla Berge Westerheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	1032		10	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kjempeholen 4							
Hjemmelshaver Uldal Alexander Huse, Westerheim Camilla Berge							
Eierandel 68 / 1299							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bogafjell i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
For gyldighet på rapporten se forside		

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

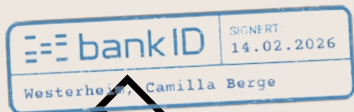
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Camilla Berge Westerheim

Alexander Huse Uldal

Boligen

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

Kjempeholen 4
4324 Sandnes

1108-33/1032/0/10



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Vinduskarm på hovedsoverommet ble byttet ut i 2015 på grunn av vannlekkasje. Arbeidet ble utført av Block Watne som en del av garantien for nybygg.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Block Watne

Beskrivelse av arbeidet: Vinduskarm på hovedsoverommet ble byttet ut i 2015 på grunn av vannlekkasje. Arbeidet ble utført av Block Watne som en del av garantien for nybygg.

5. 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Power clean

Beskrivelse av arbeidet: Rør og avløp ble rensert i hele blokka av firmaet Power Clean i 2021.

12. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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: Bryne Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget ble kontrollert da det ble montert infrastruktur for elbilladere i kjelleren. Vi har ikke fått informasjon om årstallet arbeidet ble utført vi velger derfor å skrive et ca. Årstall for å få lov å sende inn skjemaet. Se derfor bort i fra dette årstallet.

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Oktober 2023 - januar 2024

Vi fikk ikke noen tilbakemelding, som betyr at målingene var fine men vi fikk ikke noen eksakte tall på det.

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

♦ **Ja**

Vi har den tidligere takstrapporten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Block Watne

Beskrivelse av arbeidet: Høsten 2021 rettet de opp feil som hadde ført til lekkasje i kledningen ved ytterdører fra 3. etasje til og med 1. etasje. Saken ble overtatt av firmaet Kaph Entreprenør for å utbedre isolasjonen mellom etasjene.

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

Firmanavn: Gulvsliperen AS

Beskrivelse av arbeidet: Parkett i stue og kjøkken ble slipt, pusset og lakkert.

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

♦ **Ja**

Persiennen på kjøkkenet, har noen bruksskader fra forrige eier.
Vi har aldri brukt disse selv så de har derfor ikke blitt byttet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. 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.



Adresse

Kjempeholen 4, 4324 SANDNES

Dato for energimerking

16.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260128

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300228118

Gårdsnummer

33

Bruksnummer

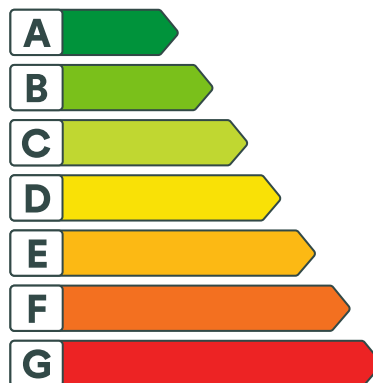
1032

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

H0203



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

68,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Gass, Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

90,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

85,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 229 kWh



Kjempeholen 4, 4324 SANDNES



Detaljering

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



Kjempeholen 4, 4324 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Block Watne AS
Luramyrvеien 40
4313 SANDNES

Sandnes, 24.06.2013

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 201003857-16
Arkivkode: 33-1032

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 33/1032

Byggeadresse: Kjempeholen 4

Tiltakets art:

Ny bolig - boligformål over 70 m2

Byggets/Anleggets art:

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Ansvarlig søker:

Block Watne AS

Tiltakshaver:

BLOCK WATNE AS

D-sak nr: 1152/2010 og 940/2011

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

Bygningssjefen har ikke foretatt befarung.

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

Paul Korsberg

Fagleder sentrum og store bygg

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Brevet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk signatur

Kopi:
Oppmåling, Postboks 583, 4305 SANDNES

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Adresse: Kjempeholen 4, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/1032/0/10
Dato: 2026-02-13
Målestokk: 1:1,000



Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Grunnkart

Adresse: Kjempeholen 4, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/1032/0/10

Dato: 2026-02-13

Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kjempeholen 4, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/1032/0/10

Dato: 2026-02-13

Målestokk: 1:1,000

Planident: 98329-07

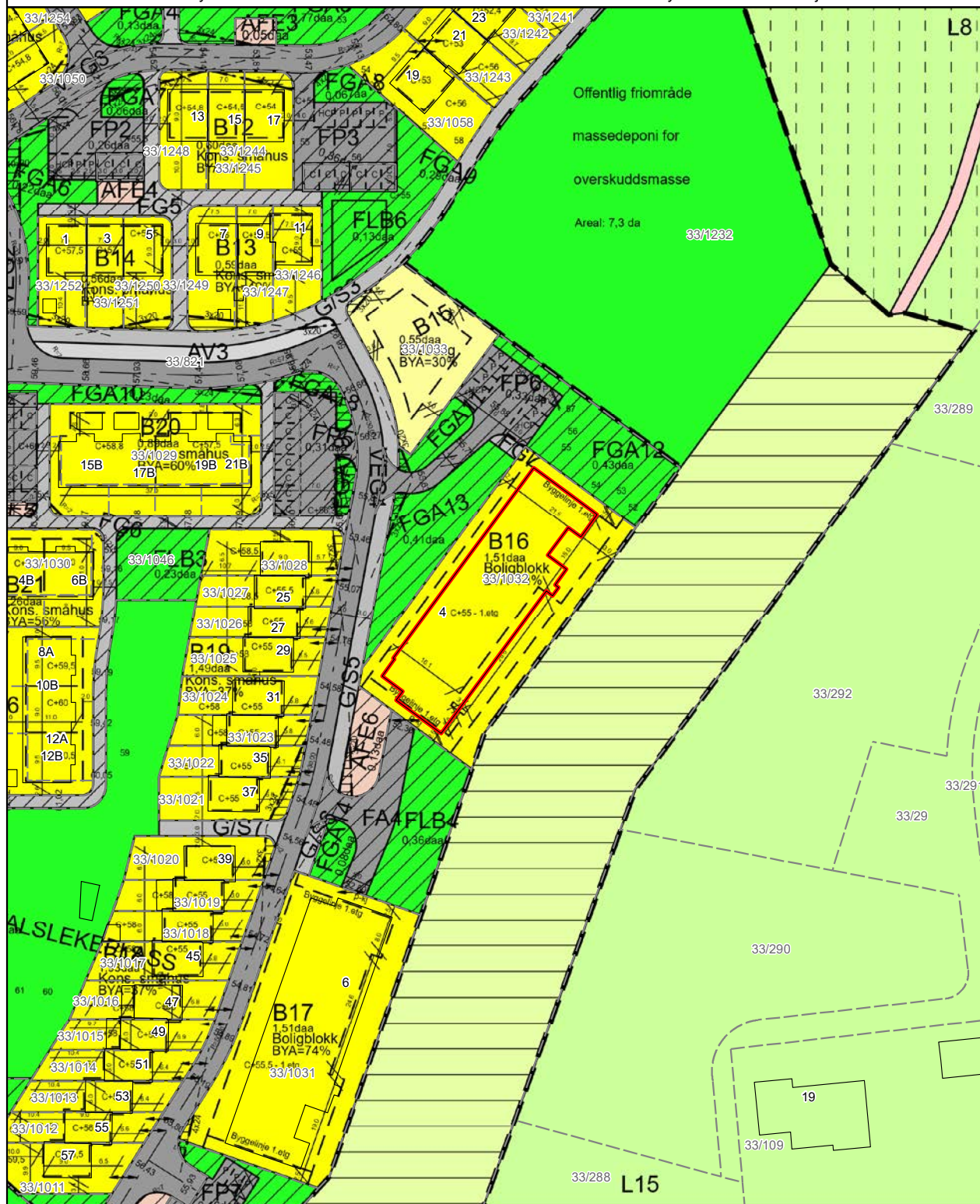
Ikrafttredelsesdato: 22.4.2009



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.



Bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B1

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98329-07

Saksnummer 200702074

§ 1 FORMÅL

Formålet med bebyggelsesplanen er å tilrettelegge for utbygging av felt B1 i henhold til reguleringsplan for Bogafjell 5, plan nr. 98329.

Følgende hovedformål etter PBL §25 inngår i planen:

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)

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

FRIOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 4)

- Lek
- Offentlig friområde

SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)

- Kommunaltekniske anlegg
- Frisiktsoner

FELLESOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles parkering
- Felles gangareal
- Felles avkjørsel
- Felles lek
- Felles grønt
- Felles gårdsplass
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Felles areal garasje (regulert i nivå 1, under terreng eller bygg)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER**2.0 Forhold til overordnede planer.**

Bestemmelser tilknyttet reguleringsplan for Bogafjell, delplan 5, plan nr. 98329 gjelder i tillegg til disse bestemmelser. Bestemmelser tilknyttet bebyggelsesplanen gjelder dersom det er uoverensstemmelser.

2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Søknad om tillatelse skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Utenomhusplan 1:200 for offentlige- og fellesområder. Planen skal vise støyskjerming, belegg, kantsteiner, gangstier, belysning, beplantning, møblering, parkering og nedgravde avfallsbeholdere. Fremtidig og eksisterende terreng skal fremkomme. Området skal gjøres tilgjengelig iht. prinsippene for universell utforming. Planen skal godkjennes av parksjefen før igangsetting av byggearbeider.
- Tekniske planer for offentlige veier, gang- og sykkelveg, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.
- Plan snitt og fasader i målestokk 1:100 av bebyggelsen.
- Beskrivelse av farger og materialbruk.

2.2 Parkering

Alle faste parkeringsplasser tilknyttet bolig på egen tomt og carporter i åpne fellesanlegg skal ha minimum 3 meter bredde. Parkeringsplasser under bebyggelse, og gjesteparkering skal ha minimum 2,4 meters bredde.

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

I parkeringsanlegg under terreng skal det avsettes plass til sykkelparkering for tilhørende bebyggelse. Eneboligene har sykkelparkering på egen eiendom. Øvrig sykkelparkering er beskrevet i bestemmelser for de respektive felt.

2.3 Bebyggelse

All bebyggelse skal ligge innenfor byggegrensene. Eventuelle unntak for terrasser og balkonger er beskrevet for hvert felt og unntak for rømningstrapper som tillates å stikke utenfor regulert byggegrense med opptil en meter mot vest. Levegger skal ha samme utforming innenfor de enkelte felt.

2.4 Ubebygde deler av byggeområder

Ubebygde deler av byggeområder skal tilpasses tilstøtende fellesområder/ friområder. Det skal ikke plantes trær eller busker med høyde over 0,5 m, nærmere offentlig vei enn 0,7 m.

2.5 Plassering av offentlige- og felleselementer

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

2.8 Støyskjerming

Bebyggelse og uteområder skal støyskjermes i henhold til retningslinjer gitt av Miljøverndepartementet, samt retningslinjer for støy iht. Miljøplan for Sandnes 2007-2020. Bygningmessige tiltak for å imøtekomme krav skal dokumenteres ved rammesøknad. Kfr. støyrapport 5087 fra SINUS AS datert april 2008. Det skal opparbeides støyvoll langs E39 i henhold til reguleringsplan 99102.

2.9 Universell utforming / tiltak for funksjonshemmede.

Hvor det er mulig skal alle utomhusområder opparbeides i tråd med universell utforming. Følgende tiltak skal vurderes og innarbeides i utomhusplan 1:200:
Best mulig stigningsforhold, tilgjengelige og tilpassede lekeplasser, nedsenket kantstein i alle overganger, fast belegg på gangveier og fortau, bruk av kontrastfarger m.m. Plantevalg må vurderes i forhold til allergikere.

Alle boliger med tilrettelagt atkomst og alle funksjoner på samme plan skal utformes med livsløpsstandard.

5 % av parkeringsplassene i området skal være tilpasset funksjonshemmede, som vist på plankartet.

3.0 Fartsdempende tiltak

Det skal etableres fartsdempende tiltak i planområdet iht. Sandnes kommunes retningslinjer for fartsdempende tiltak.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

Områdene er regulert til boligformål med tilhørende anlegg. Det tillates inntil 200 boliger.

Bebyggelsen kan oppføres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist er denne sammenfallende med tomtegrense. Kotehøyde for gulv i adkomst etasje er vist på plankartet. Boligtyper og nærmere bestemmelser for hvert felt er beskrevet som nedenfor:

3.1 Blokkbebyggelse**Felt B1 og B2**

Boligstørrelsen skal være mellom 50 og 145 m². Det skal tilstrebes en variasjon i volumoppbygging som sikrer at bebyggelsen ikke fremstår som langstrakt og monoton. Private uteområder skal anlegges på en slik måte at 50 % av uteplassen er solbelyst ved vårjevndøgn. Det tillates ikke ett-plans leiligheter i felt B1 på bakkeplan. Det tillates fellesrom for beboerne mot nord på kjellerplan opptil 180 m².

Antall:	maks 45 enheter
Etasjeantall	generelt inntil 3 etasjer, men inntil 10 % av BYA kan være i 4 etasjer.
Maks gesimshøyde:	13,5 m over felles gårdsplass, kotesatt på plankartet
Maks bygningshøyde:	13,5 m over felles gårdsplass, kotesatt på plankartet

Takvinkel:	Flatt tak eller pulttak inntil 15 grader
Parkering:	Bolig og gjesteparkering iht. norm, samt sportsboder skal plasseres under bebyggelsen og felles gårdsplass, som vist på plankartet nivå 1.

Felt B16 og B17

Det skal etableres lavblokk i 3 etasjer, pluss underetasje med parkering og boder

Antall:	Maksimum 24 enheter i hver blokk
Etasjeantall:	3 etasjer pluss underetasje/sokkel
Maks gesimshøyde:	9 m målt fra kotesatt atkomst til laveste gesims
Maks bygningshøyde:	10 m målt fra atkomstnivå som er kotesatt på plankartet.
Takvinkel:	Pulttak maks vinkel 6 grader
Utforming:	Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse
Parkering:	Parkering iht. norm og boder i underetasje, som vist på plankartet nivå 1. Gjesteparkering på FP6 og FP7

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse**Felt B3**

Det skal etableres rekkehus i tre etasjer med takterrasser. Boligene skal ha utgang mot vest fra 3. etasje. For å kompensere for noe redusert hageareal skal det etableres terrasse på taket. På maks 1/3-del av takterrassen kan det etableres pergola/bod med tett tak.

Antall:	11 enheter
Etasjetall:	3 etasjer inkludert sokkel
Maks gesimshøyde:	10 m fra kotesatt atkomst på plankartet
Maks bygningshøyde:	11,5 meter inkl. pergola fra kotesatt atkomst på plankartet
Takvinkel:	Flatt tak / takterrasse, pulttak kan tillates i forbindelse med trapp.
Utforming:	Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Pergola og eventuelle skillevegger skal ha lik oppbygging for alle boligene.
Parkering:	Garasje i sokkeletasje med oppstillingsplass foran hver parkeringsplass

Felt B4, B5, B6 og B7

Det skal etableres rekkehus i 3 etasjer

Antall:	13 enheter
Etasjetall:	2 eller 3 etasjer inkludert sokkel

Maks gesimshøyde:	9,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet
Maks bygningshøyde:	11,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet
Takvinkel:	Saltak maks 30 grader eller pulttak maks 22 grader
Utforming:	Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse
Parkering:	Garasje i sokkeletasje med oppstillingsplass foran hver parkeringsplass

Felt B18 og B19

Det skal etableres rekkehus i 3 etasjer. Terrasse/balkong kan overskride byggegrense med inntil 1,5 meter.

Antall:	19 enheter
Etasjetall:	3 etasjer inkludert sokkel
Maks gesimshøyde:	9,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet (laveste gesims)
Maks bygningshøyde:	10,5 m fra kotesatt atkomst på plankartet
Takvinkel:	Pulttak maks 6 grader
Utforming:	Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse
Parkering:	Garasje i sokkeletasje med oppstillingsplass foran hver parkeringsplass

Felt B10, B11 og B22

Det skal etableres kjedehus i 3 etasjer inklusiv sokkeletasje. Boligene skal ha atkomst fra sokkeletasje v/parkering. Det skal være felles trapp for to og to boliger mellom sportsboder som skal plasseres i enden av carport, og gir atkomst til uteareal i 2. etasje. Terrasse/balkong kan overskride byggegrense med inntil 1,5 m.

Antall:	11 enheter i felt B22, 12 enheter i felt B10/B11
Etasjetall:	3 etasjer inkludert sokkel
Maks gesimshøyde:	9,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet
Maks bygningshøyde:	11 m fra kotesatt atkomst på plankartet
Takvinkel:	Saltak maks vinkel 30 grader eller pulttak maks vinkel 10 grader Alle boligene skal utformes med ens takform innenfor de respektive felt
Utforming:	Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Boligene i de respektive felt skal ha lik arkitektonisk utforming
Parkering:	Garasje og oppstillingsplass foran hver parkeringsplass

Felt B12, B13 og B14

Det skal etableres rekkehus i 2 etasjer. Terrasse/balkong kan overskride byggegrense med inntil 1,5 m.

Antall:	9 enheter, 3 på hvert felt
Etasjetall:	2 etasjer
Maks gesimshøyde:	6,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet
Maks bygningshøyde:	8,5 m fra kotesatt atkomst på plankartet
Takvinkel:	Saltak maks vinkel 30 grader
Utforming:	Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.
Parkering:	Parkering/carporter i fellesanlegg FP2 og FP3. Plassene skal være minimum 3 meter brede

Felt B8, B9, B20 og B21

Det skal etableres flermannsboliger. Terrasse/balkong kan overskride byggegrense med inntil 1,5 m.

Antall:	28 enheter totalt, fordelt på 8 stk. B8-B9, 8 stk. i B20 og 12 stk. i B21
Etasjetall:	2 etasjer
Maks gesimshøyde:	6,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet (laveste ved pulttak)
Maks bygningshøyde:	8,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet
Takvinkel:	Saltak maks vinkel 30 grader. Pulttak maks vinkel 10 grader. Alle boligene skal utformes med ens takform innenfor de respektive felt
Utforming:	Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Boligene i felt B8-B9 skal ha lik utforming
Parkering:	B8 og B9 har parkering/carport i FP1, B21 har parkering/carport i FP4 og B20 i FP5.

3.2 Konsentrert Frittliggende eneboliger**Felt B15 og B23**

Felt B15 kan bebygges med en enebolig i 3 etasjer inkludert sokkel. Maks BYA inntil 30 % av tomtens areal. Det tillates en utleiedel i sokkeletasjen. All parkering skal skje på egen tomt. Garasje kan plasseres utenfor byggelinjer. Takform er valgfri, men materialbruk og arkitektur skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Maks byggehøyde er kote 79. Eventuell utleiedel skal ha egen parkering og uteområde, og ha gode sol- og utsiktsforhold.

Felt B23 består av eksisterende eneboliger. Planen legger til rette for en utvidelse av tomtene i sonen mellom eksisterende grense mot vest og Vaglefjellbakken. Tomtene kan deles og bygges ut innenfor byggelinjer som vist på kartet. Maks BYA inntil 25 % per tomt inkludert eksisterende bebyggelse.

Høyder skal godkjennes av Sandnes kommune før søknad om rammetillatelse. Ny felles avkjørsel FA5 skal etableres som vist på plankartet. Parkering skal skje på egen grunn. Ved deling av tomtene skal atkomstforhold for samtlige tomter klarlegges i rammesøknad. Nybygg innenfor nye tomter skal byggemeldes samtidig.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Offentlig vei

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

4.2 Offentlig gang- /sykkelvei

Offentlige gang- og sykkelveier skal opparbeides i henhold til kommunale normer. Det tillates atkomst til bolig på gnr/bnr 33/89 (B23) via gang-/sykkelvei G/S1 (tidligere Buggelandsveien). Tillatelsen er begrenset fra ny atkomstvei til dagens innkjørsel til eiendommen. Dersom eksisterende bebyggelse eller disposisjon på eiendommen endrer karakter skal atkomst etableres direkte fra offentlig vei eller felles avkjørsel FA5.

4.3 Annen veigrunn

Rabatt AV2 og AV3 skal opparbeides etter detaljert utendørsplan

§ 5 FRIOMRÅDER

5.1 Offentlig friområde F1 – F4

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

5.2 Offentlig lekeareal

Kvartalslekeplass skal opparbeides i henhold til kommunal norm med tanke på lek og rekreasjon for alle aldersgrupper. Det skal utarbeides detaljert plan som viser lekeapparater, beplantning, utendørs møblering og belysning. Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter. Lekearealet skal i størst mulig grad tilrettelegges etter prinsipper for universell utforming.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsoner

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

6.2 Kommunaltekniske anlegg

Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles parkering (FP)

Detaljert utforming av parkeringsplasser skal vises i utendørsplanen 1:200. Planen skal vise Kantavslutning, belegningstyper, beplantning og eventuelt annet utstyr. Plasser som kan bebygges med carporter er vist i planen.

FP1 er felles for B5 til og med B11

FP2 og FP3 er felles for B12, B13 og B14

FP4 er felles for B21 og B22

FP5 er felles for B20

FP6 er felles for B15, B16, B19 og B20

FP7 er felles for B17 og B18

7.2 Felles gangareal (FG)

Gangveier skal opparbeides med fast belegg. Type skal fremgå i utendørsplan 1:200. Overganger til tilstøtende areal skal utformes med tanke på fremkommelighet for funksjonshemmede. Innenfor B16 og B17 skal det opparbeides hensiktsmessig gangareal fra atkomst til trapperom. Det skal etableres fysisk sikring (sykkelsluse) der hvor gangveier munner ut i kjørevei.

FG1 er felles for B1 og B2

FG2, FG3 og FG4 er felles for B5 til og med B9

FG5 er felles for B12 til og med B14

FG6 er felles for B20 og B21

FG7 er felles for B16

FG8 er felles for B8 og B9

FG9 er felles for B10

7.3 Felles avkjørsel (FA)

FA1 er felles for B1 og B2

FA2 er felles for B5 til og med B9

FA3 er felles for B10

FA4 er felles for B16 og B17

FA5 er felles for B23

7.4 Felles lekeareal (FLB)

Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kommunens lekeplassnorm. Belegg, utstyr, møblering og beplantning skal fremgå av detaljert utendørsplan 1:200. FLB4 skal sikres med gjerde mot tilliggende nedkjørsel.

FLB1 er felles for B3-B7

FLB2 er felles for B10-B11

FLB3 er felles for B18-B20

FLB4 er felles for B16-B17

FLB5 er felles for B3, B5-B7

FLB6 er felles for B12-B14

FLB7 er felles for B21-B22

FLB8 er felles for B18

FLB9 er felles for B8-B9

7.5 Felles grøntareal (FGA)

Felles grøntareal skal opparbeides med tanke på lek og rekreasjon for alle aldersgrupper. Belegg, beplantning, støttemurer og øvrig møblering skal fremgå i detaljert utendørsplan 1:200.

FGA1 er felles for B3 og B4

FGA2 og FGA3 er felles for B5, B6 og B7

FGA4 er felles for B8 og B9

FGA5 er felles for B8 til og med B11

FGA6 til og med FGA9 er felles for B12, B13 og B14

FGA10 er felles for B20

FGA11 til og med FGA13 er felles for B16

FGA14 og FGA15 er felles for B17

FGA16 er felles for B21

FGA17 – FGA19 er felles for B20

FGA20 er felles for B1 og B2

7.6 Felles gårdsplass (FGP)

Felles gårdsplass skal opparbeides med tanke på lek og rekreasjon for alle aldersgrupper, og med minimum 2 sandlekeplasser. Belegg (ikke asfalt), belysning, gangsoner, beplantning, støttemurer og øvrig møblering skal fremgå i detaljert utendørsplan målestokk 1:200

FGP1 er felles for B1 og B2

7.7 Annet fellesareal (AF)

Innenfor områdene skal det legges til rette for nedgravde avfallssystem. Antall og type beholdere skal vurderes i samråd med Sandnes kommune. Plassering av beholdere og biloppstilling skal fremgå i teknisk plan. Sykkelparkering skal tilrettelegges i henhold til kommunale normer. Sykkelskur skal vises i detaljert utendørsplan 1:200

AFE1 er felles avfallshåndtering for B1 og B2

AFE2 er felles avfallshåndtering for B20, B23 og de 6 nordligste boligene i B22

AFE3 er felles avfallshåndtering for B8 til og med B14

AFE4 er felles sykkelparkering for B12 til og med B14

AFE5 er felles sykkelparkering for B20 og B21

AFE6 er felles avfallshåndtering for B15, B16 og B19

AFE7 er felles avfallshåndtering for B3 til og med B7

AFE8 er felles avfallshåndtering for B17 og B18

AFE9 er felles avfallshåndtering for B21 og de 5 sørligste boligene i B22

7.8 Fellesareal garasje (FAG)

Dette er parkeringsarealer som er under bygninger og terreng, og er regulert i nivå 1. Se eget plankart. Det tillates gjesteparkering der hvor kapasiteten tilsier det.

FAG1 er felles for B1 og B2

FAG2 er felles for B16

FAG3 er felles for B17

§ 8 REKKEFØLGE AV TILTAK

- Alle kommunaltekniske anlegg, fellesareal og fellesfunksjoner tilknyttet det aktuelle byggetrinn skal være ferdig opparbeidet før første innflytting i tilhørende felt
- Kvartalslekeplass skal være opparbeidet før første bolig i planområdet tas i bruk
- Sandlekeplasser skal være ferdig opparbeidet før tilhørende boliger kan tas i bruk
- Parkering på private tomter skal være i minimum gruset stand før innflytting
- Alle støyskjermingstiltak jamfør reguleringsbestemmelsenes § 9 skal være etablert før første bolig kan tas i bruk
- Det skal være godkjent skolekapasitet i inntaksområdet før igangsetting av utbyggingen tillates.
- Fartsdempende tiltak skal være ferdig etablert før innflytting

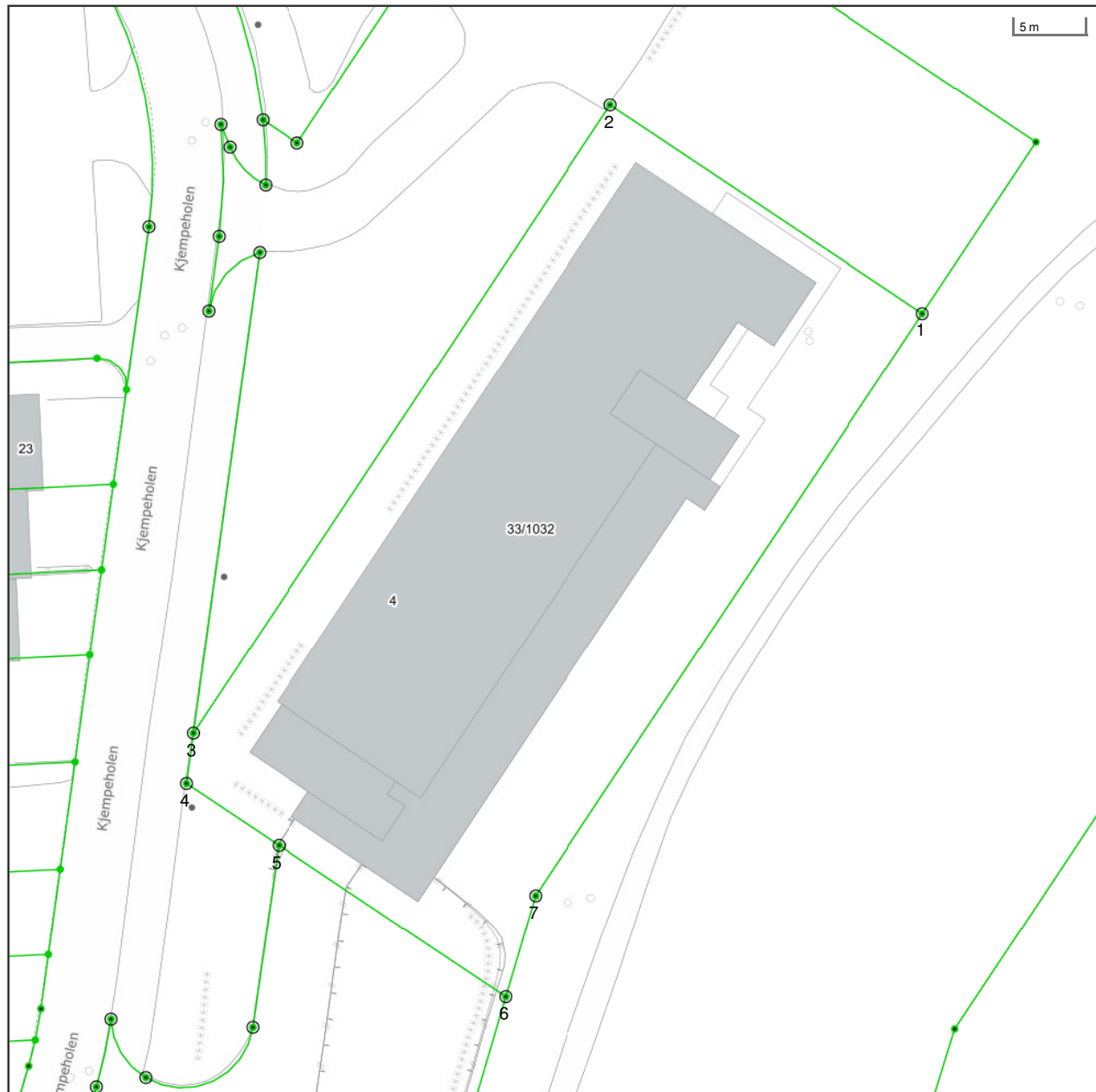
Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
31.08.2009	200702074-32	Bestemmelsene § 3.2 endres til følgende: Felt B3: På 1/3 del av takterrassen kan det etableres pergola/ bod med tett tak". Takvinkel: Flatt tak/takterrasse. <i>Pulttak kan tillates i forbindelse med trapp.</i> Felt B4, B5, B6 og B7: Rekkehus i 2-3 etasjer, Etasjeantall: 2 eller 3 etasjer inkludert sokkeletasje. Takvinkel: saltak maks 30 grader eller pulttak maks 22 grader.
02.07.2012	201200034	Bestemmelse § 3.1 Blokkbebyggelse endres fra: Felt B1 og B2: "Boligstørrelsen skal være mellom 50 og 125 m²...." Til: "Boligstørrelsen skal være mellom 50 og 145 m²..." "...Det tillates fellesrom for beboerne mot nord på kjellerplan opptil 180 m²." Bestemmelse § 2.3 Bebyggelse endres fra: "All bebyggelse skal ligge innenfor byggegrensene. Eventuelle unntak for terrasser og balkonger er beskrevet for hvert felt. Levegger skal ha samme utforming innenfor de enkelte felt." Til: "All bebyggelse skal ligge innenfor byggegrensene. Eventuelle unntak for terrasser og balkonger er beskrevet for hvert felt og

		unntak for rømningstrapper som tillates å stikke utenfor regulert byggegrense med opptil en meter mot vest. Levegger skal ha samme utforming innenfor de enkelte felt"
--	--	--



Eiendomskart for eiendom 1108 - 33/1032//10



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 508,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6524037,21	Øst	313059,65

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6524052,76	313086,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,47	
2	6524068,52	313065,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,55	
3	6524025,58	313033,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,37	
4	6524022,06	313032,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,58	
5	6524017,39	313039,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,87	
6	6524005,9	313054,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,34	
7	6524012,95	313057,14	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,47	

Eiendomskart med grenser

Adresse: Kjempeholen 4, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/1032/0/10

Dato: 2026-02-13

Målestokk: 1:500

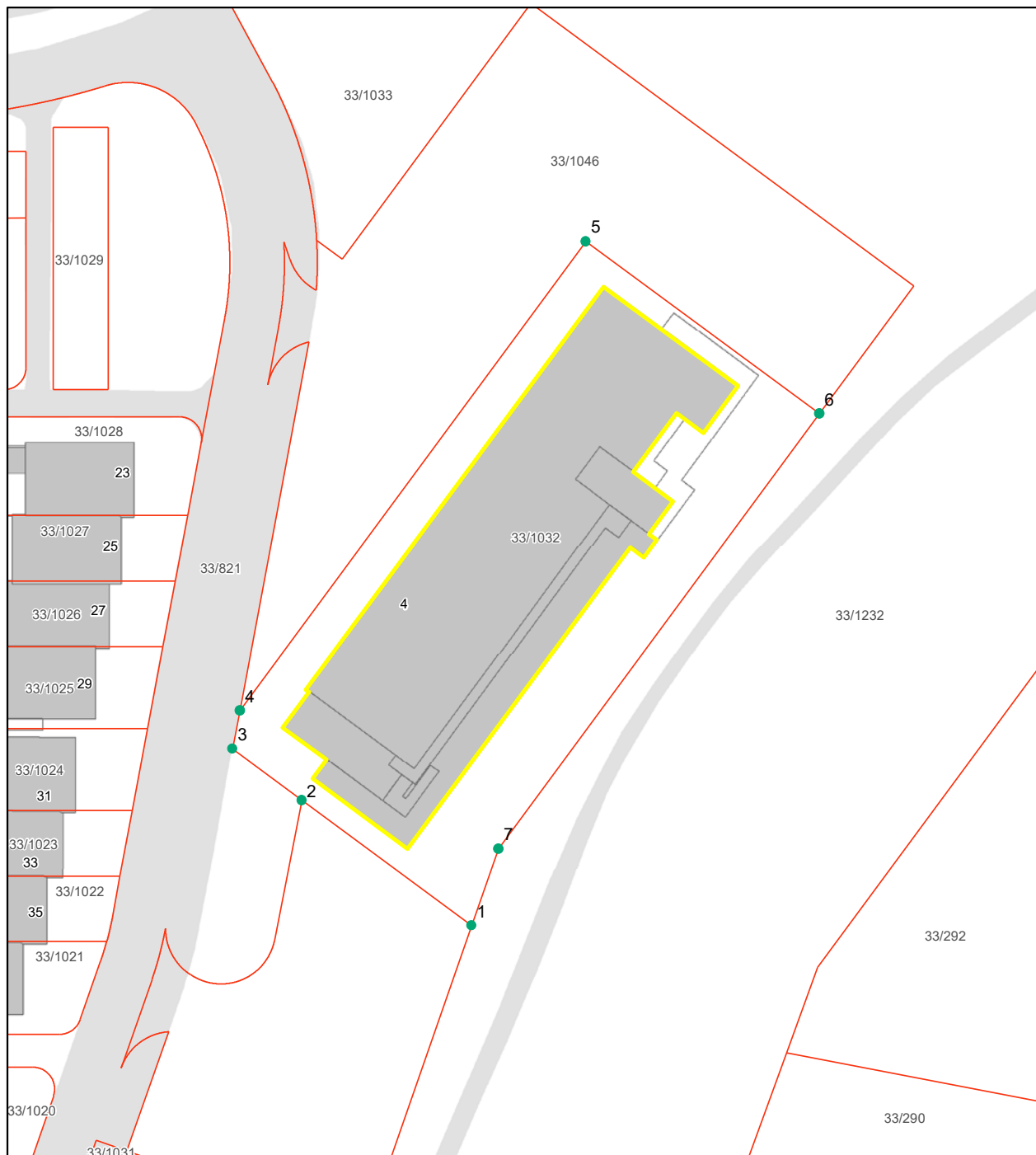


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1508.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6524005.8955	313054.675889	Ikke spesifisert	19.4	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
2	6524017.38583	313039.115616	Ikke spesifisert	7.89	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
3	6524022.06074	313032.788309	Ikke spesifisert	3.59	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
4	6524025.58401	313033.451708	Ikke spesifisert	53.53	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
5	6524068.52025	313065.137081	Ikke spesifisert	26.63	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
6	6524052.75887	313086.507789	Ikke spesifisert	49.62	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
7	6524012.94477	313057.143584	Ikke spesifisert	7.49	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	5	0

Vann- og avløpskart

Adresse: Kjempeholen 4, 4324 SANDNES

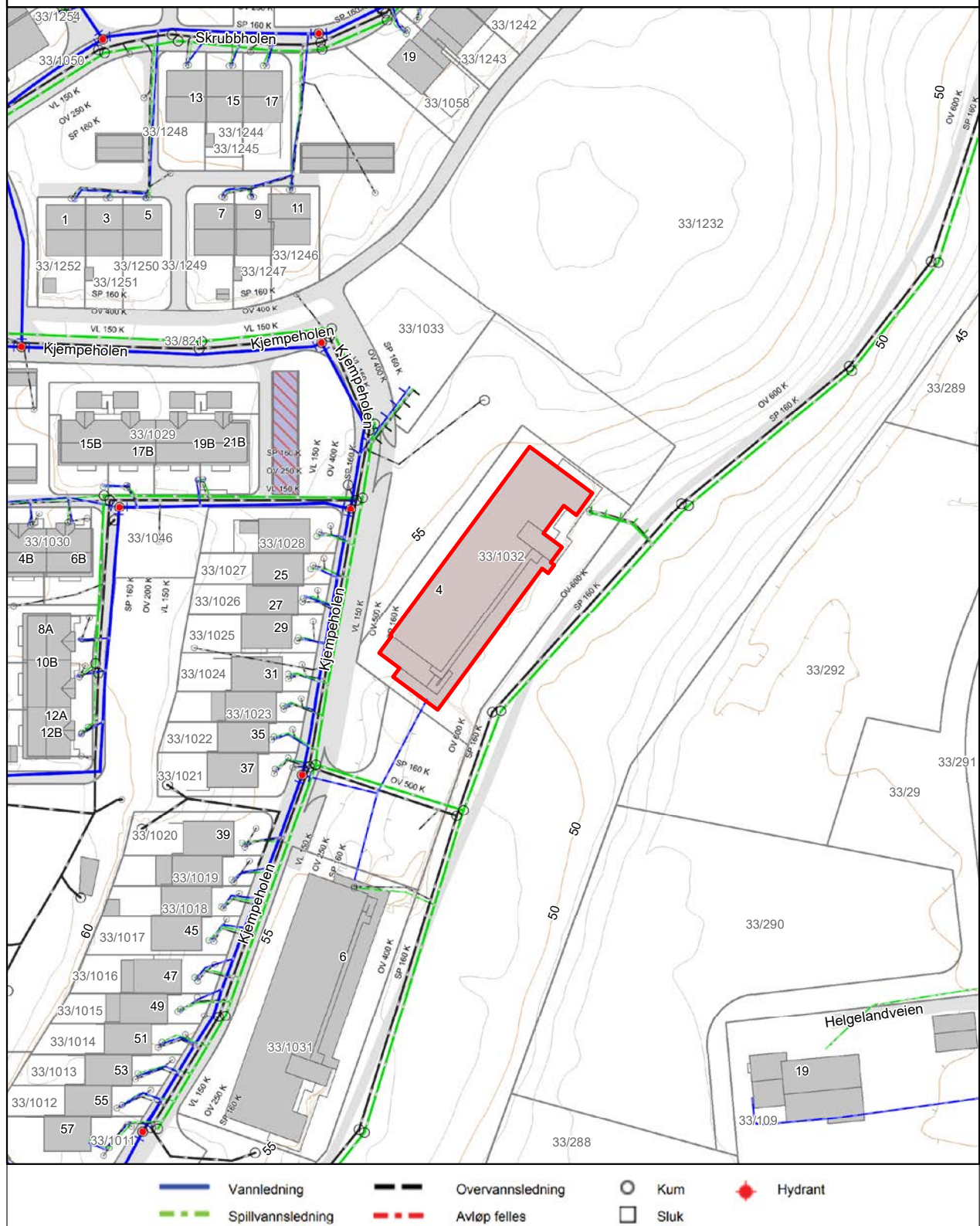
Gnr/Bnr: 33/1032/0/10

Dato: 2026-02-13

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	33	Bnr:	1032	Fnr:		Snr:	10
Adresse:	Kjempeholen 4, 4324 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

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

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader



Skatteetaten

Dato
16.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 33 Bnr 1032 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

Kjempeholen 4, 4324 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 866 291 Som sekundærbolig: kr 3 465 163
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Opplysninger ved salg av Andel/Seksjon Seksjon 10 tilknyttet SAMEIET KJEMPEHOLEN 4

Eiere

Alexander Huse Uldal (50%), Camilla Berge Westerheim (50%)

Leilighet

Leilighetsadresse:	Andel/Seksjon:	Etasje:
Kjempeholen 4, 4324 SANDNES	Seksjon 10	2.etg
Antall rom:	Kvadratmeter:	Garasje/Parkering:
0	68	

Felleskostnader: 5 870 (Månedlig)

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	5 063	5 063	5 063	5 063	5 063	5 063
Gass	500	500	500	500	500	500
Tv/Alarm	99	99	99	99	99	99
Velforening	209	209	209	209	209	209
Total	5 871	5 871	5 871	5 871	5 871	5 871

Fellesgjeld:

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,45%			30.10.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25	4	1 263 514	30.10.34

Boligens andel fellesgjeld

Bank	Type	Info pr	Andel renter pr mnd	Andel avdrag/mnd	Andel gjeld
DNB BANK ASA - 6,45%	Annuitetslån	31.12.25	347	286	66 142

Boligselskapet

Boligselskapets navn:	G.nr/B.nr:	Kommunenummer:	Antall leiligheter:
SAMEIET KJEMPEHOLEN 4	33 / 1032	1108	20
Forsikring	Festet tomt:	Dyrehold	
Profinans Polisenr. 3002909-1.1	Nei	For regler om dyrehold, se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt eventuelt styret.	

Merknader

God struktur i sameiet. Ett godt styre som har kontrollen på drift og økonomi.

1 p-plass i garasjeanlegg

Forretningsfører

Viden forvaltning,

post@viden.no,

51881100,

Frida Hansens vei 5,
4016 Norway

VEDTEKTER

For

Sameiet Kjempeholen 4, 4324 Sandnes

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Kjempeholen 4.

Sek	Formål	Sameiebrøk	Etasje	Adresse
1	Bolig	67	1	Kjempeholen 4 leil. 101
2	Bolig	68	1	Kjempeholen 4 leil. 102
3	Bolig	68	1	Kjempeholen 4 leil. 103
4	Bolig	68	1	Kjempeholen 4 leil. 104
5	Bolig	48	1	Kjempeholen 4 leil. 105
6	Bolig	48	1	Kjempeholen 4 leil. 106
7	Bolig	83	1	Kjempeholen 4 leil. 107
8	Bolig	67	2	Kjempeholen 4 leil. 201
9	Bolig	68	2	Kjempeholen 4 leil. 202
10	Bolig	68	2	Kjempeholen 4 leil. 203
11	Bolig	68	2	Kjempeholen 4 leil. 204
12	Bolig	48	2	Kjempeholen 4 leil. 205
13	Bolig	48	2	Kjempeholen 4 leil. 206
14	Bolig	83	2	Kjempeholen 4 leil. 207
15	Bolig	84	3	Kjempeholen 4 leil. 301
16	Bolig	68	3	Kjempeholen 4 leil. 302
17	Bolig	68	3	Kjempeholen 4 leil. 303
18	Bolig	48	3	Kjempeholen 4 leil. 304
19	Bolig	48	3	Kjempeholen 4 leil. 305
20	Bolig	83	3	Kjempeholen 4 leil. 306
Total		1299		

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 33 bnr 1032 i Sandnes kommune ligger i sameie mellom de 20 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, samt fjernvarmeanlegget fram til fjernvarmeskapet, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Hver leilighet disponerer en kjellerbølg(fordelt på tinglyste tegninger). Hver leilighet disponerer også en biloppstillingsplass, hvor utbygger har foretatt en fordeling.

Dersom en eller flere seksjonseiere får behov for en HC-plass, så skal det foretas et bytte.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esi.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Ved kjøp av el-bil vil andelseier selv bli ansvarlig for å bære hele kostnaden ved å installere godkjent måle til forbruk av strøm i fellesområdet.

Ladning av el-sykkel skal skje på andelseiers strømmåler, ikke fellesområdet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for varm- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og —anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader — ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

Standardvedtekt eierseksjonssaineier Juridisk v 07.10.2008
Sameievedtekter **B16**, 20 enheter

7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. esl. § 25.

8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsførereren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder, og forretningsførereren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har 6n stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

48.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 4 medlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) 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 (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkomniende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Forus, 30.05. 2012,

0. Penne

Innkalling til ordinært årsmøte 15.04.2024 for Sameiet Kjempeholen 4.

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

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.

Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Regnskap

Sak 3: Styrets årsrapport

Sak 5: Styrehonorar

Sak 4: Personvalg

Sak 6: Fullmakt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Irene Lindholm velges til møteleder. Erlend Nicolaysen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 978 597 (mot budsjett 862 452)

Utgifter: 1688 884 (mot budsjett 1 000 134)

Resultat: - 774 133 (mot budsjett -137 682)

Bygget ble malt i 2023. Dette kom på 774 000. Noe som ikke var med på budsjettet. Det ble tatt opp 500 000 ekstra i lån til å dekke kostnadene for malingen.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 40.000,- Styret fordeler internt.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Irene Lindholm

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

- Erlend S Nicolaysen

Sak 6: Fullmakt

Ved bruk av fullmakt skal den være innlevert til styret i forkant av møte

Alternativ 1

Mot

"Forslag avvises"

Sameiet Kjempeholen 4

Protokoll for ordinært årsmøte 25.03.2025

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Vedtatt med 12 stemmer

"Styreleder Irene Lindholm velges til møteleder. Erlend Nicolaysen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 1 096 603 (mot budsjett 946 920)

Utgifter: 1 134 443 (mot budsjett 972 516)

Resultat: - 37 840 (mot budsjett - 25 596)

Resultatet endte opp med et negativt beløp i 2024. Vi har utført flere økninger i felleskostnadene for å dekke opp økte kostnader til vedlikehold. Men vi kom ikke helt i mål. Det er gjort en ny økning i felleskostnadene fra 01.01.25, og vi håper at dette vil dekke inn eventuelle nye økninger i kostnadene i år. Vi vil ta en ny vurdering av dette etter sommeren.

Styrets forslag Vedtatt med 11 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 12

Sak 4: Personvalg

Styremedlem (2 år)

Lene Glad Valgt

Totalt antall stemmer: 12

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar Vedtatt med 11 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 40.000,-

Mot - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 12

Sak 6: Styrets årsrapport

Årsrapport Styret 2024

Styrets forslag Vedtatt med 11 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Styret består nå av:

Styreleder	Irene Lindholm	(2026)
Styremedlem	Erlend S. Nicolaysen	(2026)
Styremedlem	Lene Glad	(2027)

Ordinært årsmøte 25.03.2025 protokoll.pdf

Navn

Dato

Lindholm, Irene

2025-03-28

Identifikasjon

 Lindholm, Irene

Navn

Dato

Nicolaysen, Erlend

2025-03-28

Sigmundstad

Identifikasjon

 Nicolaysen, Erlend
Sigmundstad

Styrets årsberetning for Sameiet Kjempeholen 4

Antall styremøter: 4

Protokollførte saker som er behandlet: 12

Generell info:

Ny forretningsfører og Vaktmester:

Fra 01.01.2023 gikk vi over til ny forretningsfører: Viden Forvaltning. Og som en del av denne avtalen inngikk vi også en avtale med Viden drift og vedlikehold. Vi har en ny vaktmester som er på bygget en gang i uken, og ellers ved behov.

Ta kontakt med styret på: styret@kjempeholen4.no hvis dere oppdager noe i fellesarealene som bør tas hånd om. Så videreformidler vi til vaktmester.

Styremail:

Styret har en egen e-post adresse der dere kan kontakte oss.

styret@kjempeholen4.no

Ny forsikringsavtale:

Vi skiftet også til nytt forsikringsselskap fra 01.01.2023, da avtalen vi hadde var knyttet opp mot Bate.

Nytt forsikringsselskap er: Protector Forsikring. Og forsikringsnummeret er 3002909-1

Rett over nyttår var det brann på en terrasse i bygget, og vi fikk testet ut den nye forsikringen vår. Vi hadde god kommunikasjon med forsikringsselskapet, og alt ble tilfredsstillende behandlet og løst.

Hjemmeside:

Vi har en hjemmeside der vi legger ut informasjon.

<https://sameietkjempeholen4.styret.com>

Sommerfest:

02.06.2023 arrangerte styret en sommerfest. Oppmøtet var dårlig. Det var kun 2 personer utenom styret som møtte opp. Vi har derfor besluttet å ikke gjenta dette i år.

Maling av bygg og opptak av lån:

Høsten 2023 ble bygget malt. Dette kostet 774 000 totalt inkludert mva. Og i den forbindelse økte vi lånet vårt med 500 000 for å dekke kostnadene til malingen.

Radon måling:

Vi har i vinter foretatt radonmåling i deler av bygget. Alle leiligheter i 1 etasje og noen av leilighetene i 2 etasje har hatt målere utplassert i oktober til januar. Disse er nå sendt inn til avlesning, og vi avventer resultatet.

Nabolagsprofil

Kjempeholen 4 - Nabolaget Bogafjell/Koppåsen - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Buggelandveien Linje 23, X39, E90, 92, N95	4 min 0.4 km
Skeiane stasjon Linje L5	7 min 5.1 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 19.7 km

Skoler

Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	14 min 1.1 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	20 min 1.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 5.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

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

«Det er gjennomført og fint»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

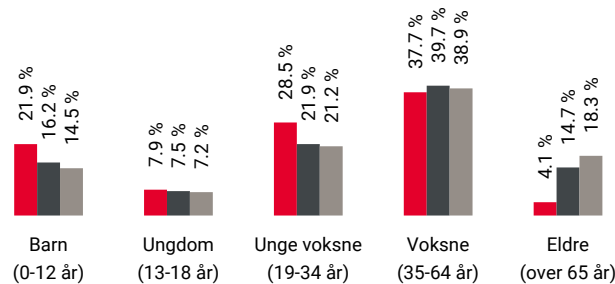
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogafjell/Koppåsen	2 236	1 005
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Buggeland barnehage (0-5 år) 68 barn	12 min 0.9 km
Kreativ barnehage Bogafjell (0-5 år) 82 barn	18 min 1.4 km
Bratteborg barnehage (0-5 år) 66 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	13 min 1.2 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	19 min 1.6 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 naboen 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. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



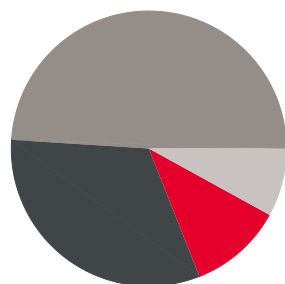
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Buggeland skole ballbinge 1 Ballspill	11 min	0.8 km
	Bogafjell skole Ballspill	15 min	1.3 km
	Everybody Gym & Fitness	14 min	
	Ganddal Terapi & Trening	6 min	

Boligmasse



11% enebolig
32% rekkehus
49% blokk
8% annet

«Ganske rolig her i området og hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Brulandsenteret

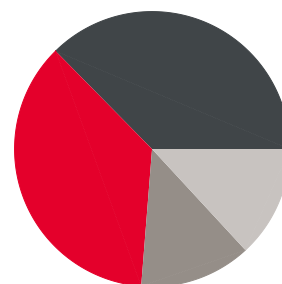
7 min



Vitusapotek Bogafjell

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
37% 6-12 år
13% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



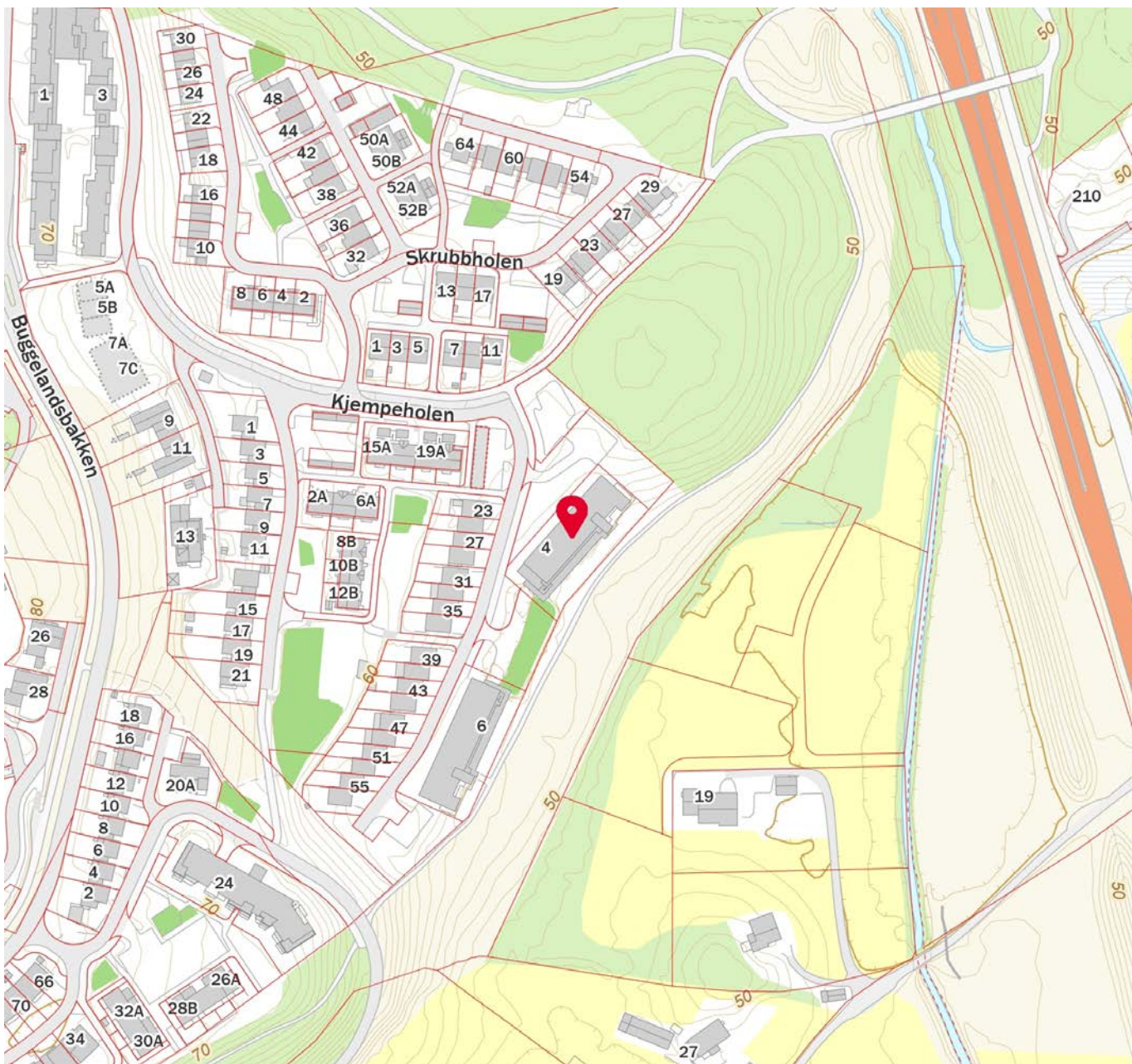
0%

44%

Bogafjell/Koppåsen
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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.



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: Kjempeholen 4
4324 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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