



aktiv.

Kjempeholen 3, 4324 SANDNES

**Lækker 3-roms endeleilighet i
1. etasje med innglasset balkong
og garasje | Lav felleskostnad og
ingen fellesgjeld**



Eiendomsmeglerfullmektig

Thomas Walde

Mobil 936 86 383

E-post thomas.walde@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 640,-
Total ink omk.: Kr 3 373 640,-
Felleskostn.: Kr 3 840,-
Selger: Tor Steine

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 66/79 kvm
Tomtstr.: 5060.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 1060
Snr. 34
Oppdragsnr.: 1412260002

Lækker 3-roms endeleilighet i 1. etasje med innglasset balkong og garasje

Innbydende og moderne 3-roms leilighet i 1. etasje på attraktive Bogafjell!

Leiligheten har en god planløsning med entré, stue/kjøkken i åpen løsning, bad/vaskerom og to gode soverom. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong som forlenger utesesongen. Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med tilhørende bod.

Boligen holder en moderne standard og ble i 2025 oppgradert med nye laminatgulv i alle tørre rom og nye fliser i dusjsonen. Vannbåren varme og balansert ventilasjon gir behagelig innneklima og lavt energiforbruk. Kom. avgifter, TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Her bor du rolig og sentralt på Bogafjell, i et trygt og populært område med kort vei til skoler, barnehager, butikk og buss. Sameiet har fellesrom perfekt for bursdager og sosiale sammenkomster.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	26
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	46
Energiattest	50
Nabolagsprofil	54
Ferdigattest	56
Tegninger	58
Vedtekter	60
Ordensregler	70
Årsmøte og protokoller	72
Planopplysninger	94
Matrikkelrapport	108
Kart	116
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 7 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod i garasjeanlegg.

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré /gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod.

BRA-b: 7 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet.

Areal er målt til 66,2 m².

Takhøyde målt i gang 2,24 m.

Takhøyde målt i stue 2,46 m.

Innglasset uisolert balkong 7 m².

Bod i garasjeanlegg 6 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5060.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gress, steinheller, diverse beplantning, belysning, bord og benker.

Beliggenhet

Bogafjell er et svært attraktivt og barnevennlig boligområde, kjent for sin gode trivsel, rolige omgivelser og trygge nabolag. Her bor du med umiddelbar nærhet til flotte turområder i skog og mark. Perfekt for både små og store som setter pris på et aktivt friluftsliv.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med bussholdeplass Bogafjell øst kun 100 meter fra boligen. Her går busslinje 27 til Sandnes med hyppige avganger hvert 15. minutt, noe som gir en enkel og effektiv hverdag.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere populære skoler i nærområdet. Buggeland skole og Bogafjell skole tilbyr undervisning fra 1.–7. trinn, mens Bogafjell ungdomsskole dekker 8.–10. trinn. I tillegg finnes det flere barnehager i området, blant annet Buggeland barnehage og Bogafjellbakken naturbarnehage.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med Helgø Meny og Europris kun ca. 9 minutters gange unna, samt Rema 1000 Håbafjell innen ca. 16 minutters gange. Eller større handler i Sandnes sentrum.

Med kort vei til både servicetilbud, kollektivtransport og naturopplevelser, er Bogafjell et ideelt sted å bo for deg som ønsker en trygg, praktisk og aktiv hverdag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Det finnes flere gjesteparkeringer i garasjeanlegget før porten.

Det er også mulighet til å parkere på sørsiden av bygget.

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av boligblokker, rekkehus og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Teft Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokken er oppført med grunnmur i sted-støpt betong.

Ytterveggene består av betong og lett bindingsverk, som utvendig er kledd med trepaneler.

Takkonstruksjonen er et flatt tak tekket med papp eller takmembran.

Etasjeskillene er utført med betongdekke mellom etasjene, og det er betong mellom leilighetene.

Vinduer og ytterdører av tre eller aluminium fremstår med normal slitasje.

Boligen har en uisolert innglasset balkong som er belagt med terrassebord. Bygget er sprinklet. Det er installert felles brannvarsling i bygget.

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 ikke registrert noen TG3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: TG 2 på grunn av vindu på soverom tar borti karm og bør justeres. Vindu fremstår ellers i god stand med normal slitasje TG 1.

- Våtrom - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: TG 2 på grunn av vindu er plassert i våt-sone til dusj.

Ved normal bruk beskytter dusj-vegg vindu mot fritt vann. Tiltak vurderes ikke som nødvendig.

- Våtrom - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: TG 2 på grunn av fall i dusj-sone er mindre enn 1:50.

Etter dusjing kan det bli liggende igjen noe vann på gulv. Bad fungerer med dette avviket.

- Våtrom - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

- Våtrom - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: TG 2 på grunn av noe svelling på baderomsinnredning.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år). Balansert ventilasjon har normal funksjon i dag.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapport avholdt 07.01.2026 av Teft Eiendom AS.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, sprekker i tre fliser i dusjsone.

Feilen ble utbedret med nye fliser i dusjsonen i 2025.

Utført av faglært: CID Bygg as, 2025.

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

Ja, kan se sølvkre noen ganger, ca. 1 i måneden.

Har satt ut feller i leiligheten.

Ufaglært arbeid, 2021.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Det er mekanisk avtrekk. Hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin er integrert i innredningen, i tillegg til et frittstående kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "innbo og løsøre" i salgsoppgaven.

Bad/Vaskerom

Bad/vaskerommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte i dør. Nye fliser i dusjsonen, utført av faglært.

Innvendige overflater

Nytt gulv i hele leiligheten med unntak av våtrom.

Spilevegg montert på soverom.

Boligen fremstår ellers velholdt med normal slitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren varme med radiatorer i stue og gulvvarme på bad/vaskerom. Varmen reguleres med regulatorventiler. Anlegget benyttes også til oppvarming av forbruksvann.

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.

Integrert koketopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny laminat på alle gulv. Arbeid er utført som egeninnsats.
- Nye fliser på vegg i dusj-sone på bad. Arbeid utført av fagfolk.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024/2025:

- Det har blitt satt opp en dør mot busstoppet på Kjempeholen 1 sin side av eiendommen for å redusere gjennomgangstrafikk på eiendommen.
- Reparasjon av border og benker på fellesområdet.
- Det har blitt gjennomført månedlig testing av brannvarslingsanlegg, årskontroll av sprinkler anlegg og brannvarslingsanlegg, samt løpende oppfølging av det elektriske anlegget, feiing i garasjeanlegg, klipping av gress og vedlikehold av øvrig grøntanlegg.
- Videre har det blitt gjennomført servicer og reparasjoner på heisene, garasjeport og en mindre reparasjon av varmtvannsanlegget (temperatursensor).

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett (Altibox) er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Parkeringsplassen har klargjort for elbil-lader (lader ikke montert).

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

87630660

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen, så langt selger kjenner til.

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme med varme-sløyfer i gulv bad/vaskerom og konvektor i stue.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk: ca. 2 000 kWh, opplyst av selger.

Oppvarming av leilighet og forbruksvann skjer gjennom fjernvarme som faktureres via sameiet.

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 968 685

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 874 738

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til fjernvarme etter forbruk. Fjernvarme betales a-konto hver måned gjennom felleskostnadene, og avregnes en gang i året. Årlig kostnad ca. kr 4 500,- (basert på fjoråret), opplyst av selger.

Velforening

Sameiets medlemmer er pliktig medlem i områdets velforening, Bogafjell B1 velforening som har ansvar for drift og vedlikehold av områdets lekeplasser og grøntareal. Feforeningsavgift betales gjennom felleskostnader, og utgjør 209 kr/mnd.

Tilbud 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.

Boenheten

Eierbrøk

65/3491

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, TV og internett, strøm fellesanlegg, felles forsikring, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, styre- og regnskapsførerhonorar, a-konto fjernvarme, velforeningskontingent.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 840

Andel fellesformue

Kr 14 000

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kjempeholen 1 og 3

Organisasjonsnummer

816007372

Om sameiet

Sameiet Kjempeholen 1 og 3 er et sameie bestående av eierseksjoner i Sandnes kommune. Selskapet har organisasjonsnummer 816007372. Forretningsfører er Pro-Sjekt Regnskap AS.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.09.15.

Sameiet består av 45 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33 bnr. 1060 i Sandnes kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter parkeringsplass.

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

Sameiets medlemmer er også pliktig medlem i området velforening som har ansvar for drift og vedlikehold av området lekeplasser og grøntareal.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 124 129, som er tillagt sameiets egenkapital.

Regnskap for 2025 er ikke ferdig enda.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Det er per i dag ingen planlagte endringer i felleskostnader.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Se vedlagt vedtekter for nærmere regler.

Styre oppfordrer hundeeiere å "lufte hunden" utenfor fellesområdet mellom blokkene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedlagt vedtekter og husordensregler for utfyllende forpliktelser og regler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Pro-Sjekt Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 1060, seksjonsnummer 34 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:

1108/33/1060/34:

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.

Meglers forklaring: Kommunen og utbygger har rett til å etablere, ha liggende og vedlikeholde vann-, avløps- og fjernvarmeledninger på eiendommen.

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

Meglers forklaring: Gjelder rett til fremføring og vedlikehold av strøm-, fiber- og telekabler på eiendommen.

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.

Meglers forklaring: Kommunen har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt på eiendommen.

21.06.2010 - Dokumentnr: 451470 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

Meglers forklaring: Eier plikter å være medlem i velforening og delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesområder.

11.09.2015 - Dokumentnr: 834137 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 34

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/3491

Meglers forklaring: Eiendommen er seksjonert, og denne seksjonen er registrert som bolig med sameiebrøk 65/3491.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Store sammenbygde boligbygg" på Gnr./Bnr: 33/1060, datert 08.10.2015.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.10.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse og Felles garasjeanlegg.

Eiendommen følger detaljregulering for Bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B1 (plan-ID 98329-07) og Boligfelt på Bogafjell, Kjempeholen 5 (plan-ID 2013127) . Planene regulerer eiendommen til Blokkbebyggelse og Felles garasjeanlegg. Plan 98329-07 trådte i kraft 22.04.2009 og plan 2013127 trådte i kraft 13.10.2015.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, med ikrafttredelse 15.05.2023. Et delareal på 5055.72 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse.

Eiendommen er berørt av hensynssone for støy (gul sone H220 og rød sone H210) i henhold til kommuneplanen, og hensynssone for friskt (H140) i henhold til reguleringsplanene.

Støyhensyn innebærer at eventuelle nye tiltak må vurderes opp mot gjeldende støykrav. Frisiktsonen stiller krav til fri sikt ved avkjørsel og veikryss, og begrenser plassering av vegetasjon, gjerder og parkering.

Adgang til utleie

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

Salgs- og betalingsvilkår

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 før budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

83 640 (Omkostninger totalt)

95 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

3 388 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Interiørveiledning/styling
- 3 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørsvederlag
- 5 150 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 120 650

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag.

Ansvarlig megler

Thomas Skjæveland
Salgsleder | Eiendomsmegler
thomas.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 950 86 590

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Walde
Eiendomsmeglerfullmektig
thomas.walde@aktiv.no
Tlf: 936 86 383

Oppdragstaker

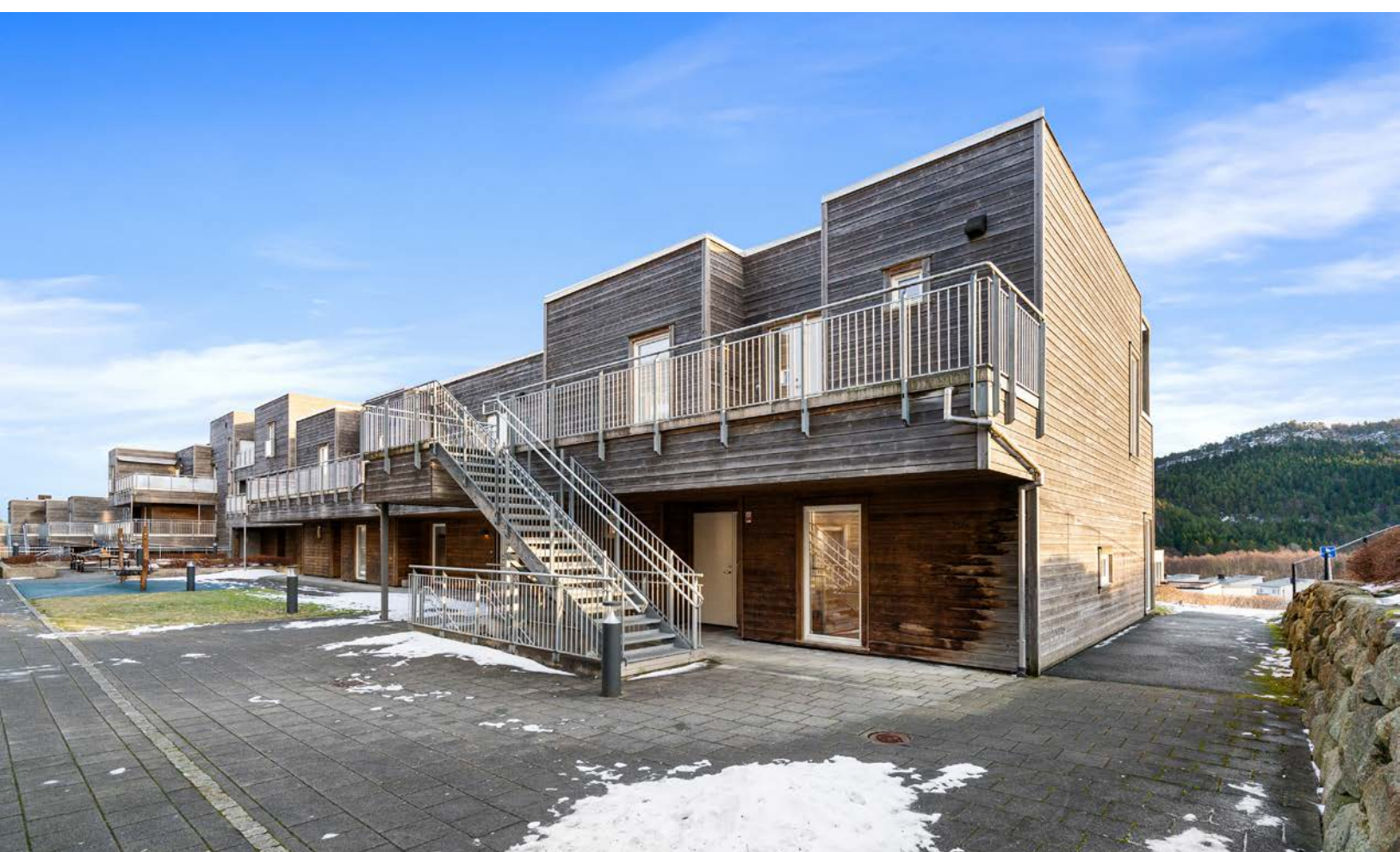
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

18.01.2026







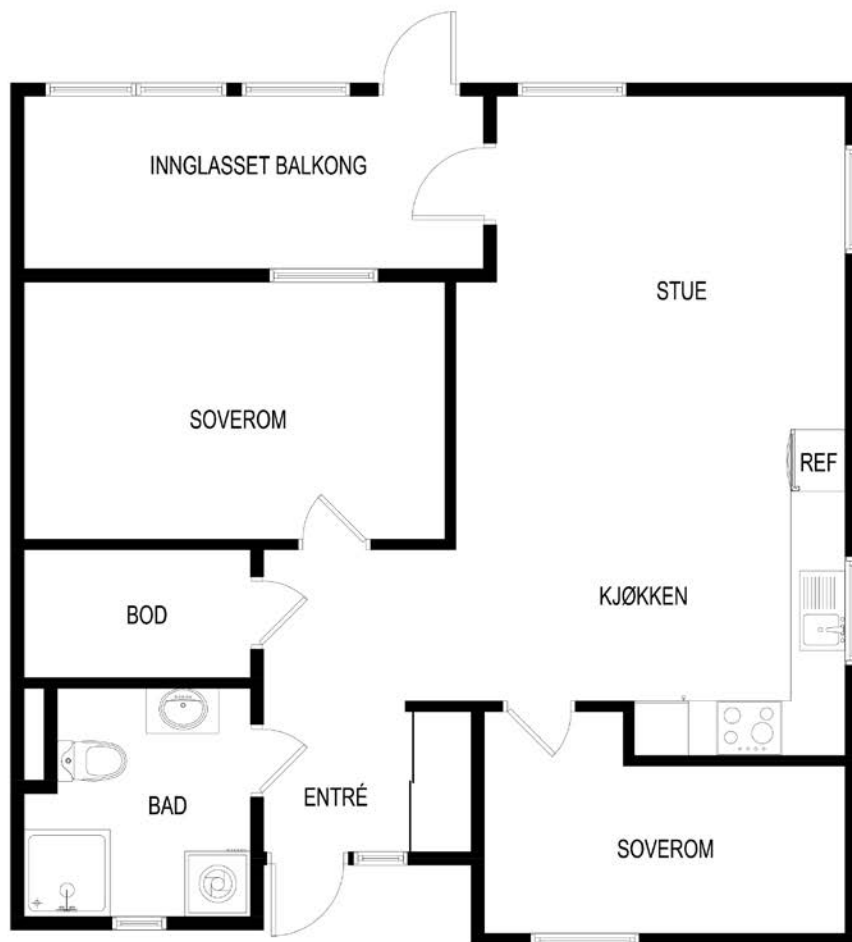








Plantegning



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

aktiv.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kjempeholen 3 , 4324 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 33, bnr. 1060, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 21396-1033

Referansenummer: EG1983

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

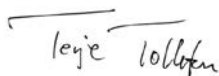


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av
NITO



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

BYGGEMÅTE.

Boligblokk oppført med grunnmur i sted-støpt betong.
Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Betongdekke mellom etasjene. Betong mellom leilighetene. Flatt tak som er tekket med papp/takmembran.

INNREDNING.

Laminat på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING

Vannbåren varme med varme-sløyfer i gulv bad/vaskerom og konvektor i stue. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

PARKERING

1 parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med tilhørende bod 6 m2. Gjeste-parkering.

FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR.

2025 - ny laminat på alle gulv. Arbeid er utført som egeninnsats.
2025 - nye fliser på vegg i dusj-sone på bad. Arbeid utført av fagfolk.
Opplysninger gitt av eier.

KONLUSJON

Leiligheten fremstår i god stand med normal slitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONLUSJON TILSTAND

Tilstands-grad er gitt på grunn av alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

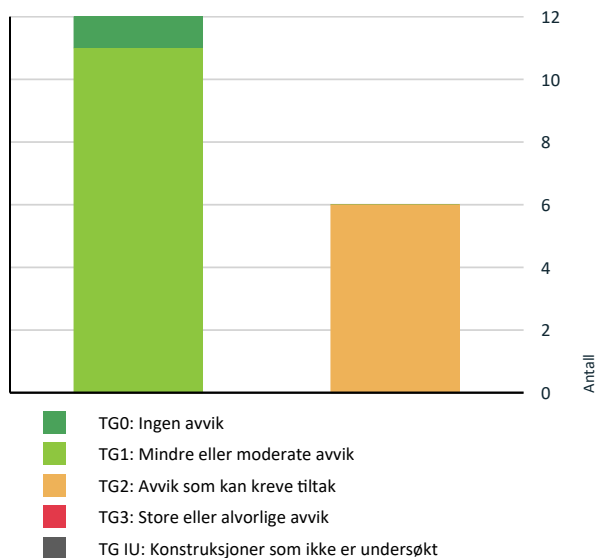
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt salgs-tegning på befaringsdagen fra eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2015

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er jevnt over godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

TG 2 på grunn av vindu på soverom tar borti karm og bør justeres. Vindu fremstår ellers i god stand med normal slitasje TG 1. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.



Utvendig omramming på vindu til kjøkken.

TG 1 Dører

Ytterdører fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Uisoleret innglasset balkong belagt med terrassebord. Ved dårlig vær kan vanninntrenging forekomme. Fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligen fremstår med normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Høydeforskjell er målt i stue/kjøkken og lite soverom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med normal slitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

TG 2 på grunn av vindu er plassert i våt-sone til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved normal bruk beskytter dusj-vegg vindu mot fritt vann. Tiltak vurderes ikke som nødvendig.



Vindu er plassert i dusj-sone.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra ved dørterskel til topp slukrist ved vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Del av gulv er flatt uten fall. TG 2 på grunn av fall i dusj-sone er mindre enn 1:50.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etter dusjing kan det liggende igjen noe vann på gulv. Bad fungerer med dette avviket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

TG 2 på grunn av noe svelling på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsinnredning fungerer med dette avviket. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Til-luft via lufte-spalte i dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved fukt-søk under blandedbatteri er det registrert forhøyede verdier. Man kan kun anta fukt er mellom fliser og membran. Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.



Våtsoner går mot dekke i betong, yttervegg og tilstøtende leilighet. Hull-taking i tilstøtende rom er ikke mulig.

Hull-taking er foretatt i bod/teknisk rom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Mekanisk avtrekk. Integrert koketopp. Integrert steikeovn. Integrert mikro. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Liten skade på dør til overskap ved avtrekk TG 2. Kjøkken fremstår ellers med normal slitasje.



Liten skade på skapdør ved avtrekk. Vurderes som normal slitasje.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon har normal funksjon idag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.



Aggregat står i bod/teknisk rom

TG 1 Vannbåren varme

Rør-anlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Vannbåren varme med radiatorer i stue og gulv bad/vaskerom. Varme i reguleres med regulator ventiler. Vannbåren varme til oppvarming av forbruksvann.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap 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.

2015

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?

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Samsvarserklæring foreligger på boligmappa.no

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



Sikringsskap står i bod/teknisk rom

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen/bygget er sprinklet. Det er installert felles brannvarsling i bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

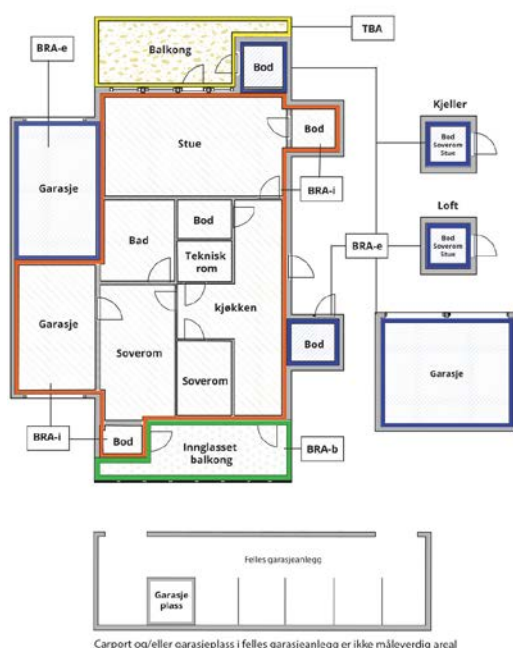
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66	6	7	79	
SUM	66	6	7		
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré /gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod	Bod i garasjeanlegg 6 m2.	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal er målt til 66, 2 m2. Tak høyde målt i gang 2, 24 m. Tak høyde målt i stue 2, 46 m. Innglasset uisolert balkong 7 m2. Bod i garasjeanlegg 6 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt salgs-tegning på befaringsdagen fra eier.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lagt nye fliser på vegg i dusj-sone på bad 2025. Arbeid er utført av fagfolk (firma). Ny laminat på gulv 2025. Arbeid utført som egeninnsats. Opplysning gitt av eier.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

P- rom: Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning. S - rom: Bod/teknisk rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	1060		34	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kjempeholen 3							
Hjemmelshaver Steine Tor							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	
2	09.01.2026	

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.

Skadegjørere: 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

Tor Steine

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kjempeholen 3

4324 Sandnes

1108-33/1060/0/34

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1412260002 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekker i tre fliser i dusjsone

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: CID Bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser i dusjsone

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?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, 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/borettslagets?

♦ 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?

♦ Ja

Kan se sølvkre noen ganger, ca 1 i måneden

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut feller i leilighet

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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.

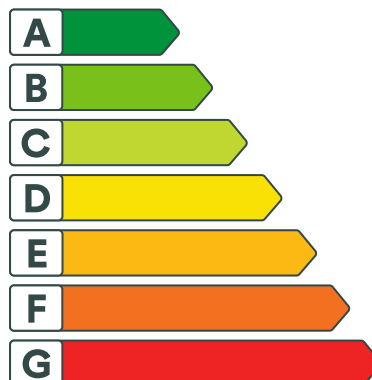
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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 3, 4324 SANDNES	
Dato for energimerking 08.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-244545
Byggeår 2015	Bygningsnummer 300462920
Gårdsnummer 33	Bruksnummer 1060
Seksjonsnummer 34	Bruksenhetsnummer H0105



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 74 m²	Oppvarmet bruksareal 63 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

110.95 kWh/m² per år

Energikarakter
C

Beregnet levert energi i lokalt klima
105.15 kWh/m² per år

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

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.



Kjempeholen 3, 4324 SANDNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Nabolagsprofil

Kjempeholen 3 - Nabolaget Bogafjell/Koppåsen - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bogafjell øst Linje 27	2 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	7 min 4.8 km
Stavanger Sola	19 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 19.4 km

Skoler

Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	11 min 0.8 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 5.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Bogafjell senter Sandnes	9 min
--------------------------------	-------

«Det er gjennomført og fint»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

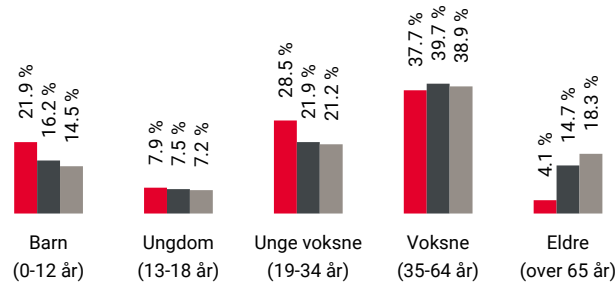
Veldig bra 80/100



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	9 min 0.6 km
Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år) 71 barn	12 min 1 km
Kreativ barnehage Bogafjell (0-5 år) 82 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	16 min 1.4 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



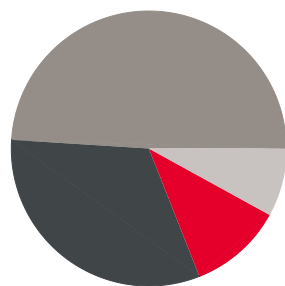
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Buggeland skole ballbinge 1 Ballspill	8 min	0.5 km
	Bogafjell skole Ballspill	9 min	0.8 km
	Everybody Gym & Fitness	9 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

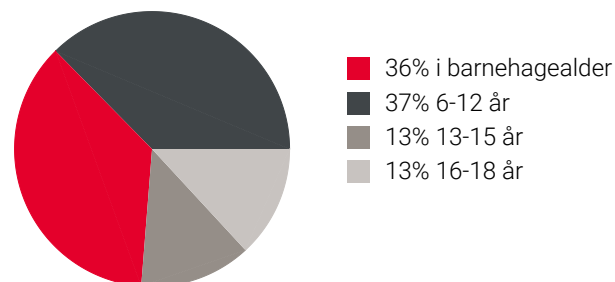
7 min



Vitusapotek Bogafjell

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



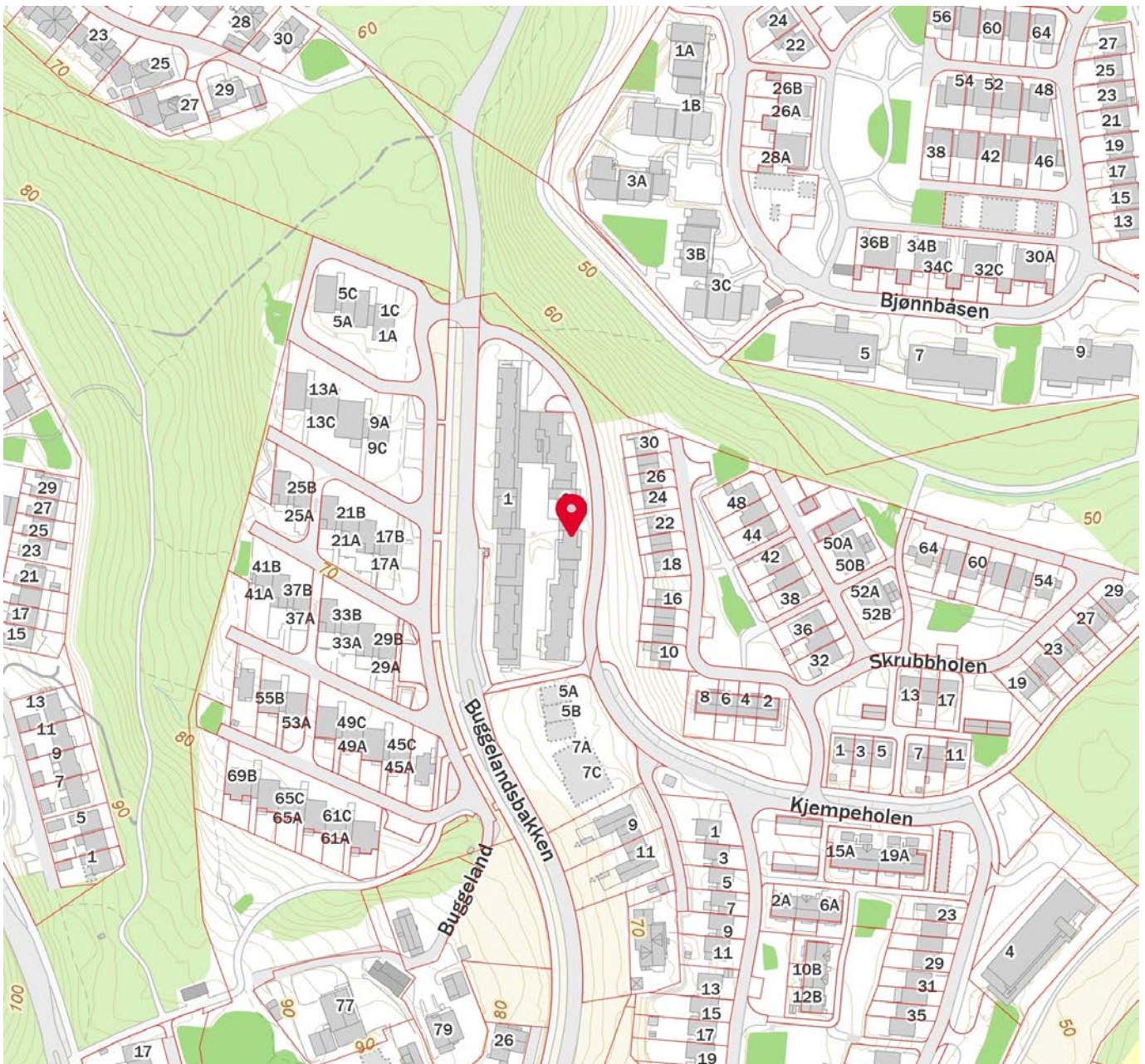
0%

44%

- Bogafjell/Koppåsen
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

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





SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 08.10.2015

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Deres ref:
Saksbehandler: Jan Meling

Vår ref: 201205691-35
Arkivkode: 33/1060

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 33/1060

Byggeadresse: ADRESSE IKKE DEFINERT I GAB

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg-12 Ny bolig -
boligformål over 70 m2

Tiltaksklasse: 2

Ansvarlig søker m/adr:

Kruse Smith Entreprenør AS, Vassbotnen 1, 4313 Sandnes

Tiltakshaver m/adr:

Kruse Smith Entreprenør AS, Vassbotnen 1, 4313 Sandnes

Viser til igangsettingstillatelse datert 27.05.2014.

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

Byggesakssjefen har ikke foretatt befaring.

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 forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Kristin Totland
Seksjonsleder tilsyn

Jan Meling
Saksbehandler

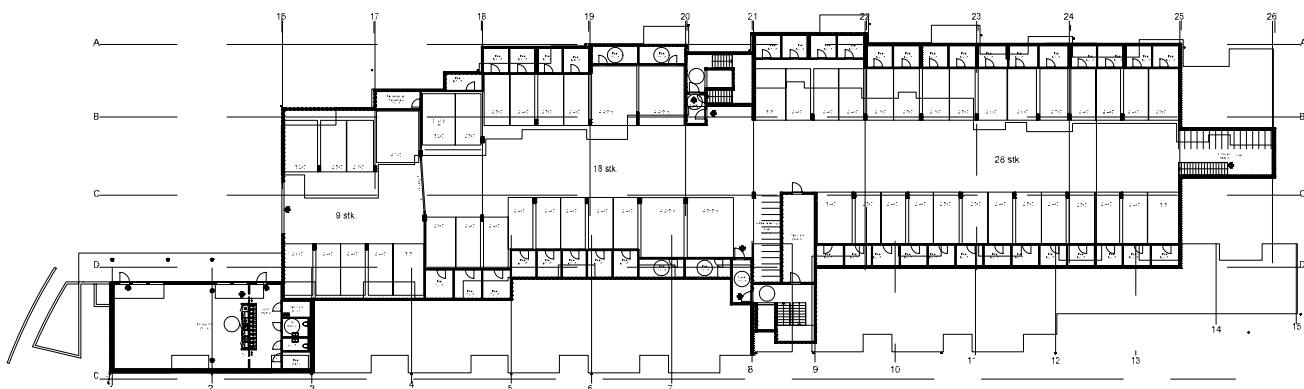
Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

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

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no



65

BYA P.KJELLER

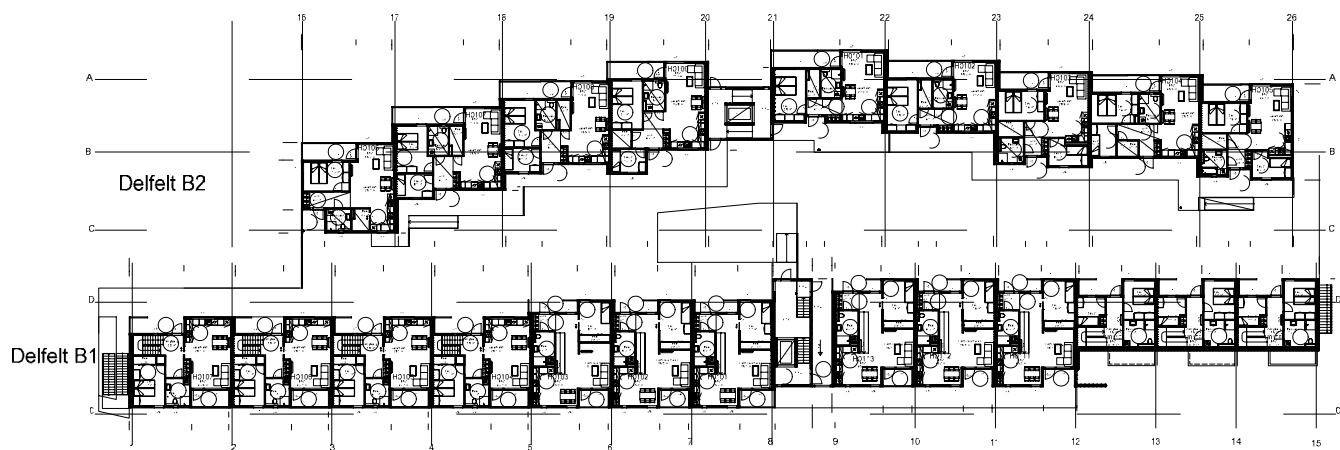
parkeringskjeller 2004,5
fellesrom 170,3

Plan P.kjeller

A As built

11.08.2015 Vvi

Tiltektshaver:	Kruse Smith Boligutvikling	Målestokk	Tegn Vvi	Data 05.12.2013
Byggeplass:	Kjempeholen 1 & 3	1:350	Trac	Data
Kommune:	Sandnes	Gnr	Bnr	Disk
				Tegn nr
				Kjem1520
				Prosj nr



BYA 1. ETASJE

Delfelt B1 1103,5
Delfelt B2 1005,4

Plan 1. etasje

A As built

11.08.2015 Vvi

Tiltektshaver:	Kruse Smith Boligutvikling	Målestokk:	Tegn Vvi	Dato 05.12.2013
Byggeplass:	Kjempeholen 1 & 3	1:350	Trac	Dato
Kommune:	Sandnes	Gnr	Bnr	Disk K.ansettelse
				Tegn nr Kjem1521
				Prosj nr

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KJEMPEHOLEN 1 OG 3

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

Innhold

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

9-5 Møteledelse og protokoll	8
9-6 Stemmerett og fullmakt	8
9-7 Beslutninger på årsmøtet	9
10 Elektronisk kommunikasjon	9
11 Ugildhet og mindretallsvern	10
11-1 Ugildhet	10
11-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kjempeholen 1 og 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.09.15.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 45 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33 bnr. 1060 i Sandnes kommune.

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

Seksjonerte tilleggsgdeler omfatter parkeringsplass og bod for seksjonsnummer 10.

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

Sameiets medlemmer er også pliktig medlem i områdets velforening som har ansvar for drift og vedlikehold av områdets lekeplasser og grøntareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Installasjoner i vertikale eller horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører og vedlikeholdes av den seksjon den betjener.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

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

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 45 parkeringsplasser. Disse ligger

- 1 som tilleggsareal
- 44 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjon disponerer 1 parkeringsplass og 1 bod. Sameiermøte kan omdisponere hvilke plasser som benyttes med 2/3 flertall.

Gjesteparkering er kun for gjester av sameiet og ulovlig parkerte biler på uteområdet vil bli borttauet, det samme gjelder for ulovlig parkering i parkeringsanlegg.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasje plassene.

Reparasjon av skader i parkeringsanlegget på tildelte plasser må betales av den som har fått tildelt denne plassen. Hvis seksjonseier ikke fikser dette med styret innen 14 dager etter skaden har skjedd, kan styret bestille reparasjon og leverandøren vil sende faktura til seksjonseier som har fått tildelt plassen. Det forutsettes at det foreligger ligger bevis for at skade har skjedd av seksjonseier før faktura kan sendes seksjonseier.

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

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

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) forbruk av vann, både til tapping og oppvarming, vil bli målt gjennom en fellesmåler for sameiet og leverandør vil fakturere sameiet. Kostnader forbundet ved dette forbruket vil imidlertid bli fordelt i henhold til hver seksjons faktiske forbruk, slik dette blir målt av individuelle målere installert i hver seksjon. Kostnader til vannforbruk – bortsett fra eventuelt vannforbruk på fellesareal – er følgelig en felleskostnad som ikke fordeles etter sameiebrøk.

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

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tt varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

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

Styret har egen styremail:

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

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

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

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

11-2 Mindretallsvern

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

**ORDENSREGLER
FOR
Sameiet Kjempeholen 1 og 3
SIST ENDRET 18.08.2025**

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Ved varsel kan nabo nekte at det blir støy etter kl 2300.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke er til sjenanse for naboer/de som bor under.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Ved inngangsparti på hver leilighet kan det stå litt utemøbler men ikke til hinder og sjenanse for fellesskapet.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Seksjonseieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører og ståldør (sør) ned til garasjeanlegg skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

All form for bruk av og lek med ball på sameiets fellesarealer er forbudt.

Lek i ganger og heiser er forbudt.

Bruk av sparkesykkel, sykkel, skateboard eller liknende i sameiets ganger er forbudt.

5. Kjøring og parkering

Boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, disse benyttes. Fellesparkeringen er kun til gjester (ikke til bil nr. 2 og lignende). Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Erklæring om dyrehold se vedlegge nr 1.

Styre oppfordrer hundeeiere å "luften hunden" utenfor fellesområdet mellom blokkene.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Bruk av grill som produserer åpen flamme som ikke kan stanses umiddelbart uten bruk av slukkeutstyr er forbudt på alle fellesarealer og tilleggsarealer. Dette omfatter kullgrill og andre grilltyper med kontinuerlig forbrenning. Elektrisk grill og gassgrill med umiddelbar avstengingsmulighet tillates.

Propantanker og -flasker skal oppbevares i luftige omgivelser uten direkte sollys – oppbevaring i garasje, herunder boder, er forbudt.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedlegg 1. Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde
(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

.....
.....

.....
.....

.....
.....

.....
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

....., den

.....
underskrift

.....
adresse

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameie Kjempeholen 1 og 3

Onsdag 12. mars 2025

Fellesrom, Kjempeholen 1 og 3, 4324 Sandnes

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører
- 1.3. Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder
- 1.4. Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter
- 1.5. Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Gjennomgang av årsmelding fra styret og eventuelle spørsmål.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Gjennomgang av årsregnskap for 2024, budsjett 2025 og eventuelle spørsmål.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent og budsjett tatt til orientering.

4. Saker til behandling

Ingen saker innsendt til behandling.

5. Øvrig informasjon og eventuelle spørsmål fra beboere.

Kort orientering om kommende datoer for dugnad og eventuelle spørsmål fra beboere.

6. Valg

6.1. Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år. Martin Jystad har 1 år igjen av perioden.

6.2. Valg av styremedlemmer

Kathrine Wulvig og Mohamed Hedi Zaddem stiller til gjenvalg i år for en periode på 2 nye år.

Varamedlem må også velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Kathrine Wulvig og Mohamed Hedi Zaddem gjenvelges og et nytt varamedlem velges.

Styrets årsmelding for Sameie Kjempeholen 1 og 3

Generelt

Sameie Kjempeholen 1 og 3 ligger i Sandes kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt seksjonseier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Videre er styrets oppfatning at Kjempeholen 1 og 3 er en god, trygg og trivelig plass å bo på.

Ved årsslutt består styret av:

Martin Jystad	Styreleder
Kathrine Wulvig	Styremedlem
Mohamed Hedi Zaddem	Styremedlem
Hans Petter Hansen	Varamedlem (Fratrødt – flyttet)

Styrets arbeid i 2024

Struktur og orden - Styret har i 2024 hatt et søkelys på struktur og orden i sameiet. Dette fokuset vil fortsette ut i 2025.

Økt kostnadsbilde – I perioden 2021-2024 har kostnadene økt vesentlig som følge av et endret verdensbilde. Styret har derfor sett seg nødt til å øke felleskostnadene i 2024 som følge av kostnadsbilde og for å styrke sameiets fremtidige økonomi. I kontrast mot 2023 ser styret at økonomien er på bedringens vei og kan betegnes som mer stabil og trygg enn tidligere år i perioden nevnt ovenfor.

Tiltak mot gjennomgang – Tidligere år har vært preget av stor gjennomgang og trafikk fra uvelkomne gjester på sameiets eiendom. Det har blitt satt opp en dør mot busstoppet på Kjempeholen 1 sin side av eiendommen og skilting har blitt satt opp. Styrets oppfatning er at gjennomgangstrafikken har falt vesentlig og anser tiltaket som vellykket.

Misbruk av gjesteparkering – Det har vært store problemer med at beboere benytter gjesteparkeringen som parkering for bil nummer 2. Styret har hatt fokus på å rydde opp i dette og ser at tilgjengeligheten er vesentlig bedret. Styret fortsetter arbeidet og kan meddele at tilbud på overlatelse av drift har blitt innhentet fra Sandnes Parkering. Styret vil vurdere om dette tiltaket må innføres dersom situasjonen eskalerer igjen.

Benker og border på fellesområde – Hedi og Martin i styret har valg å påbegynne reparasjon av border og benker på fellesområdet for å sjekke resultat og kostnader.

Styret ser at reparasjonene som har blitt gjort til nå, gjenoppbygger standarden på disse installasjonene og vil gjennomføre reparasjon på resterende border og benker så straks været tillater dette, eller som en oppgave under dugnad våren 2025. Besparelse på reparasjonen er på omtrent kr 20-25.000 for å gjøre dette selv kontra innleie av håndverkere.

Løpende vedlikehold – Det har blitt gjennomført månedlig testing av brannvarslingsanlegg, årskontroll av sprinkler anlegg og brannvarslingsanlegg, samt løpende oppfølging av det elektriske anlegget, feiing i garasjeanlegg, klipping av gress og vedlikehold av øvrig grøntanlegg. Dette vil fortsette. Videre har det blitt gjennomført servicer og reparasjoner på heisene, garasjeport og en mindre reparasjon av varmtvannsanlegget (temperatursensor).

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at en i løpet av de nærmeste årene vil måtte regne med kostnader til vedlikehold av fasade/kledning. Dette jobbes med å spare inn penger til løpende gjennom årene som kommer for å unngå en stor regning å fordele utover seksjonene eller å ta opp lån. Styret må derfor følge med på den økonomiske situasjonen jevnlig for å se til at vi har penger til et slikt vedlikehold når den tid kommer. En takst på byggets utvendige sider og tilbud på gjennomføring burde derfor innhentes i tiden som kommer slik at sameie har noe å forholde seg til.

Øvrig mindre forefallende vedlikehold er planlagt å gjennomføres på dugnad i april. Ellers vil det bli sett på bytte av garasjeportmotor tilpasset byggets bruk for å begrense ytterligere kostnader på reparasjoner. Styret anser den installerte motoren som gammel og over forventet levetid.

Protokoll ordinært årsmøte 2025 i Sameie Kjempeholen 1 og 3

Onsdag 12. mars 2025 kl. 18:30

Fellesrom, Kjempeholen 1-3, 4324 Sandnes

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Vedtak: Martin Jystad valg til møteleder

1.2. Valg av protokollfører

Vedtak: Martin Jystad fører protokoll

1.3. Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak: Kamilla Lund Haukalid signerer protokoll med Martin Jystad.

1.4. Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak: 13 tilstedeværende og ingen fullmakter. Martin Jystad (K3-H0207), Kathrine Wulvig (K1-H0108) og Mohamed Hedi Zaddem (ekstern) fra styret var tilstedeværende. Øvrige tilstedeværende seksjoner: K1-H0101, K1-H0112, K1-H0307, K1-H0402, K3-H0103, K3-H0105, K3-H0107 og K3-H0301.

1.5. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Godkjent, ingen innsigelser.

2. Årsmelding

Gjennomgang av årsmelding fra styret og eventuelle spørsmål.

Vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering uten innsigelser.

3. Regnskap og budsjett

Gjennomgang av årsregnskap for 2024, budsjett 2025 og eventuelle spørsmål.

Vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent og budsjett tatt til orientering.

4. Saker til behandling

Ingen saker innsendt til behandling.

5. Øvrig informasjon og eventuelle spørsmål fra beboere.

Kort orientering om kommende datoer for dugnad og eventuelle spørsmål fra beboere.

Diskutert:

Under møtet ble det informert om årets dugnadsordning og ble tatt til orientering. Styret kommer med informasjon. Beboere tok også opp følgende som ble diskutert på møtet:

- Spørsmål om vasking, hyppighet og kvalitet på vaskingen - Styret sjekker opp dette og orienterer Boservice om at øvre deler av Kjempeholen 1 må vaskes bedre, inkludert heis.
- Forslag om å anskaffe hjertestarter – Styret sjekker om vi kan søke om å motta en hjertestarter. Dersom vi ikke kan motta en uten kostnad, sjekker vi pris ettersom det vil utgjøre et sikkerhetstiltak for beboerne, samt nærliggende områder. Det er langt til nærmeste hjertestarter.
- Styret orienterte om garasjeportmotor – Pris på ny motor på kr 8.500,- samt. ekstra for ny fjernkontroller. Alternativt vil det også sjekkes pris på åpning via telefon/sms.
- Ringeklokkekamera / private overvåkningskameraer – Det er ikke blitt sett noe bedring på justering av vinkler av disse typen kameraer og styret orienterte om at krav om fjerning vil bli fremsatt med frist på 14 dager. Endring av fasade krever styrevedtak.
- Dør mot busstopp – fikse demping – Styret skal ta det opp med Dør og portservice igjen for å redusere støy fra døren og sette inn andre tiltak dersom det ikke lar seg fikse med ytterligere justeringer.
- Gjesteparkering – Styret orienterte om dagens situasjon og at situasjonen har blitt bedre.
- Kullgrill – Skal ikke tillates ettersom dette kan ansees som et igangsatt tiltak som kan sees på som urimelig ovenfor andre beboere.
- Undersøke parkeringsplasser i enden av gata – Styret undersøker parkeringsplassene i enden av gaten på grusplassen. Hvem som eier plassen og hvorfor det er satt opp skilting. Parkeringen skal angivelig være en del av

fellesområder i velforeningen.

- Varme i gulvet på bad – Enkelte beboere har problemer med at gulvvarmen ikke fungerer. Beboer kom med en løsning; ta av deksel på vrideren og løsne nålen på innsiden.
- Stikkontakt til støvsuging/div – Orientert om at beboere kan benytte stikkontakt fra innsiden av teknisk rom og styret skal følge opp vedtak fra forrige årsmøte om montering av stikkontakt utenfor innkjørselen.
- Varmekonvektor – Dårlig effekt hos noen beboere og etterlysning på hvem som har ansvar på å fikse problemet. Styret informerte om at dette er seksjonseiers ansvar.
- Varmepumpe – Informert om at installasjon krever vedtak.
- Ventilasjonsrens – Informasjon om hvem man kan kontakte finnes frem av styret og sendes ut i en samlet informasjonspost.
- Ballspill – Informert om at ballspill på eiendommen skal opphøre umiddelbart og burde nedfelles i ordensreglementet. Det kalles inn til ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre avstemming på dette.
- Lek i ganger / teknisk rom – Strengt forbudt og foreldre oppfordres til å snakke med barna om dette.
- Dør i enden av eiendommen ned til garasjen trenger dørpumpe – Styret undersøker dette.
- Forbedret branninstruks er forespurt av beboere – Styret ordner dette.

6. Valg

6.1. Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år. Martin Jystad har 1 år igjen av perioden.

6.2. Valg av styremedlemmer

Kathrine Wulvig og Mohamed Hedi Zaddem stiller til gjenvalg i år for en periode på 2 nye år.

Varamedlem må også velges på årsmøtet.

Vedtak: Kathrine Wulvig og Mohamed Hedi Zaddem gjenvelges for en periode på 2 nye år. Tor Steine valgt til varamedlem for en periode på 1 år.

Martin Jystad

Styreleder

Møteleder

Protokollfører

Kamilla Lund Haukalid

Protokollvitne

Tor Steine

Varamedlem

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Martin Jystad

Sameie Kjempeholen 1 og 3, NO816007372MVA, Kjempeholen 1, 4324, Sandnes

ac5b79fb-5978-4b81-8572-13e79ae3178a - 2025-03-12 23:05:10 UTC +02:00

BankID - 6fd606dc-af13-443e-b4d3-d374ba2d8dee - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Kamilla Lund Haukalid

ae1946d3-ef76-4f41-a8ef-1db801f2a24d - 2025-03-13 15:56:07 UTC +02:00

BankID - 1fd64e65-56c2-4272-84ab-83b7e1caff15 - NO

Tor Steine

8e9534bb-4d14-42f7-855b-2a046b58faf6 - 2025-03-14 09:42:36 UTC +02:00

BankID - e50fbf78-226c-42db-9450-e6e146a61802 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Protokoll ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Kjempeholen 1 og 3

Avholdt mandag 18. august 2025 kl. 19:00

Fellesrom, Kjempeholen 1-3, 4324 Sandnes

Ekstraordinært årsmøte er innkalt og avholdt grunnet styrets vedtak om gjennomføring av møtet, som følge av nødvendighet.

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Vedtak:

Martin Jystad valgt til møteleder.

1.2. Valg av protokollfører

Vedtak:

Martin Jystad ble valgt til å føre protokoll.

1.3. Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Mohammed Sheikh Bue Osman ble valgt som protokollvitne (signering med møteleder)

1.4. Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

19 med rett til å stemme. 2 frafall underveis.

1.5. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Ingen innsigelser. Godkjent.

2. Saker til orientering

2.1. Orientering fra styret om informasjonskanaler

Facebook-gruppe vil legges ned som kommunikasjonsplattform for informasjon fra styret og sameiet. Gruppen vil fortsatt være åpen, men med hensikt til kommunikasjon, samarbeid og samhandling for beboere.

Vedtak:

Deltakere informert.

2.2. Orientering fra styret om vedlikehold og reparasjoner

Styret vil orientere om et høyt trykk på vedlikehold og reparasjoner som må gjennomføres og har blitt gjennomført hittil i år.

Vedtak:

Deltakere informert.

2.3. Orientering fra styret om velforening

Status på velforeningen.

Vedtak:

Deltakere informert.

2.4. Orientering fra styret om økning av felleskostnader

Grunnet høyt trykk på vedlikehold, reparasjoner, økte kostnader og avsetning til fremtidig vedlikehold (følger av vedtak fra årsmøte 2024), er sameiet nødt til å øke innbetaling av felleskostnader. Styret vil orientere om økningen og hvorfor dette er kritisk å gjennomføre.

Vedtak:

Deltakere informert. Forskjellige alternativer ble også diskutert (alternativt ta lån eller finansiering). Dette tas til etterretning av styret. Økning er informert om at skjer fra 1. september, samt at dersom kostnadsnivået kuttes eller holdes nede, vil man potensielt kunne kutte.

3. Saker til behandling

Forslag til endringer i ordensreglene er vedlagt – rød skrift er endringer og rød skrift med gjennomstreking er fjerning (dette gjelder for alle endringer som kommer frem av sakslisten gjeldende ordensreglementet).

3.1. Korrigering av enkeltord i ordensreglene

Korrigering av enkeltord for klarhet i ordensreglene.

Vedtak:

Endringene vedtas som godkjent og settes inn i gjeldende ordensreglement.
Enstemmig vedtatt.

3.2. Forby ballspill på sameiets eiendom

Grunnet skadeomfang på bygningen som følge av ballspill foreslår styret å sette inn en bestemmelse i ordensreglementet som lyder slik: «All form for bruk av og lek med ball på sameiets fellesarealer er forbudt».

Vedtak:

Bestemmelsen vedtas som godkjent og innføres i gjeldende ordensreglement. Enstemmig vedtatt.

Resten av sakene nedover ble behandlet med frafall av 2 stemmer, altså 17 stemmer.

3.3. Forby lek i ganger og heiser

Grunnet vedlikehold og skadeomfang på bygning, herunder ganger og heiser foreslår styret å sette inn en bestemmelse i ordensreglementet som lyder slik: «Lek i ganger og heiser er forbudt».

Vedtak:

Bestemmelsen vedtas som godkjent og innføres i gjeldende ordensreglement. Enstemmig vedtatt.

3.4. Forby bruk av ikke-nødvendige transportmidler i ganger

Grunnet vedlikehold og skadeomfang på bygning, herunder ganger og heiser foreslår styret å sette inn en bestemmelse i ordensreglementet som lyder slik: «Bruk av sparkesykkel, sykkel, skateboard eller liknende i sameiets ganger er forbudt».

Vedtak:

Bestemmelsen vedtas som godkjent og innføres i gjeldende ordensreglement. Enstemmig vedtatt.

3.5. Forby bruk av grill med åpen flamme

På grunn av brannvern og os fra grill som benytter andre energikilder enn gass og elektrisitet ønsker styret å innføre to bestemmelses som lyder slik:

«Bruk av grill som produserer åpen flamme som ikke kan stanses umiddelbart uten bruk av slukkeutstyr er forbudt på alle fellesarealer og tilleggsarealer. Dette omfatter kullgrill og andre grilltyper med kontinuerlig forbrenning. Elektrisk grill og gassgrill med umiddelbar avstengingsmulighet tillates.»

«Propantanker og -flasker skal oppbevares i luftige omgivelser uten direkte sollys – oppbevaring i garasje, herunder boder, er forbudt.».

Det er viktig for styret å presisere at de overnevnte bestemmelsene er en presisering av lovverket. Bruk av kullgrill er like forbudt uavhengig av vedtaket, med begrunnelse av brannvern og igangsetting av urimelige tiltak ovenfor naboer som følge av os og røyk.

Vedtak:

Bestemmelsene vedtas som godkjent og innføres i gjeldende ordensreglement. Enstemmig vedtatt.

3.6. Innglassering av terrasser i 1. etasje

3.6.1 Beboer i seksjon Kjempeholen 3 H0109 søker om tillatelse til å innglassere terrasse. Styret finner vedtak fra tidligere årsmøte som gir generell godkjenning til innglassering av balkonger for seksjoner over 1. etasje.

3.6.2 Styret legger derfor inn et forslag til generell godkjenning for innglassering av terrasser / balkonger i førsteetasjer – med forbehold om bruk av identisk innglassering som resten av bygget benytter.

Vedtak:

3.6.1 Innglassering i henhold til forslag vedtas godkjent. Enstemmig vedtatt.

3.6.2 Generell godkjenning for innglassering i førsteetasjer vedtas godkjent. Enstemmig vedtatt.

3.7. Omgjøring av balkonger

Felles for de neste 3 sakene er at de følgende endringene sannsynligvis krever en søknad til plan og bygning noe som vil måtte stå for seksjonseiers ansvar, tid og regning.

3.7.1 Styret har mottatt søknad fra seksjon H0101 som ønsker å føre opp paneler på vegg i balkong som vender inn mot fellesområdet, samt gardiner foran innglasseringen slik at byggets uttrykk og utseende bevares. En slik søknad krever 2/3-dels flertall og må behandles av årsmøte – saken fremsettes derfor til behandling.

3.7.2 Det er blitt gjort endringer på enkelte balkonger tilsvarende det som er beskrevet i delsak 1, som i sin karakter endrer arealets formål og krever 2/3-dels flertall på årsmøte. Dette gjelder seksjon H0105 og H0106 i Kjempeholen 1.

Disse søker om ettergodkjenning til å beholde endringene.

3.7.3 Styret er bekymret for at slike endringer vil føre til en endring av byggets karakter og utseende. For å beholde et enhetlig og uniformt utseende på bygget, foreslår styret at det settes krav til alle seksjonene ovenfor om at det benyttes Sølv / aluminium fargede plissegardiner foran vinduene til seksjonseiers egen regning. Videre at ombyggingen ikke tildekker sprinkleranlegg.

Vedtak:

3.7.1 Godkjenning til det de nevnte endringene godtas. Enstemmig vedtatt.

3.7.2 Ettergodkjenning til det de nevnte endringene for seksjon H0105 og H0106 vedtas godkjent. Enstemmig vedtatt.

3.7.3 Forslag til gardin ble ikke vedtatt med 10 stemmer mot forslaget.

3.8. Tillatelse til bruk av kamera som er posisjonert mot egen inngangsdør

Innsendt sak fra Kjempeholen 1 H0105: I dag tillater ikke sameiets vedtekter bruk av kamera eller ringeklokker med kamerafunksjon på yttervegger. Dette handler blant annet om fasadeendring og personvernlovgivning.

Mitt forslag er å åpne for at seksjonseiere kan ha et kamera rettet mot sin egen inngangsdør, forutsatt at:

- Kameraet ikke har opptaksfunksjon, kun live-visning.
- Kameraet ikke filmer fellesarealer eller andre seksjonseiers inngangsparti.
- Kameraet monteres og brukes i samsvar med gjeldende personvernlovgivning.

Formålet for min del er å kunne se når min katt står utenfor og vil inn, men ordningen vil kunne ha nytte for flere beboere som ønsker økt trygghet. Et kamera kan også være et forebyggende tiltak mot tyveri av pakker som blir levert eller satt utenfor døren, noe både jeg og andre beboere allerede har opplevd.

Forslag til vedtektsendring:

«Seksjonseier kan, etter skriftlig melding til styret, montere et kamera rettet mot egen inngangsdør, forutsatt at kameraet ikke filmer fellesarealer eller andre seksjonseiers inngangsparti. Kameraet skal kun ha live-visning. Montering og bruk skal være i samsvar med gjeldende personvernlovgivning. Styret kan kreve dokumentasjon på synsfelt før montering.»

Konsekvensutredning fra seksjonseier er vedlagt som vedlegg 2.

Styrets anbefaling og utredning av saken er vedlagt som vedlegg 3.

Vedtak:

Forslag om tillatelse til kameraovervåking ved inngangsdører er vedtatt avslått på bakgrunn av omfattende juridiske forpliktelser, uforholdsmessige kostnader og ressursbruk. 14 stemmer mot og 2 for.

4. Eventuelt

Spørsmål eller kommentarer som ikke passer inn under de øvrige sakene behandles under eventuelt.

- 4.1. Hørte med beboere om forslag til å bytte sandkasser med noe annet. Styret innhenter priser på diverse alternativer og legger frem på neste årsmøte.
- 4.2. Dokumenter fra 2024-d.d skal legges ut på Facebook i påvente av ny plattform for dokumentbehandling.
- 4.3. Terrassevedlikehold ble forespurt av en beboer i Kjempeholen 1. Dette må styret undersøke for å finne ut hvem som har ansvaret for terrassen. Tas direkte med de dette gjelder.
- 4.4. Forslag om å lage en sosialkomite for å sette i gang noen sosiale samlinger for de som ønsker. Beboere som foreslo dette, skal diskutere litt om de kan få til noe slikt. Styret kan bistå med utsending av informasjon.

Signeres elektronisk av:

Martin Jystad (Styreleder og møteleder)

Mohammed Sheikh Bue Osman (Protokollvitne)

Deltakere

SAMEIET KJEMPEHOLEN 1 OG 3 Norge

Signert med Norsk BankID

18.08.2025 20:02:11 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Martin Jystad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-4319638

Martin Jystad
Styreleder, Møteleder
martin@qode.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 92.221.82.129

MOHAMMED SHEIKH BUE OSMAN Norge

Signert med Norsk BankID

18.08.2025 20:16:05 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Mohammed Sheikh Bue Osman
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1996708

Mohammed Sheikh Bue Osman
mahammed-2@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 92.221.88.27

Resultatregnskap

Sameiet Kjempeholen 1 Og 3

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		1 754 189	1 413 480
Sum driftsinntekter		1 754 189	1 413 480
Lønnskostnad	1	56 946	51 345
Annen driftskostnad	2	1 590 490	1 388 035
Sum driftskostnader	2	1 647 435	1 439 380
Driftsresultat		106 754	-25 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		17 375	0
Resultat av finansposter		17 375	0
Ordinært resultat før skattekostnad		124 129	-25 900
Årsresultat		124 129	-25 900
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		124 129	-25 900
Sum overføringer		124 129	-25 900

Balanse

Sameiet Kjempeholen 1 Og 3

EIENDELER	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		115 053	176 950
Andre kortsiktige fordringer		53 390	44 438
Sum fordringer		168 443	221 388
Bankinnskudd og kontanter		488 886	324 896
Sum omløpsmidler		657 328	546 285
SUM EIENDELER		657 328	546 285

Balanse

Sameiet Kjempeholen 1 Og 3

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	486 120	361 991
Sum opptjent egenkapital		<u>486 120</u>	<u>361 991</u>
Sum egenkapital	3	<u>486 120</u>	<u>361 991</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		121 608	134 694
Annen kortsiktig gjeld		49 600	49 600
Sum kortsiktig gjeld		<u>171 208</u>	<u>184 294</u>
Sum gjeld		<u>171 208</u>	<u>184 294</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>657 328</u>	<u>546 285</u>

Sandnes, 19.01.2025
Styret i Sameiet Kjempeholen 1 Og 3

Martin Jystad
styreleder

Kathrine Wulvig
styremedlem

Mohamed Hedi Zaddem
styremedlem

Noter 2024

Sameiet Kjempheolen 1 Og 3

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik valgdagang.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer/restanser oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Noter 2024

Sameiet Kjempeholen 1 Og 3

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2024	2023
Styrehonorar	49 909	45 000
Arbeidsgiveravgift	7 037	6 345
Andre ytelser	0	0
Sum	56 946	51 345

Noter 2024

Sameiet Kjempheolen 1 Og 3

Note 2 Spesifikasjon av driftskostnader

	2024	2023
Lønnskostnad	56 946	51 345
Strøm	39 001	22 152
Kommunale avgifter	489 321	384 876
Vaktmestertjenester	199 894	190 399
Verktøy og redskaper	6 129	0
Programvareanskaffelser	17 608	16 079
Inventar	5 077	774
Rep og vedlikehold bygning	56 213	3 925
Vedlikehold vvs	26 332	33 220
Drift vedlikehold heis	79 475	75 463
TV og internett	286 548	273 046
Reperasjon og vedlikehold utstyr	19 000	13 560
Driftskostnader	8 048	83 836
Revisjonshonorar	16 125	14 644
Regnskap Prosjekt Regnskap AS	53 025	53 369
Kontingenter	92 000	70 650
Administrasjonskostnader	7 337	6 057
Forsikringer	189 356	145 988
Andre driftskostnader	1 590 490	1 388 035
Sum driftskostnader	1 647 435	1 439 382

Note 3 Egenkapitalendring

	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	361 991	361 991
+/- Endringer	0	0
+/- Årets resultat	124 129	124 129
Egenkapital 31.12.	486 120	486 120



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	33	Bruksnr	1060	Festenr	0	Seksjonsnr	34
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under bakken
Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner over bakken
Kommunedelplaner
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn
Midlertidige forbud
Reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	5055.72 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	1606.75 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	927.22 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442
Areal	5055.72 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	98129
Navn	Reguleringsplan for Bogafjell, delplan 5
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/19/2000 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_98129.pdf
Delarealer	
Areal	0.04 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Id	2013127
Navn	Detaljregulering for boligfelt på Bogafjell, Kjempeholen 5
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/13/2015 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende Bestemmelser_2013127.pdf
Delarealer	
Areal	5.01 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	5.01 kvm
Feltnavn	BB1
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0.09 kvm
Feltnavn	o_V1
Rparealformal	2010 - Veg
Areal	0.12 kvm
Feltnavn	o_GS1
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg
Id	98329-07
Navn	Bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B1
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 04/22/2009 00:00:00

Bestemmelser [Gjeldende bestemmelser_98329-07.pdf](#)

Delarealer

Areal	2081.08 kvm
Feltnavn	FAG1
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	181.75 kvm
Feltnavn	AF1
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	38.58 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	166.57 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	1.28 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	19.47 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	1.07 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	2.7 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	0 kvm
Feltnavn	AFE1
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	59.37 kvm
Feltnavn	FGA
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	103.76 kvm
Feltnavn	FG1
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	117.16 kvm
Feltnavn	FA1
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	763.76 kvm
Feltnavn	FGP1
Regform	760 - Felles gårdsplass
Areal	2195.53 kvm
Feltnavn	B1
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Areal	0.04 kvm
Feltnavn	G/S
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	1756.12 kvm
Feltnavn	B2
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	16.07 kvm
Feltnavn	VEG
Regform	310 - Kjørevei
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_V1
Rparealformal	2010 - Veg
Areal	38.58 kvm
Feltnavn	BB1
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	98329-07
Navn	Bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B1
Plantype	32 - Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/22/2009 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_98329-07.pdf

Delarealer

Areal	2081.08 kvm
Feltnavn	FAG1
Regform	770 - Felles garasjeanlegg
Areal	181.75 kvm
Feltnavn	AF1
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	38.58 kvm
Hensynsonenavn	H140_
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	166.57 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	1.28 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	19.47 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	1.07 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	2.7 kvm
Feltnavn	SIKT
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	0 kvm
Feltnavn	AFE1
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	59.37 kvm
Feltnavn	FGA
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	103.76 kvm
Feltnavn	FG1
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	117.16 kvm
Feltnavn	FA1
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	763.76 kvm
Feltnavn	FGP1
Regform	760 - Felles gårdsplass
Areal	2195.53 kvm
Feltnavn	B1
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	0.04 kvm
Feltnavn	G/S
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	1756.12 kvm
Feltnavn	B2
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	16.07 kvm
Feltnavn	VEG
Regform	310 - Kjørevei
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_V1
Rparealformal	2010 - Veg
Areal	38.58 kvm
Feltnavn	BB1
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

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

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

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

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

Ikrafttredelsesdato: 22.4.2009

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.



Ikrafttredelsesdato: 22.4.2009

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

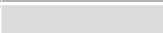
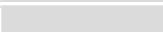


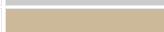
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihege	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

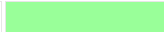
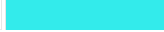
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur

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

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

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

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låsettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner

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



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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Bussterminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsted
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennnyttig
Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 1060, Seksjonsnr 34	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	613 Bogafjell senter
Veiadresse:	Kjempeholen 3, gatenr 15815	Valgkrets:	8 Bogafjell
(fra bruksenhet)	4324 Sandnes	Kirkesogn:	6080701 Bogafjell
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	11.09.2015	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	65/3 491
Arealkilde:				Areal felles tomt:	5 060,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/33/1060	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/33/1060/0/1	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/2	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/3	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/4	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/5	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/6	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/7	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/8	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/9	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/10	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/11	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/12	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/13	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/14	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/15	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/16	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/17	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/18	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/19	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/20	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/21	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/22	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/23	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/24	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/25	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/26	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/27	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/28	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/29	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/30	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/31	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/32	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/33	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/34	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/35	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/36	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/37	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/38	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/39	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/40	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/41	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/42	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/43	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/44	0,0
			Mottaker	1108/33/1060/0/45	0,0

Seksjonering	Forretning:	24.08.2015	Etablert/Endret	1108/33/1060	0,0
	Matrikkelført:	24.08.2015	Etablert/Endret	1108/33/1060/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/27	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/28	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/29	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/30	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/31	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/32	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/33	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/34	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/35	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/36	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/37	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/38	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/39	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/40	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/41	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/42	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/43	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/44	0,0
			Etablert/Endret	1108/33/1060/0/45	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjempeholen 3	H0105	Bolig	64,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1 008,0	Rammetillatelse:	06.02.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 416,0	Igangset.till.:	16.09.2013
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	08.10.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	1 416,0	Midl. brukstil.:	26.08.2015
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	20
Bygningsnr:	300462920			Antall etasjer:	3

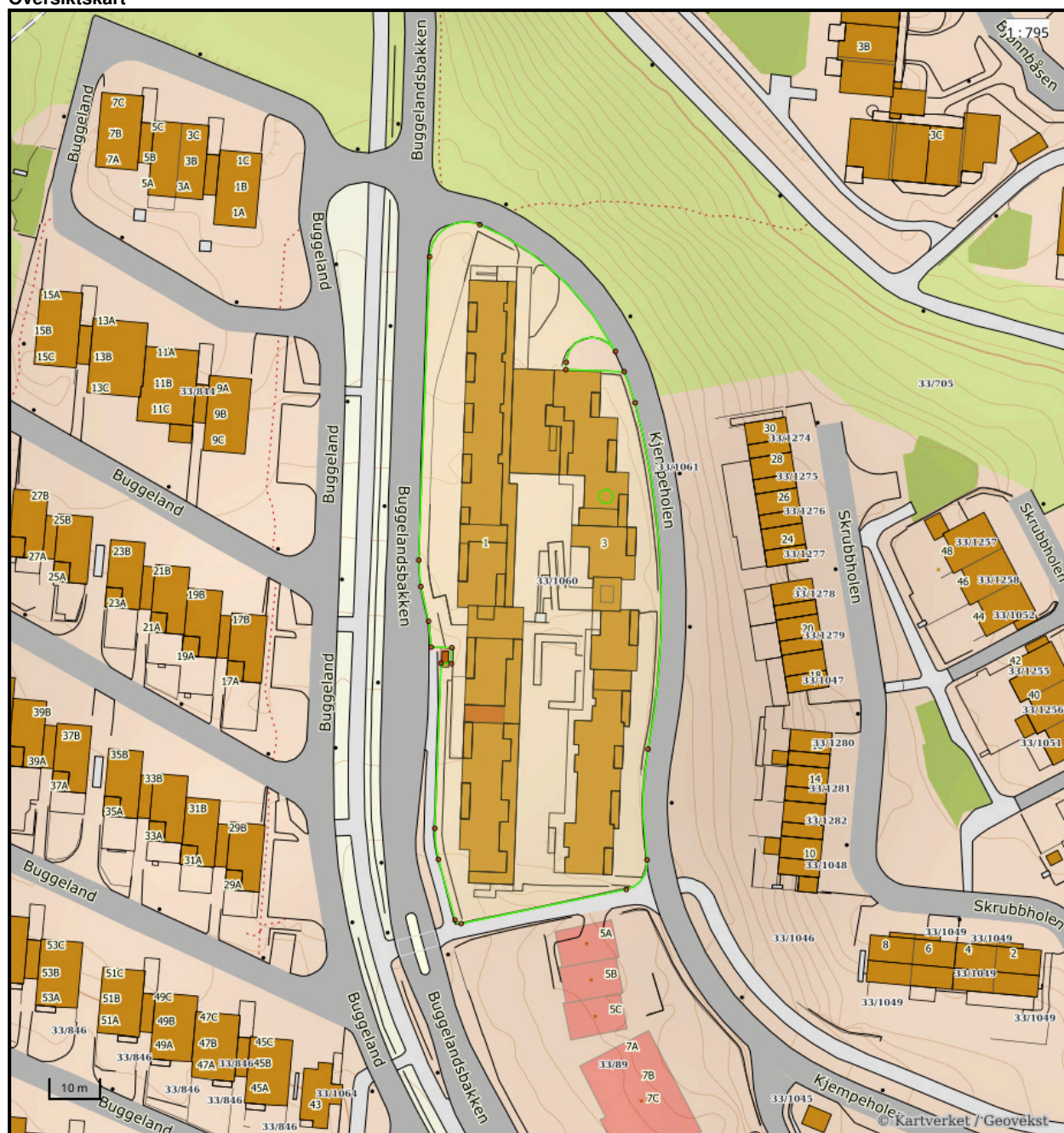
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	9		623,0		623,0		716,0		716,0
H02	9		616,0		616,0		721,0		721,0
H03	2		177,0		177,0		209,0		209,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

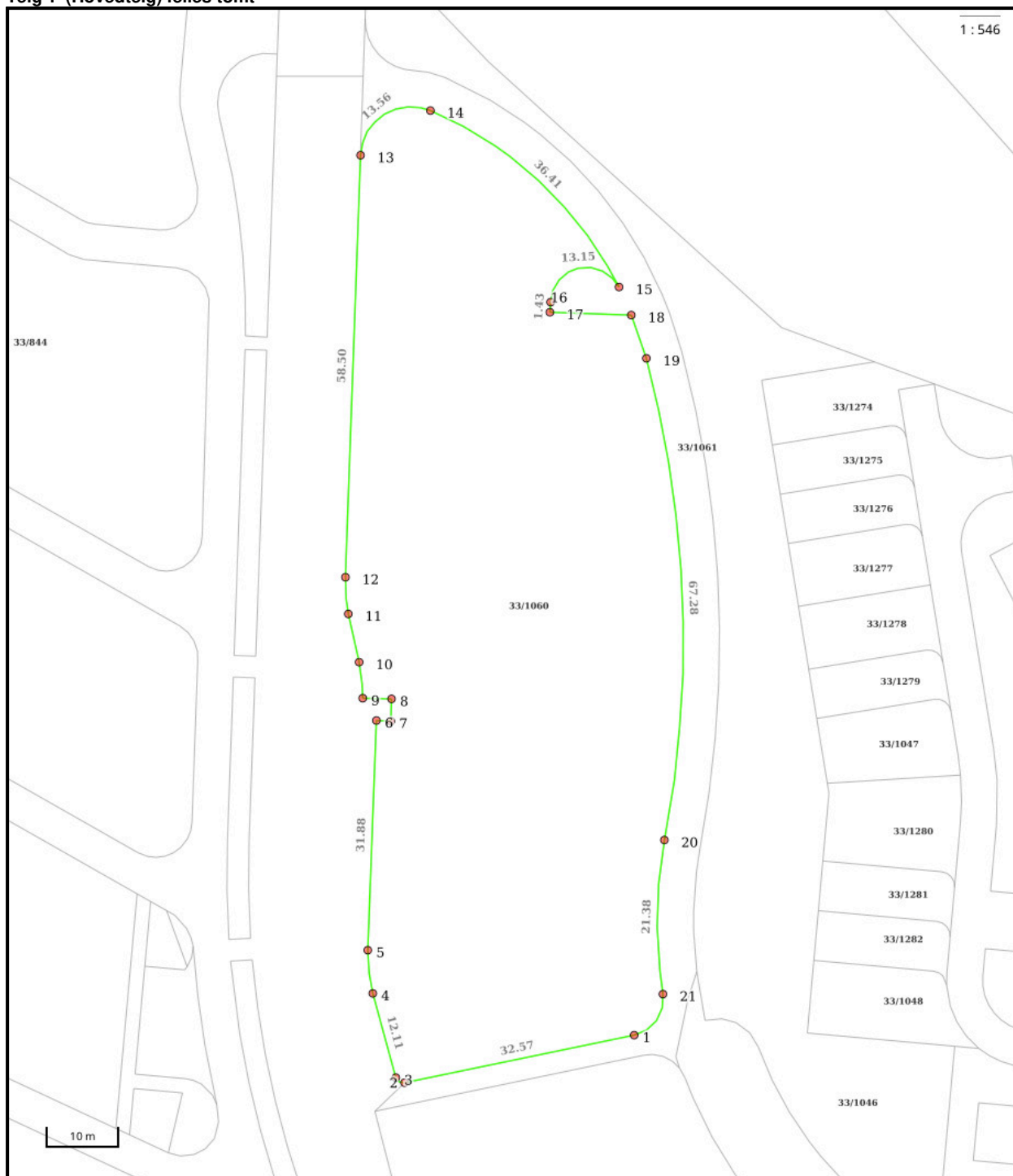
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 5 060,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 524 129,62	312 868,79	32,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 524 120,13	312 837,63	1,51m	Terrengmålt	10	1,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 524 120,74	312 836,40	12,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 524 132,10	312 832,20	6,01m	Terrengmålt	10	20,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 524 137,96	312 830,99	31,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 524 169,79	312 829,26	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 524 169,89	312 831,26	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 524 172,89	312 831,10	4,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 524 172,67	312 827,10	4,98m	Terrengmålt	10	-19,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 524 177,56	312 826,20	6,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 524 184,13	312 824,12	5,07m	Terrengmålt	10	19,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 524 189,10	312 823,21	58,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 524 247,51	312 820,05	13,56m	Terrengmålt	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 524 254,55	312 829,19	36,41m	Terrengmålt	10	52,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 524 232,60	312 857,31	13,15m	Terrengmålt	10	-5,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 524 229,67	312 848,09	1,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 524 228,24	312 848,16	11,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 524 228,85	312 859,44	6,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 524 223,03	312 862,00	67,28m	Terrengmålt	10	150,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 524 156,85	312 870,54	21,38m	Terrengmålt	10	-61,70	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 524 135,64	312 872,18	7,63m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

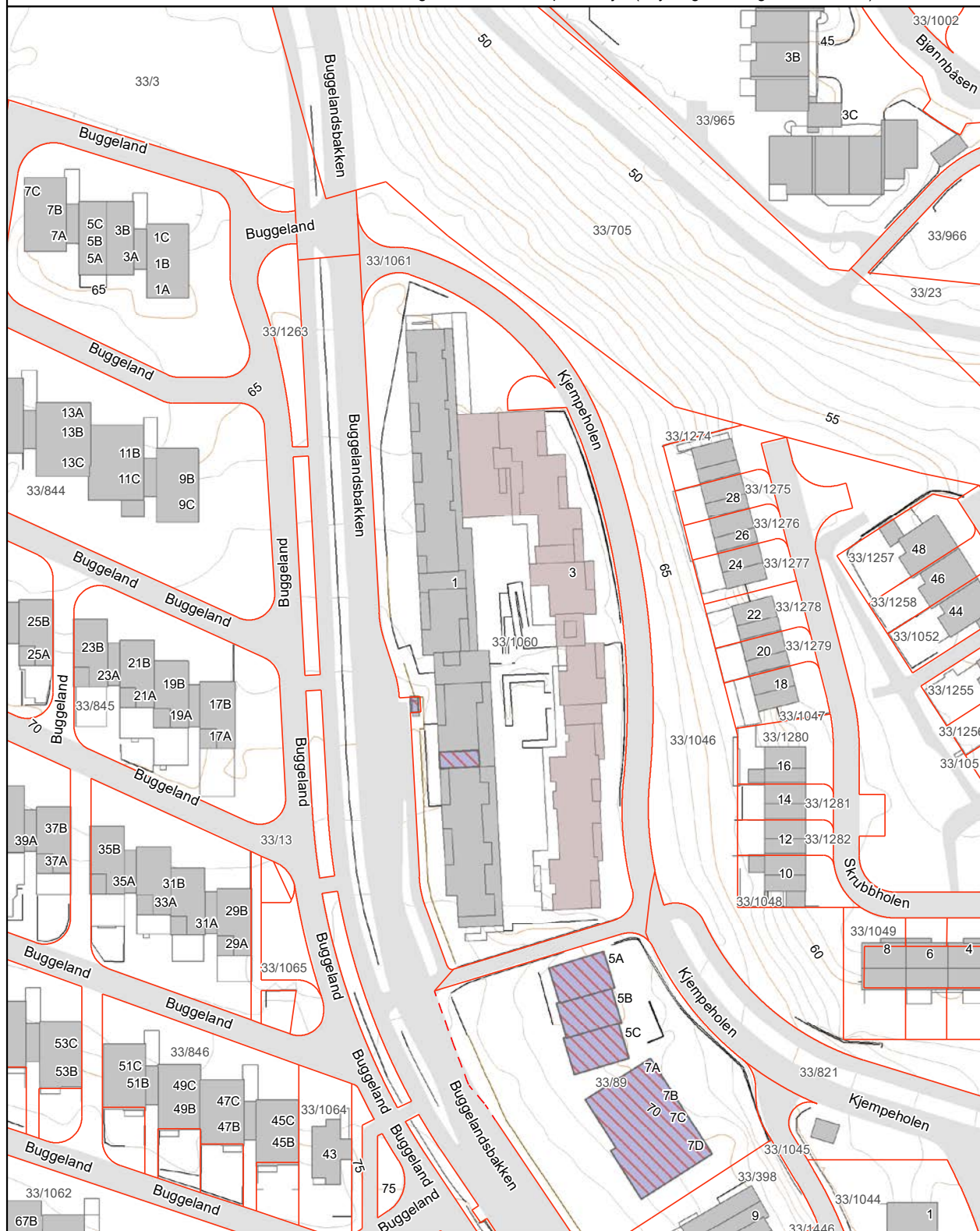
Adresse: Kjempeholen 3, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/1060/0/34
Dato: 2026-01-06
Målestokk: 1:1,000



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)



Vann- og avløpskart



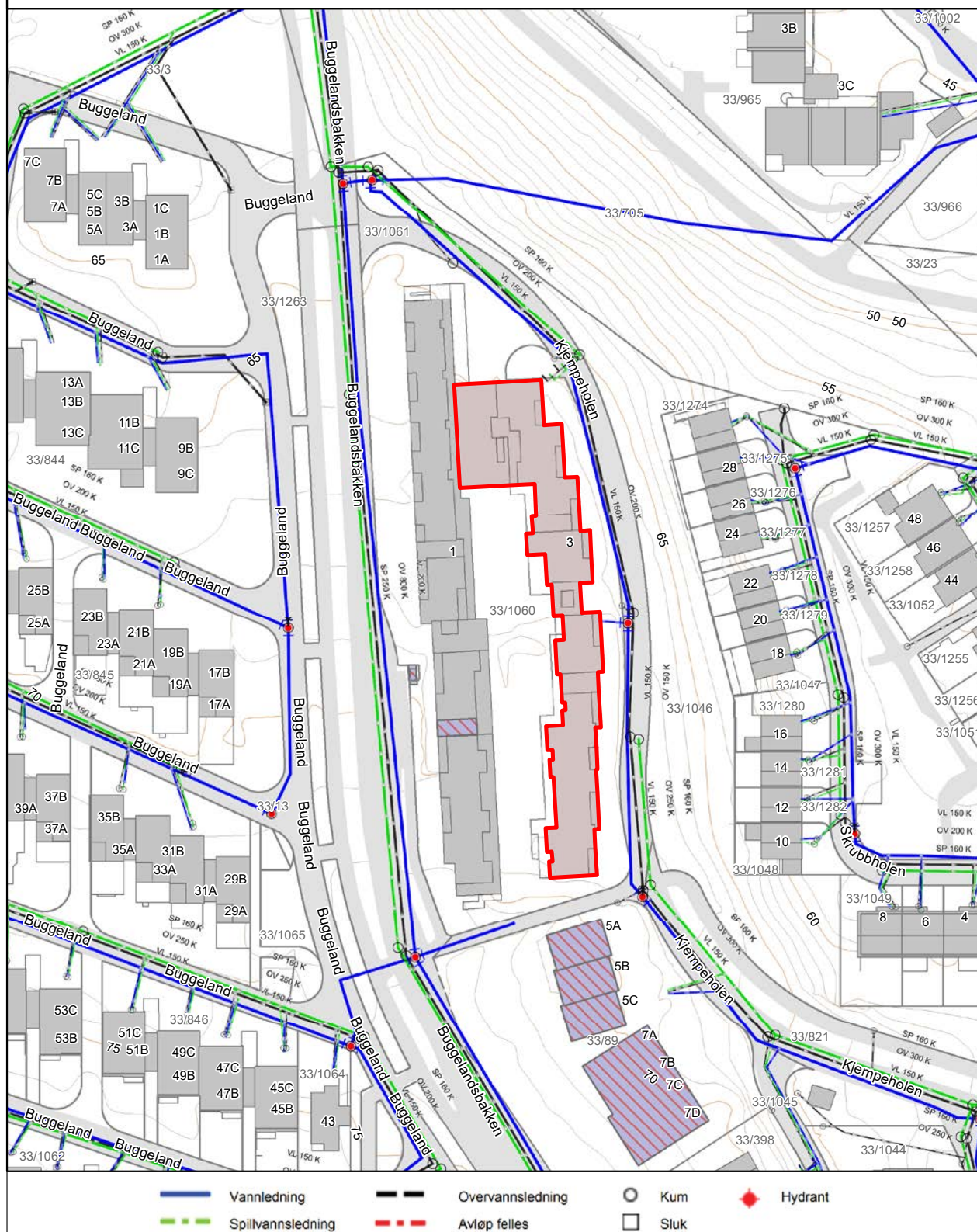
Adresse: Kjempeholen 3, 4324 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/1060/0/34

Dato: 2026-01-06

Målestokk: 1:1,000

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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 3
4324 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Walde

Telefon: 936 86 383
E-post: thomas.walde@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