

PROAKTIV

Rekkehus på solrik tomt.

Barnevennlig og attraktivt boligområde på Bogafjell

KJEMPEHOLEN 23



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

- Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

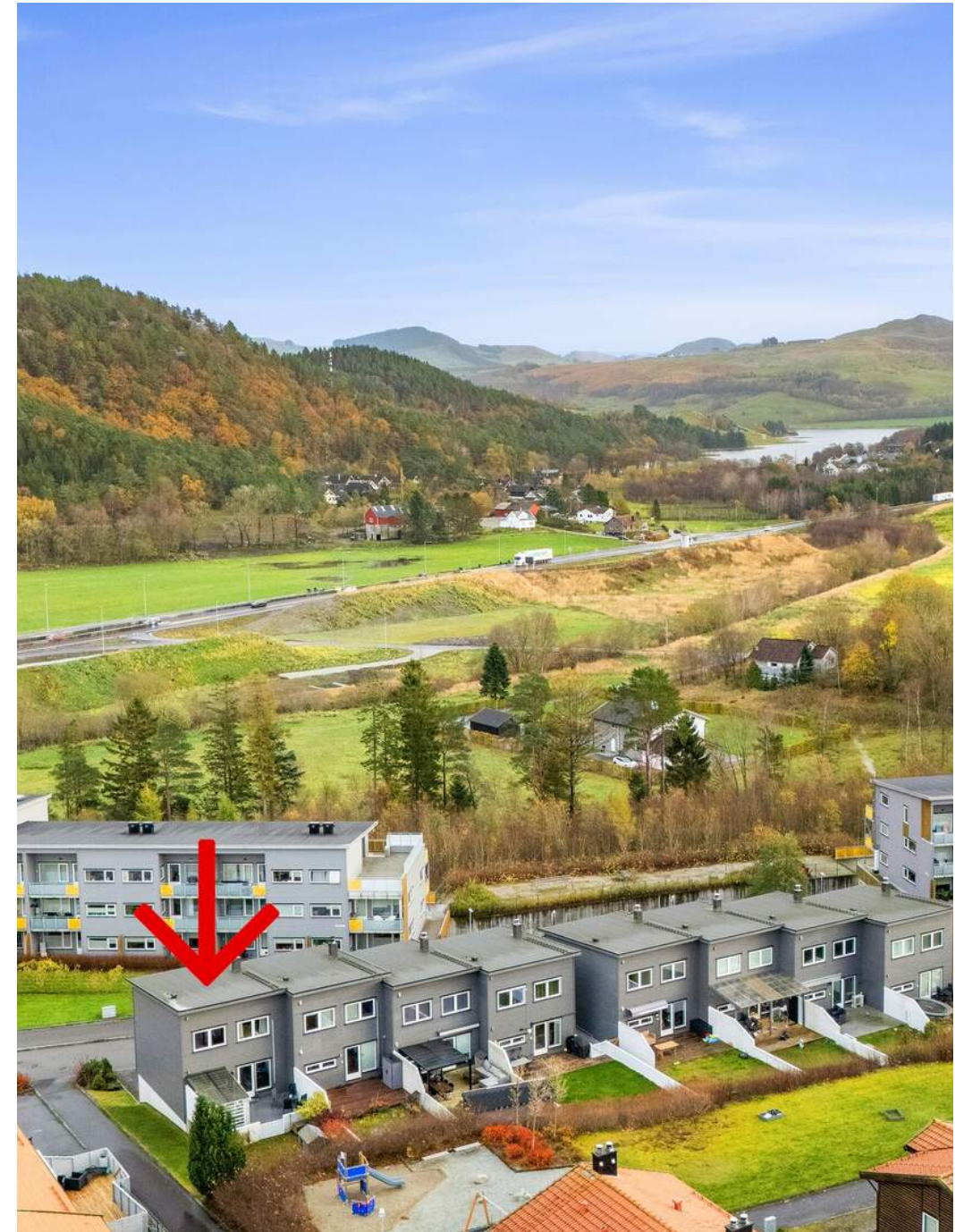
BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

Sarpsborg

- Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BOGAFJELL

Nydelig enderekkehus med skjermet hage og terrasse | 3 soverom | 2 bad | Gode solforhold

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kjempeholen 23, 4324 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 33, bnr. 1028, i Sandnes kommune

Prisantydning: 5.290.000,-

Omkostninger: 152.240,-

Totalpris: 5.442.240,-

Kommunale avgifter: 12.914,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2012

Rom/soverom: 5/3

BRA: 126 m²

BRA-i: 121 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: I carport og i eget gårdsrom.

Tomt: 237.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40	124		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Ann Helen Lauvskar Ommundsen
Daglig leder | Partner | Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 46 94 00 27
E-post: Ommundsen@proaktiv.no

AVDELING:
 Proaktiv Jæren
Telefon: 51 48 22 00
 Ommundsen & Birkeland AS
 Org. nummer: 935048745

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

Ann Helen L. Ommundsen er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010. Hun er utdannet fra Handelshøyskolen BI i Stavanger og er oppvokst på Klepp. Dette har gitt henne en solid lokalkunnskap om Jæren, hvor hun har tilbrakt mesteparten av sin karriere. Ann Helen er stolt av å bruke sin brede kompetanse og lokalkunnskap for å tilby de beste løsningene til sine kunder.

Ann Helen er strukturert, tydelig og målbevisst i sitt arbeid. Hun legger stor vekt på en god presentasjon av eiendommen, fordi hun mener at en gjennomtenkt og profesjonell presentasjon er nøkkelen til å fremheve eiendommens beste sider, slik at den rette kunden sitter igjen med eiendommen. Den kunden som er villig til å betale litt mer for drømmehjemmet av de riktige grunnene.

Ann Helen er spesielt glad i budrunden, hvor hun er trygg, uredd og opptatt av å oppnå det beste resultatet for å berike sine kunder. Her kommer hennes faglige kompetanse til sin rett, og verdiskapningen blir optimal. Målet er alltid at begge parter sitter igjen med et resultat de er fornøyd med.

Ta kontakt med Ann Helen om du trenger hjelp i forbindelse med kjøp eller salg.

Ann Helen L. Ommundsen

”

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Jæren

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A. Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet, akkurat som Jæren selv. Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
 Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
T: 51 48 22 00
E: jaeren@proaktiv.no

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren.

Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til

salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen.

Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen. Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg.



BOGAFJELL

Kommune: Sandnes / Område: BOGAFJELL

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Kjempeholen 23 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Bogafjell i Sandnes kommune. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk, noe som bidrar til et trygt og trivelig bomiljø for familier, par og enslige.

Fra boligen er det kort avstand til barnehager, skoler, lekeplasser og dagligvarebutikker. Bogafjell er et populært boligområde med et aktivt nærmiljø og gode tilbud innen idrett, fritid og rekreasjon. Området byr på flotte turområder og grønne omgivelser, med gode muligheter for både korte hverdagsturer og lengre naturopplevelser året rundt.

Boligen har samtidig en sentral beliggenhet med enkel adkomst til Sandnes sentrum, Forus og Stavanger. Dette gjør området attraktivt for pendlere som ønsker en kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til arbeidsplasser, servicetilbud og handel.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Bogafjell øst Linje 27	4 min 0.3 km
🚶 Skeiane stasjon Linje L5	7 min 5.1 km
✈ Stavanger Sola	20 min
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 19.7 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Bogafjell PostNord	11 min 0.9 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	19 min 1.7 km

VARER/TJENESTER

📦 Bruelandsenteret	7 min
📦 Vitusapotek Bogafjell	11 min

SPORT

⚽ Buggeland skole ballbinge 1 Ballspill	10 min 0.7 km
⚽ Bogafjell skole Ballspill	12 min 1 km
🏊 Everybody Gym & Fitness	11 min
🏊 Ganddal Terapi & Trening	6 min

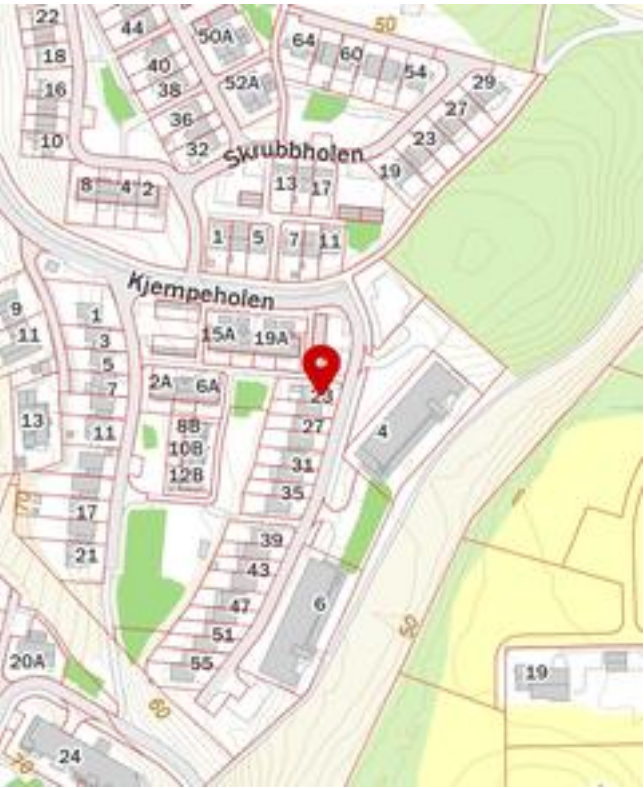
LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Bogafjell senter Sandnes	12 min
----------------------------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Samlet sett tilbyr Kjempeholen 23 et trygt og attraktivt nærmiljø og kort vei til både natur, fritidstilbud og daglige servicefunksjoner.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



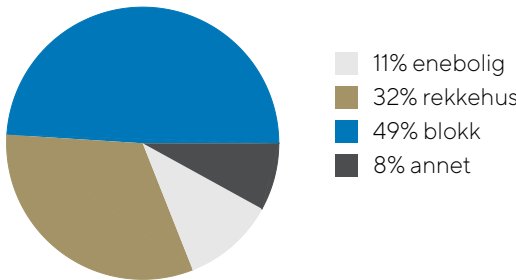
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Buggeland skole (1-7 kl.) 460 elever, 43 klasser	13 min 0.9 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 5.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 5.4 km

BARNEHAGER

Buggeland barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 0.8 km
Kreativ barnehage Bogafjell (1-5 år) 74 barn	17 min 1.2 km
Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5 år) 76 barn	15 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL KJEMPEHOLEN 23

Vi starter utendørs – boligen har en fin plassering på enden.
Noe som gir større tomt og mulighet for å gå rundt boligen.

Parkering

I carport og i eget gårdsrom.

Tomtestørrelse

237,10 m²

Beskrivelse av tomt

Boligen ligger på en pent opparbeidet og skjermet hjørnetomt med gode solforhold. Hagen består av plen, beplantning og en hyggelig steinsatt uteplass med drivhus. Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig terrasse med pergola og levegger som skaper en privat og lun uteplass. Solen nytes her fra midt på dagen til sent på sommerkvelden.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehus som er oppført med grunnmuren i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har pultaksform tekket med asfalt takbelegg. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med isolerglass.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

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

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Det er registrert at vindu på soverom tar i karm ved åpning og lukking.

Det registreres stedvis værslitasje med krakelering og nedbrytning i vinduskarmer.

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



**Tomteforhold > Terrengforhold**

Flatt terreng ved huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Det kan derfor ikke bekreftes om det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Det kan derfor ikke bekreftes om det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen

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

Bygningssakskyndig

Duo Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 20. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har eid og bodd i boligen siden oktober 2021. Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble badet i 1. etasje oppgradert i 2016, med flislegging samt fornyelse/oppgradering av membran og sluk. Arbeidet ble utført av Medalen. Dokumentasjon foreligger ikke. Det ble installert Zaptec-ladestasjon med ny 32A kurs i 2021, utført av elektriker. Dokumentasjon foreligger. I 2025 ble det skiftet en defekt termostat på badet i 3. etasje. Arbeidet ble utført av elektriker, og dokumentasjon foreligger. Selger opplyser om tidligere feil på varmeanlegget knyttet til den defekte termostaten på badet i 3. etasje, som senere ble utbedret. Tidligere eier opplyste om problemer med pipen, men disse ble utbedret før nåværende eiere overtok boligen. Nåværende eiere har ikke opplevd problemer med pipen. Det har ved enkelte anledninger blitt observert sølvkre på kjøkkenet. Selger mener dette kan ha sammenheng med at ventilasjonsanlegget en periode stod på minimumsdrift. Anlegget står nå på normal drift. Boligen selges med boligselgerforsikring i Gjensidige Forsikring ASA.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

- 1.etasje: Entré, gang, bad/vaskerom, bod.
- 2.etasje: Stue, kjøkken, bod.
- 3.etasje: Gang, 3 soverom, bad

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 23 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 28 kvm

2. etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

3. etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Elektrisk og vedovn.
Vedovn i stue.
Varme i gulv på begge bad.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

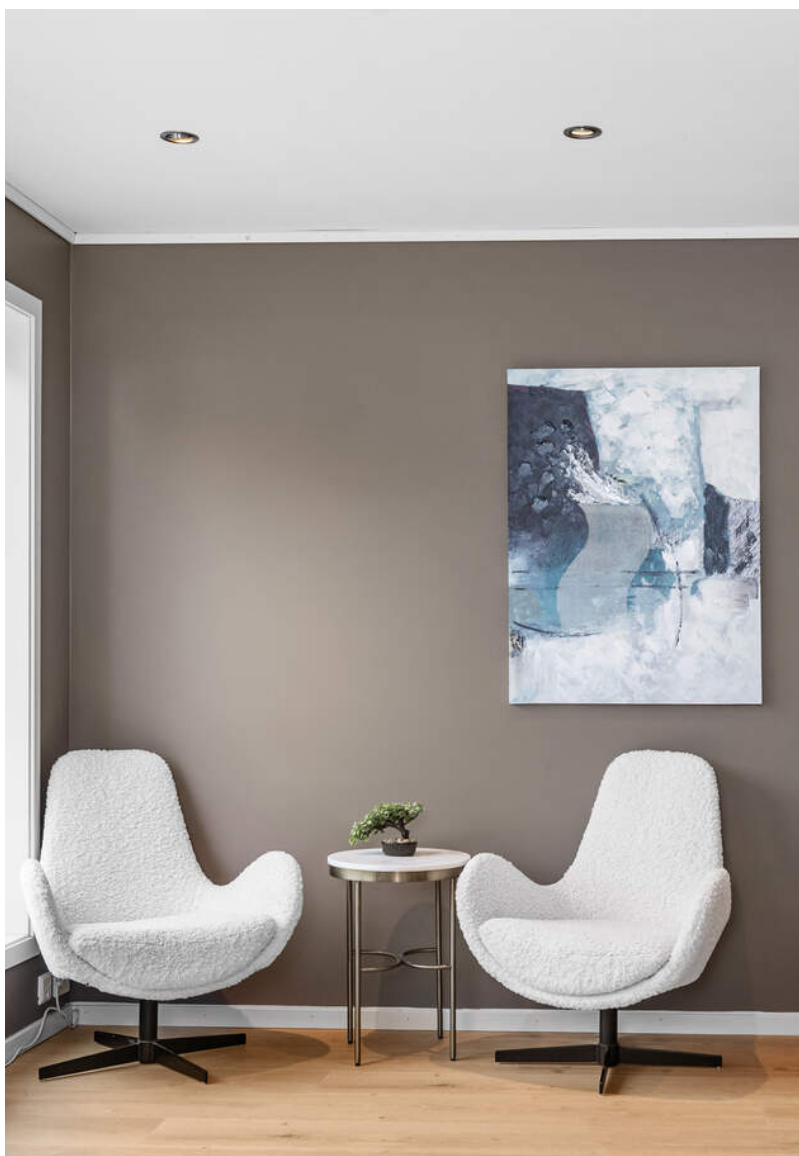
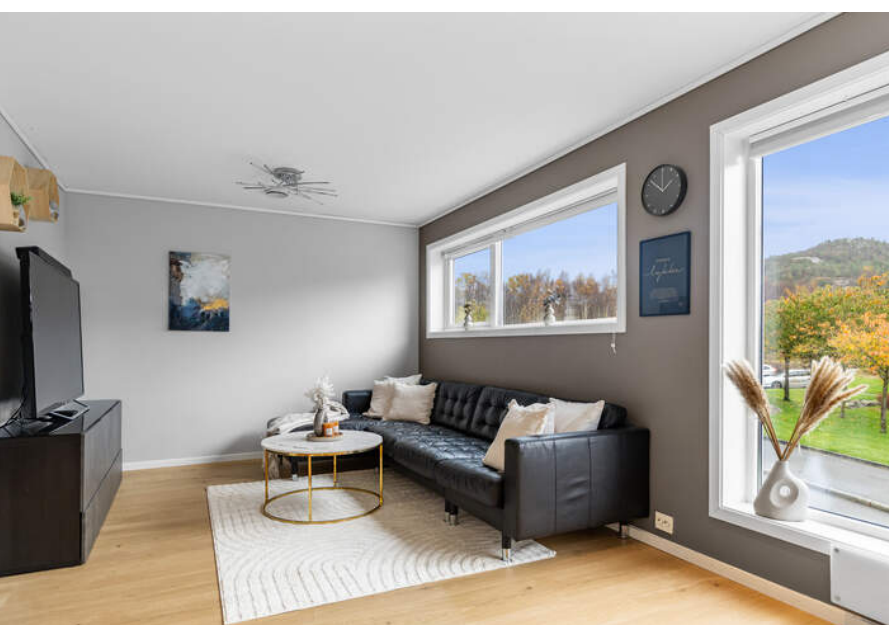
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



ENTRE/GANG

Romslig entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring.









KJØKKEN





SOVEROM

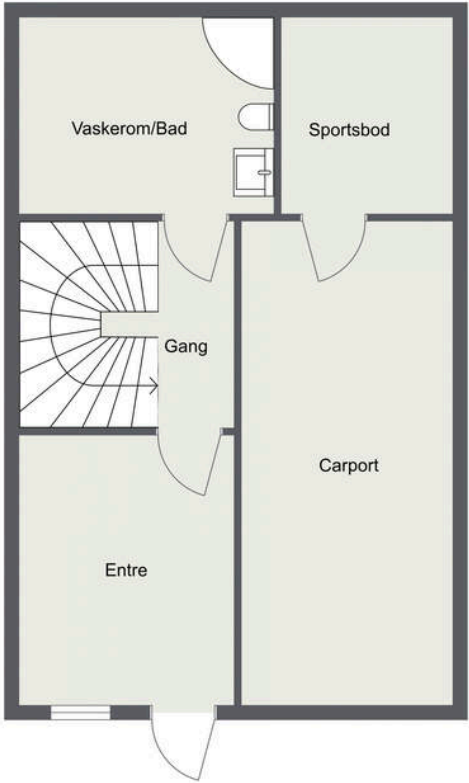
Boligen har totalt 3 soverom



BAD



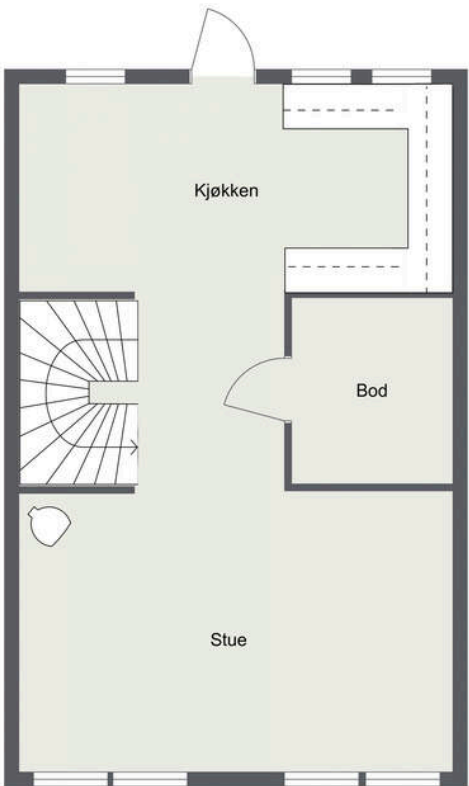
PLANTEGNINGER



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målbart.
Avvik vil forekomme.

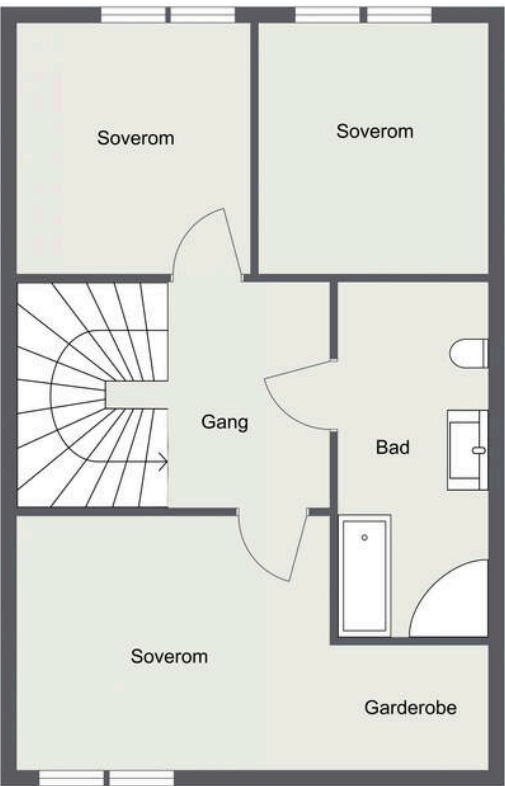
MARKING LITE
FOTOGRAF

PLANTEGNINGER



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målbart.
Avvik vil forekomme.

MARKING LITE
FOTOGRAF



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målbart.
Avvik vil forekomme.

MARKING LITE
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
237,10 m²

Beskrivelse av tomt
Boligen ligger på en pent opparbeidet og skjermet hjørnetomt med gode solforhold. Hagen består av plen, beplantning og en hyggelig steinsatt uteplass med drivhus. Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig terrasse med pergola og levegger som skaper en privat og lun uteplass. Solen nytes her fra midt på dagen til sent på sommerkvelden.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.176.598,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.706.393,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
12.914,- for 2026

Velforening
Velforening: ca. kr 1.250,- to ganger årlig iflg. eier.
Kostnaden er for vedlikehold av lekeplass, klipping av hekk, brøyting / salting på vinterstid og styrekostnad.

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 11.06.2013.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 11. juni 2013

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

1108/33/1028:
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.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2010 - Dokumentnr: 451470 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Kjerneinformasjon

Gjelder denne registerenheten med flere

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

21.06.2010 - Dokumentnr: 451470 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.2012 - Dokumentnr: 2416 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:1027
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1640688 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:33 Bnr:1028

02.01.2012 - Dokumentnr: 2416 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:33 Bnr:1027

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan

ID: 202005
Navn: Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.05.2023

Delareal: 237,02 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse

Bestemmelsesområde: Parkeringssone 2

Reguleringsplan

ID: 98329-07
Navn: Bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B1
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 22.04.2009



Delareal: 10,7 m²
Formål: Frisiktsone
Feltnavn: SIKT

Delareal: 237,02 m²
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn: B15

Delareal: 0,0 m²
Formål: Felles lekeareal
Feltnavn: FLB3

Delareal: 0,0 m²
Formål: Felles gangareal
Feltnavn: FG6

Delareal: 0,0 m²
Formål: Kjørevei
Feltnavn: VEG

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 28. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 290 000,00 (Prisantydning)

5 290 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
132 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

133 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
152 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 423 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 442 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Sabrija Ibraimovic
Dajana Kamberovic

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
29.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES

27 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjempeholen 23	Kjempeholen 23	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Ibraimovic, Sabrija

Selger

Kamberovic, Dajana

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Bad i 1 etg.

2.1.2

Årstall

2016

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det i 2016 utført flislegging av badet i 1. etasje av firmaet Medalen. Det er også opplyst at tettesjikt /membran/sluk ble oppgradert/fornyet.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Medalen

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei



7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Ladestasjon

10.1.2

Årstall

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Instalert zaptec ladestasjon med ny 32A kurs

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker 1

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Bad i 3 etg.

10.2.2

Årstall

2025

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut defekt termostat i 3 etg

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker 1

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Defekt termostat på bad i 3 etg.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Bad i 3 etg.

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut defekt termostat på bad i 3 etg.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker 1

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

Tidligere eier opplyser i sin egenerklæring at de hadde problemer med pipen. Problemet ble utbedret før vi overtok boligen, og vi har ikke hatt noen problemer med pipen siden overtakelsen.

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det balanserte ventilasjonsanlegget har i en periode stått på minimumsdrift, og vi tror det er grunnen til at det kun få ganger har blitt observert et enkelt solvkre på kjøkkenet (kun en av gangen). Anlegget står nå i normaldrift igjen

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72430350

Egenerklæringsskjema

Name

Sabrija Ibraimovic

Date

2026-10-27

Identification

 Sabrija Ibraimovic

Name

DAJANA KAMBEROVIC

Date

2026-10-27

Identification

 DAJANA KAMBEROVIC

Tilstandsrapport



Rekkehus

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 33, bnr. 1028

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 20.10.2026

Rapportdato: 27.10.2026

Oppdragsnr.: 13152-1468

Referansenummer: XN4198

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Simen Sabalis



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

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416



Oppdragsnr.: 13152-1468

Befaringsdato: 20.10.2026

Side: 2 av 23

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 13152-1468

Befaringsdato: 20.10.2026

Side: 3 av 23

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13152-1468

Befaringsdato: 20.10.2026

Side: 4 av 23

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus som er oppført med grunnmuren i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har pulttaksform tekket med asfalt takbelegg. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med isolerglass.

Boligen fremstår med normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2012

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltpapp og besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av plast. Taket er utført som pulttak med sperrekonstruksjon Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn. Det er lakkert tretrapp.

VÅTROM [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 5 mm fall mot sluk. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og plastsluk. Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 5 mm. Det er ukjent hvilken type membran som er under fliser, det er ikke synlig i sluk eller terskel. Det er plastsluk i dusj og under vask. Våtrommet er med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon i vegg. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av plast fra byggeår. Boligen har balansert ventilasjon. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i utvendig bod ved carport. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Anlegget ble installert i 2012. Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er dress og grunnmursbeskyttelse fra 2012. Bygningen har grunnmur i betong. Terrengt omkring boligen har fall bort fra bygningskroppen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

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

Oppdragsnr.: 13152-1468

Befaringsdato: 20.10.2026

Side: 5 av 23

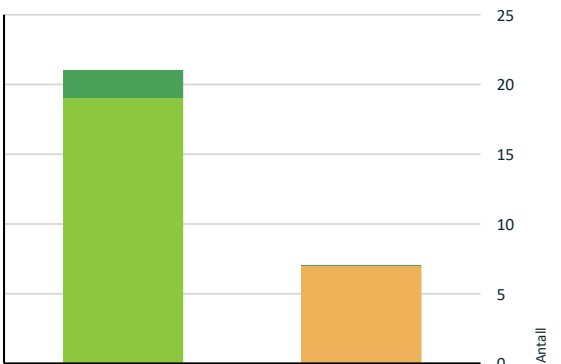
Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Det er registrert at vindu på soverom tar i karm ved åpning og lukking. Det registreres stedvis værslitasje med krakelering og nedbrytning i vinduskarmer.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Flatt terreng ved huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Det kan derfor ikke bekreftes om det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Det kan derfor ikke bekreftes om det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Oppdragsnr.: 13152-1468

Befaringsdato: 20.10.2026

Side: 6 av 23

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES Gnr 33 - Bnr 1028 1108 SANDNES	Duo Takst AS Vesthagen 4 4344 BRYNE	
Tilstandsrapport		
REKKEHUS		
Byggeår 2012		
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.		
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.		
UTVENDIG		
TG 1 Taktekking		
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft		
Beskrivelse Taket er tekket med asfaltpapp og kun besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales nærmere kontroll av taktekkingen utført av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold for å avklare tilstanden. Tilstandsgrad er satt iht. alder. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.		
TG 1 Takrenner og nedløp		
Beskrivelse Takrenner og nedløp er av plast. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.		
TG 1 Takkonstruksjon/Loft		
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking		
Beskrivelse Taket er utført som pulttak med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Det er derfor ikke mulig å inspisere selve takkonstruksjonen, utover visuelle observasjoner fra underliggende etasje samt utvendig. Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringsdagen, og tilstandsgrad er satt ut fra bygningens alder og eventuelle påviste avvik.		
TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon		
Beskrivelse Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.		
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)		
Konsekvens/tiltak		
Oppdragsnr.: 13152-1468	Befaringsdato: 20.10.2026	Side: 7 av 23

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES Gnr 33 - Bnr 1028 1108 SANDNES	Duo Takst AS Vesthagen 4 4344 BRYNE	
Tilstandsrapport		
<ul style="list-style-type: none">Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.		
		
TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys		
Beskrivelse Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.		
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er registrert at vindu på soverom tar i karm ved åpning og lukking.Det registreres stedvis værslitasje med krakelering og nedbrytning i vinduskarmer.		
Konsekvens/tiltak <ul style="list-style-type: none">Det anbefales justering av vindu. Manglende justering kan over tid medføre redusert funksjon og økt slitasje på karm.Anbefaler overflatebehandling og jevnlig vedlikehold av sprekker eller skader, manglende tiltak kan over tid gi økt risiko for fuktoptak og videre nedbrytning av materialet.		
  		
Oppdragsnr.: 13152-1468	Befaringsdato: 20.10.2026	Side: 8 av 23

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES Gnr 33 - Bnr 1028 1108 SANDNES	Duo Takst AS Vesthagen 4 4344 BRYNE	
Tilstandsrapport		
TO 1 Ytterdører		
<p>Beskrivelse</p> <p>Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Noe vær-/bruksslitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.</p> <p>Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.</p>		
		
TO 1 Terrasser og plattinger på terreng		
<p>Beskrivelse</p> <p>Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker.</p> <p>Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Normalt vedlikehold må påregnes.</p>		
INNENDIG		
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner		
<p>Beskrivelse</p> <p>Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.</p> <p>Det er ikke foretatt nivelleringer av etasjeskille/gulv mot grunn.</p>		
Innvendige trapper		
<p>Beskrivelse</p> <p>Det er lakkert tretrapp. Trappen fremstår i god stand iht. alder. Normal bruksslitasje må påregnes.</p>		
VÅTROM		
3. ETASJE > BAD		
Generell		
<p>Beskrivelse</p> <p>Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p>		
Oppdragsnr.: 13152-1468	Befaringsdato: 20.10.2026	Side: 9 av 23

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES Gnr 33 - Bnr 1028 1108 SANDNES	Duo Takst AS Vesthagen 4 4344 BRYNE	
Tilstandsrapport		
		
3. ETASJE > BAD		
TO 1 Overflater, vegger og himling		
<p>Beskrivelse</p> <p>Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.</p>		
3. ETASJE > BAD		
TO 2 Overflater gulv		
<p>Beskrivelse</p> <p>Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 5 mm fall mot sluk.</p> <p>Vurdering av avvik:</p> <ul style="list-style-type: none">Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsdagspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100) <p>Konsekvens/tiltak</p> <ul style="list-style-type: none">Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.		
3. ETASJE > BAD		
TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk		
<p>Beskrivelse</p> <p>Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og plastsluk.</p> <p>Vurdering av avvik:</p> <ul style="list-style-type: none">Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Det kan derfor ikke bekreftes om det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. <p>Konsekvens/tiltak</p> <ul style="list-style-type: none">Manglende tilgang til membranoppbrett ved terskel medfører usikkerhet rundt høydeforskjell til tettesjikt ved dør. Utilstrekkelig høydeforskjell kan øke risikoen for vann ut av våtrommet ved lekkasje. <p>Anbefaler nærmere kontroll ved anledning.</p>		
Oppdragsnr.: 13152-1468	Befaringsdato: 20.10.2026	Side: 10 av 23

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



3. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.



Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type membran som er under fliser, det er ikke synlig i sluk eller terskel. Det er plastsluk i dusj og under vask.

Vurdering av avvik:

- Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Det kan derfor ikke bekreftes om det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Membran er ikke synlig i sluket, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilgang til membranoppbrett ved terskel medfører usikkerhet rundt høydeforskjell til tettesjikt ved dør. Utilstrekkelig høydeforskjell kan øke risikoen for vann ut av våtrommet ved lekkasje.

Anbefaler nærmere kontroll ved anledning.

- Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon i vegg.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Normal stand iht. alder, noe bruksslitasje er påregnelig.

Generell info:

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



2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Det opplyses at ventilator er byttet for 4-5 år siden.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast fra byggeår.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i utvendig bod ved carport.
Det opplyses at filter er byttet hvert år.
For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes en til to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i utvendig bod ved carport.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert i 2012.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er dress og grunnmursbeskyttelse fra 2012. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Normal tid før vedlikehold av dreussystem med dreussledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av dreussystem med dreussledninger er 20 - 60 år.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller riss i tilgjengelige deler av grunnmuren ved befaring.

1 TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng bak boligen er noe flatt.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Vurdering av avvik:

- Flatt terreng ved huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.
- Dokumentasjon av drenerende masser i terreng må foreligge for å kunne lukke avviket.

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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

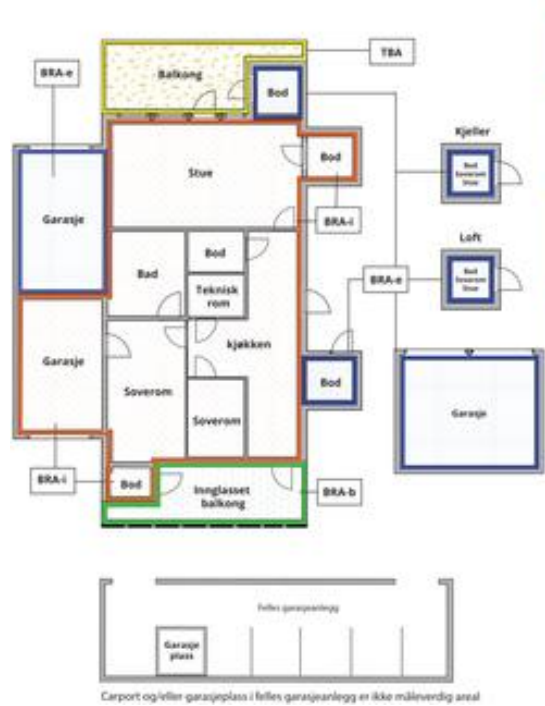
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	49			49	
2. Etasje	49			49	31
1. Etasje	23	5		28	
SUM	121	5			31
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, 3 soverom, bad		
2. Etasje	Stue, kjøkken, bod		
1. Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Simen Sabalis	Takstingenør
	Sabrija Ibraimovic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	1028		0	237.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjempeholen 23

Hjemmelshaver

Kamberovic Dajana, Ibraimovic Sabrija

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	
2	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr 33 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

innbefattes i forskrift til avhendingsloven blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

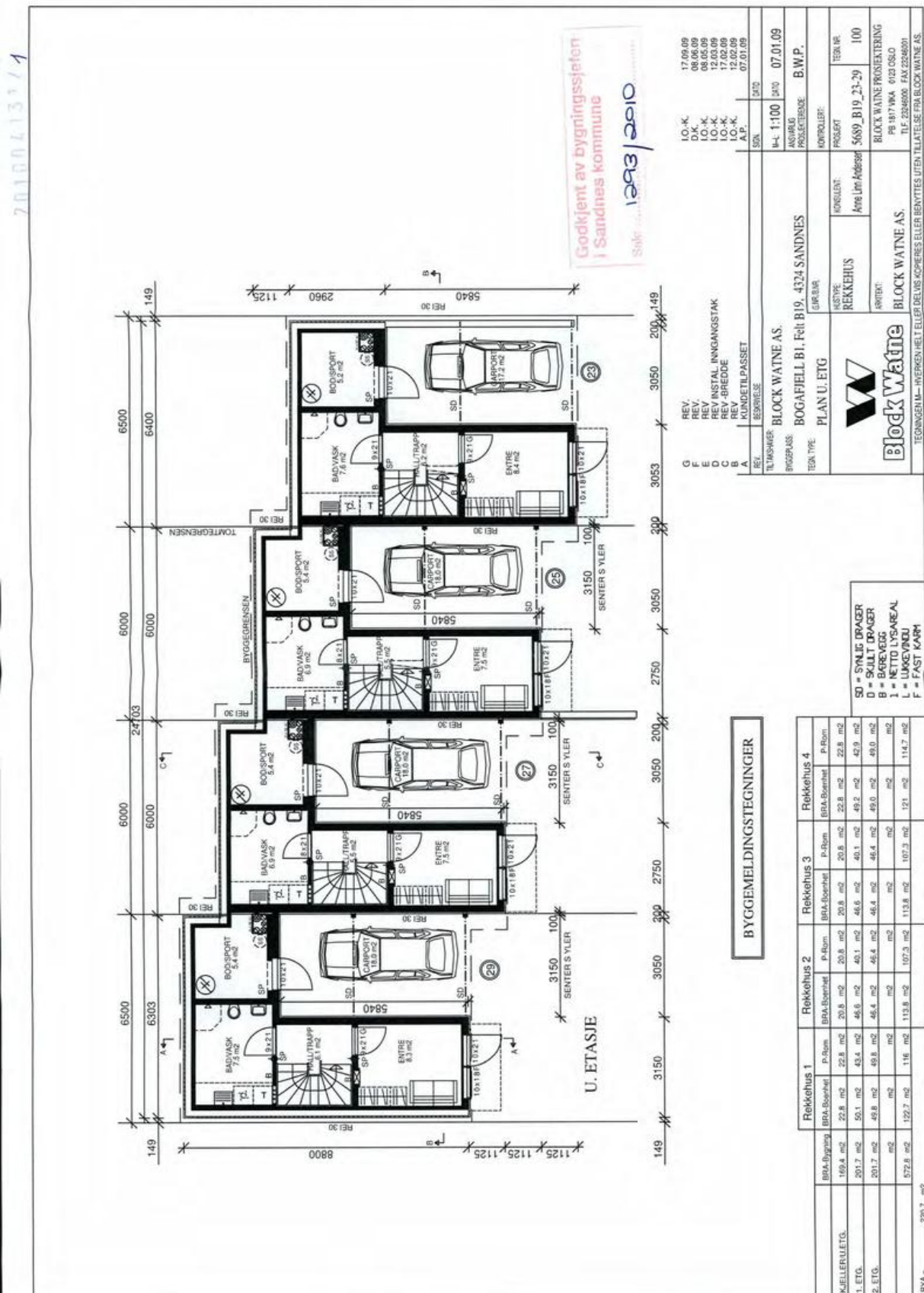
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.









SANDNES KOMMUNE - BYPLANSJEEN Sandnes 2. november 2009

Gnr.	Bnr.	Nytt bnr.	Areal	Tomteart.	Offisiell adresse
33	Paa 821				
Representasjonspunkt	x =	y =	Reg. plan nr.	Felt	M = 1:500
			9835-47	B 19	
Topp gub:			Min. kjellerpult		Saksbehandler: A.L.
			i henhold til tekniske planer		Saksbehandler: G.B.
					Saksbehandler: opplyst:

Kopi av situasjonskartet skal sendes inn sammen med byggemeldingen.

FA SITUASJONSKARTET SKAL INNTREGNES:

1. Terrenglinjer langs bygget flander på skråning og planlagt terreng.
2. Linjene trekkes inn på nabotomtenveier.
3. Planlagt bygning skal inntegnes på grunnlaget for situasjonskartet eller på malen. I m = 1:500. I tillegg skal planlagt bygning tegnes inn på situasjonskartet.

SPEIELLE OPPLYSNINGER:

- Koordinater for nye bygninger (hjørner) skal beregnes og sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse.
- Avstand mellom bygninger skal måles fra utv. kledning og avstand fra eiendomsgranse til bygning skal måles til utv. kledning.
- Det er innlagt utbyggingsavtale med kommunen.
- Tekniske planer er til behandling i kommunen. Anleggsarbeidet må ikke påbegynnes før de tekniske planene er godkjent.
- Tilleggsgebyr for vann og avløp vil bli beregnet etter lav sat.

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER:

- Behandlings- og kontrollgebyr og tilleggsgebyr for vann og kloakk forfaller 30 dager etter at byggetillatelse er gitt.
- Søknad om avvik fra reguleringsplan/reguleringsbestemmelser skal tydelig fremgå av situasjonsplanen (kart med innlagt bygning) og byggesøknad.
- Grunneier må sikre alle grensesmerker rundt eiendommen.
- Det må innhentes opplysninger om EI og Televerkets kabler, ledninger, stolper og strop for vedkommende eier.
- EVENTUELL FLATTING BEKOSTES AV UTBYGGER.
- Situasjonskartet er gyldig i 2 år. Naboliste må kontrolleres etter et halvt år.

DISSE NABOER/GJENBOERE SKAL VARSLES:

Gnr.	Bnr.	Eier	Adresse
33	398	Tor Olav Følgesvoll	4130 Hjeltnelund
	293	Hermund Følgesvoll	4130 Sandnes
	89	Karen Maria Lea	Buggeland, 4324 Sandnes
	3+705	Statiskog SF	7809 Nammos
	13	Buggeland as	4068 Stavanger

Block Watne AS
Luramyrvеien 40
4313 SANDNES



Sandnes, 11.06.2013

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 201004131-12
Arkivkode: 33-1028

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 33/1028 Byggeadresse: Kjempeholen 23

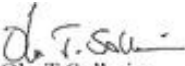
Tiltakets art: Ny bolig - boligformål over 70 m2
Byggets/Anleggets art: Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg
Ansvarlig søker: Block Watne AS
Tiltakshaver: BLOCK WATNE AS, Munkedamsveien 45, 0250 OSLO

D-sak nr: 1293/2010

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 99 / plan- og bygningslovens (pbl 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningssjefen har ikke foretatt befarng.

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


Ola T Solheim
Bygningssjef

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Brevet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk signatur

Kopi:
Magnhild Sivertsen og John Gustav Kleppa
Oppmåling, Postboks 583, 4305 SANDNES

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



DATO: 26.10.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 33.1028.0.0
Adresse: Kjempeholen 23
Eierkontakt: Kamberovic Dajana

Kommunale avgifter for år 2026: kr 12 914,76 *

* Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 1 076,00 for år 2026 pr. 26.10.2026

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

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

Sandnes kommune, dato: 26.10.2026



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	33	Bnr:	1028	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Kjempeholen 23, 4324 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja ☒ Nei ☐ Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: Eiendommen har privat vannkilde:
Ja ☐ Nei ☒ Ja ☐ Nei ☒

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

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

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

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 33, Bruksnr 1028

Kommune:

1108 Sandnes

Adresse:

Veiadresse: Kjempenhagen 23, gatenr 15815

Oppdatert: 28.09.2019

Grunnkrets:

Valgkrets:

Kirkesogn:

Tettsted:

613

8

6080701

4522

Bogafjell senter

Bogafjell

Bogafjell

Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Bruksnavn:

Etableringsdato:

Areal:

Arealkilde:

Arealmerknad:

Best. grunneiendom

15.01.2010

237,1 kvm

Beregnet Areal

Tinglyst:

Matrikkelført:

Har festegrunn:

Skyld:

Ja

Ja

Nei

Reg.landbruksreg.:

Antall teiger:

Seksjonert:

Nei

1

Nei

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 1028 i 1108 SANDNES kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/33/1028	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	24.06.2013	Berørt	1108/33/821	0,0
	Matrikkelført:	24.06.2013	Berørt	1108/33/1027	0,0
			Berørt	1108/33/1028	0,0
			Berørt	1108/33/1046	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.01.2010	Berørt	1108/33/821	0,0
	Matrikkelført:	26.01.2010	Berørt	1108/33/1027	0,0
			Berørt	1108/33/1028	0,0
			Berørt	1108/33/1029	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.01.2010	Avgiver	1108/33/821	-158,7
	Matrikkelført:	15.01.2010	Berørt	1108/33/1028	0,0
			Mottaker	1108/33/1027	158,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.01.2010	Avgiver	1108/33/821	-237,1
	Matrikkelført:	15.01.2010	Mottaker	1108/33/1028	237,1

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 1028 i 1108 SANDNES kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Rekkehus						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjempeholen 23	Bolig	142,0	Kjøkken	4	2	2
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	55,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	142,0	Igangset.till.:	11.11.2010	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	11.06.2013	
Oppvarming:		BRA totalt:	142,0	Midl. brukstil.:	14.06.2012	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	300328416			Antall etasjer:		3
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
U01			42,0		42,0	
H01	1		50,0		50,0	
H02			50,0		50,0	
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 1028 i 1108 SANDNES kommune



Gårdsnummer 33, Bruksnummer 1028 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 21.10.2026 14:25 – Sist oppdatert 21.10.2026 14:25
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 1028 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 237,10m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 524 043,45	313 028,66	26,45m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
2	6 524 043,45	313 002,21	9,17m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 524 052,46	313 003,90	24,04m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
4	6 524 052,46	313 027,94	3,52m	Terrengmålt	10	2,00	Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
5	6 524 050,09	313 029,91	6,76m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker

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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 21.10.2026 14:25 – Sist oppdatert 21.10.2026 14:25
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Utskriftsdato

21.10.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	33	Bruksnr	1028	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse	Kjempeholen 23, 4324 SANDNES								

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner på bunnen

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

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							
Vedtatt plankart	Kommuneplan_Sandnes_2023_2038_Vedtatt_15_05_23_plankart.pdf							
Delarealer	<table><tr><td>Areal</td><td>237.02 kvm</td></tr><tr><td>Bestemmelseomrnavn</td><td>Parkeringsone 2</td></tr><tr><td>Kpbestemmelsehjemmel</td><td>12 - Fysisk utforming av anlegg</td></tr></table>		Areal	237.02 kvm	Bestemmelseomrnavn	Parkeringsone 2	Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	237.02 kvm							
Bestemmelseomrnavn	Parkeringsone 2							
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg							
	<table><tr><td>Areal</td><td>237.02 kvm</td></tr><tr><td>Omrnavn</td><td></td></tr><tr><td>Kparealformal</td><td>Boligbebyggelse</td></tr></table>		Areal	237.02 kvm	Omrnavn		Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	237.02 kvm							
Omrnavn								
Kparealformal	Boligbebyggelse							

side 1 av 2

Rapporten er levert av Geodata AS

88

KJEMPEHOLEN 23

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202501	
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	2 - Planforslag	
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00	
Bestemmelser		
Vedtatt plankart		
Areal		

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	98329-07							
Navn	Bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B1							
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan							
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan							
Ikrafttredelse	04/22/2009 00:00:00							
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_98329-07.pdf							
Vedtatt plankart	98329-07_F.pdf							
Delarealer	<table><tr><td>Areal</td><td>10.7 kvm</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>SIKT</td></tr><tr><td>Regform</td><td>640 - Frisiktsone</td></tr></table>		Areal	10.7 kvm	Feltnavn	SIKT	Regform	640 - Frisiktsone
Areal	10.7 kvm							
Feltnavn	SIKT							
Regform	640 - Frisiktsone							
	<table><tr><td>Areal</td><td>0.0 kvm</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>FLB3</td></tr><tr><td>Regform</td><td>750 - Felles lekeareal</td></tr></table>		Areal	0.0 kvm	Feltnavn	FLB3	Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	0.0 kvm							
Feltnavn	FLB3							
Regform	750 - Felles lekeareal							
	<table><tr><td>Areal</td><td>237.02 kvm</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>B15</td></tr><tr><td>Regform</td><td>112 - Konsentrert småhusbebyggelse</td></tr></table>		Areal	237.02 kvm	Feltnavn	B15	Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse
Areal	237.02 kvm							
Feltnavn	B15							
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse							
	<table><tr><td>Areal</td><td>0.0 kvm</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>FG6</td></tr><tr><td>Regform</td><td>720 - Felles gangareal</td></tr></table>		Areal	0.0 kvm	Feltnavn	FG6	Regform	720 - Felles gangareal
Areal	0.0 kvm							
Feltnavn	FG6							
Regform	720 - Felles gangareal							
	<table><tr><td>Areal</td><td>0.0 kvm</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>VEG</td></tr><tr><td>Regform</td><td>310 - Kjørevei</td></tr></table>		Areal	0.0 kvm	Feltnavn	VEG	Regform	310 - Kjørevei
Areal	0.0 kvm							
Feltnavn	VEG							
Regform	310 - Kjørevei							

side 2 av 2

Rapporten er levert av Geodata AS

PROAKTIV.NO

89



SANDNES
KOMMUNE

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/haust/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	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/Industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



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	
Sikringsgjerd	
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	

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

Byggeområde 1

Byggeområde 2

Byggeområde 3

Byggeområde 4

Byggeområde 5

Byggeområde 6

Byggeområde 7

Byggeområde 8

Byggeområde 9

Byggeområde 10

Byggeområde 11

Byggeområde 12

Byggeområde 13

Byggeområde 14

Byggeområde 15

Byggeområde 16

Byggeområde 17

Byggeområde 18

Byggeområde 19

Byggeområde 20

Byggeområde 21

Byggeområde 22

Byggeområde 23

Byggeområde 24

Byggeområde 25

Byggeområde 26

Byggeområde 27

Byggeområde 28

Byggeområde 29

Byggeområde 30

Byggeområde 31

Byggeområde 32

Byggeområde 33

Byggeområde 34

Byggeområde 35

Byggeområde 36

Byggeområde 37

Byggeområde 38

Byggeområde 39

Byggeområde 40

Byggeområde 41

Byggeområde 42

Byggeområde 43

Byggeområde 44

Byggeområde 45

Byggeområde 46

Byggeområde 47

Byggeområde 48

Byggeområde 49

Byggeområde 50

Byggeområde 51

Byggeområde 52

Byggeområde 53

Byggeområde 54

Byggeområde 55

Byggeområde 56

Byggeområde 57

Byggeområde 58

Byggeområde 59

Byggeområde 60

Byggeområde 61

Byggeområde 62

Byggeområde 63

Byggeområde 64

Byggeområde 65

Byggeområde 66

Byggeområde 67

Byggeområde 68

Byggeområde 69

Byggeområde 70

Byggeområde 71

Byggeområde 72

Byggeområde 73

Byggeområde 74

Byggeområde 75

Byggeområde 76

Byggeområde 77

Byggeområde 78

Byggeområde 79

Byggeområde 80

Byggeområde 81

Byggeområde 82

Byggeområde 83

Byggeområde 84

Byggeområde 85

Byggeområde 86

Byggeområde 87

Byggeområde 88

Byggeområde 89

Byggeområde 90

Byggeområde 91

Byggeområde 92

Byggeområde 93

Byggeområde 94

Byggeområde 95

Byggeområde 96

Byggeområde 97

Byggeområde 98

Byggeområde 99

Byggeområde 100

Byggeområde 101

Byggeområde 102

Byggeområde 103

Byggeområde 104

Byggeområde 105

Byggeområde 106

Byggeområde 107

Byggeområde 108

Byggeområde 109

Byggeområde 110

Byggeområde 111

Byggeområde 112

Byggeområde 113

Byggeområde 114

Byggeområde 115

Byggeområde 116

Byggeområde 117

Byggeområde 118

Byggeområde 119

Byggeområde 120

Byggeområde 121

Byggeområde 122

Byggeområde 123

Byggeområde 124

Byggeområde 125

Byggeområde 126

Byggeområde 127

Byggeområde 128

Byggeområde 129

Byggeområde 130

Byggeområde 131

Byggeområde 132

Byggeområde 133

Byggeområde 134

Byggeområde 135

Byggeområde 136

Byggeområde 137

Byggeområde 138

Byggeområde 139

Byggeområde 140

Byggeområde 141

Byggeområde 142

Byggeområde 143

Byggeområde 144

Byggeområde 145

Byggeområde 146

Byggeområde 147

Byggeområde 148

Byggeområde 149

Byggeområde 150

Byggeområde 151

Byggeområde 152

Byggeområde 153

Byggeområde 154

Byggeområde 155

Byggeområde 156

Byggeområde 157

Byggeområde 158

Byggeområde 159

Byggeområde 160

Byggeområde 161

Byggeområde 162

Byggeområde 163

Byggeområde 164

Byggeområde 165

Byggeområde 166

Byggeområde 167

Byggeområde 168

Byggeområde 169

Byggeområde 170

Byggeområde 171

Byggeområde 172

Byggeområde 173

Byggeområde 174

Byggeområde 175

Byggeområde 176

Byggeområde 177

Byggeområde 178

Byggeområde 179

Byggeområde 180

Byggeområde 181

Byggeområde 182

Byggeområde 183

Byggeområde 184

Byggeområde 185

Byggeområde 186

Byggeområde 187

Byggeområde 188

Byggeområde 189

Byggeområde 190

Byggeområde 191

Byggeområde 192

Byggeområde 193

Byggeområde 194

Byggeområde 195

Byggeområde 196

Byggeområde 197

Byggeområde 198

Byggeområde 199

Byggeområde 200

Byggeområde 201

Byggeområde 202

Byggeområde 203

Byggeområde 204

Byggeområde 205

Byggeområde 206

Byggeområde 207

Byggeområde 208

Byggeområde 209

Byggeområde 210

Byggeområde 211

Byggeområde 212

Byggeområde 213

Byggeområde 214

Byggeområde 215

Byggeområde 216

Byggeområde 217

Byggeområde 218

Byggeområde 219

Byggeområde 220

Byggeområde 221

Byggeområde 222

Byggeområde 223

Byggeområde 224

Byggeområde 225

Byggeområde 226

Byggeområde 227

Byggeområde 228

Byggeområde 229

Byggeområde 230

Byggeområde 231

Byggeområde 232

Byggeområde 233

Byggeområde 234

Byggeområde 235

Byggeområde 236

Byggeområde 237

Byggeområde 238

Byggeområde 239

Byggeområde 240

Byggeområde 241

Byggeområde 242

Byggeområde 243

Byggeområde 244

Byggeområde 245

Byggeområde 246

Byggeområde 247

Byggeområde 248

Byggeområde 249

Byggeområde 250

Byggeområde 251

Byggeområde 252

Byggeområde 253

Byggeområde 254

Byggeområde 255

Byggeområde 256

Byggeområde 257

Byggeområde 258

Byggeområde 259

Byggeområde 260

Byggeområde 261

Byggeområde 262

Byggeområde 263

Byggeområde 264

Byggeområde 265

Byggeområde 266

Byggeområde 267

Byggeområde 268

Byggeområde 269

Byggeområde 270

Byggeområde 271

Byggeområde 272

Byggeområde 273

Byggeområde 274

Byggeområde 275

Byggeområde 276

Byggeområde 277

Byggeområde 278

Byggeområde 279

Byggeområde 280

Byggeområde 281

Byggeområde 282

Byggeområde 283

Byggeområde 284

Byggeområde 285

Byggeområde 286

Byggeområde 287

Byggeområde 288

Byggeområde 289

Byggeområde 290

Byggeområde 291

Byggeområde 292

Byggeområde 293

Byggeområde 294

Byggeområde 295

Byggeområde 296

Byggeområde 297

Byggeområde 298

Byggeområde 299

Byggeområde 300

Byggeområde 301

Byggeområde 302

Byggeområde 303

Byggeområde 304

Byggeområde 305

Byggeområde

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.04.2009
Dato for siste endring: 02.07.2012

Bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B1

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98329-07

Saksnummer 200702074

§ 1 FORMÅL

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

Følgende hovedformål etter PBL §25 inngår i planen:

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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

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

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

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

- Lek
- Offentlig friområde

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

- Kommunaltekniske anlegg
- Frisiktsoner

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

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

1108 Sandnes kommune
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.04.2009
Dato for siste endring: 02.07.2012

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.0 Forhold til overordnede planer.

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

2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Søknad om tillatelse skal inneholde følgende dokumentasjon:

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

2.2 Parkering

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

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

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

2.3 Bebyggelse

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

2.4 Ubebygde deler av byggeområder

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

2.5 Plassering av offentlige- og felleselementer

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

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.04.2009

Dato for siste endring: 02.07.2012

2.8 Støyskjerming

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

2.9 Universell utforming / tiltak for funksjonshemmede.

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

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

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

3.0 Fartsdempende tiltak

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER

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

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

3.1 Blokkbebyggelse

Felt B1 og B2

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

Antall:

Etasjeantall

Maks gesimshøyde:

Maks bygningshøyde:

maks 45 enheter

generelt inntil 3 etasjer, men inntil 10 % av BYA kan være i 4 etasjer.

13,5 m over felles gårdsplass, kotesatt på plankartet

13,5 m over felles gårdsplass, kotesatt på plankartet

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.04.2009

Dato for siste endring: 02.07.2012

Takvinkel:

Parkering:

Flatt tak eller pulttak inntil 15 grader

Bolig og gjesteparkering iht. norm, samt sportsboder skal plasseres under bebyggelsen og felles gårdsplass, som vist på plankartet nivå 1.

Felt B16 og B17

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

Antall:

Etasjeantall:

Maks gesimshøyde:

Maks bygningshøyde:

Takvinkel:

Utforming:

Parkering:

Maksimum 24 enheter i hver blokk

3 etasjer pluss underetasje/sokkel

9 m målt fra kotesatt atkomst til laveste gesims

10 m målt fra atkomstnivå som er kotesatt på plankartet.

Pulttak maks vinkel 6 grader

Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse

Parkering iht. norm og boder i underetasje, som vist på plankartet nivå 1. Gjesteparkering på FP6 og FP7

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Felt B3

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

Antall:

Etasjetall:

Maks gesimshøyde:

Maks bygningshøyde:

Takvinkel:

Utforming:

Parkering:

11 enheter

3 etasjer inkludert sokkel

10 m fra kotesatt atkomst på plankartet

11,5 meter inkl. pergola fra kotesatt atkomst på plankartet

Flatt tak / takterrasse, pulttak kan tillates i forbindelse med trapp.

Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Pergola og eventuelle skillevegger skal ha lik oppbygging for alle boligene.

Garasje i sokkeletasje med oppstillingsplass foran hver parkeringsplass

Felt B4, B5, B6 og B7

Det skal etableres rekkehus i 3 etasjer

Antall:

Etasjetall:

13 enheter

2 eller 3 etasjer inkludert sokkel

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.04.2009

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 02.07.2012

Maks gesimshøyde:

9,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet

Maks bygningshøyde:

11,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet

Takvinkel:

Saltak maks 30 grader eller pulttak maks 22 grader

Utforming:

Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse

Parkering:

Garasje i sokkeletasje med oppstillingsplass foran hver parkeringsplass

Felt B18 og B19

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

Antall:

19 enheter

Etasjetall:

3 etasjer inkludert sokkel

Maks gesimshøyde:

9,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet (laveste gesims)

Maks bygningshøyde:

10,5 m fra kotesatt atkomst på plankartet

Takvinkel:

Pulttak maks 6 grader

Utforming:

Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse

Parkering:

Garasje i sokkeletasje med oppstillingsplass foran hver parkeringsplass

Felt B10, B11 og B22

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

Antall:

11 enheter i felt B22, 12 enheter i felt B10/B11

Etasjetall:

3 etasjer inkludert sokkel

Maks gesimshøyde:

9,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet

Maks bygningshøyde:

11 m fra kotesatt atkomst på plankartet

Takvinkel:

Saltak maks vinkel 30 grader eller pulttak maks vinkel 10 grader

Alle boligene skal utformes med ens takform innenfor de respektive felt

Utforming:

Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Boligene i de respektive felt skal ha lik arkitektonisk utforming

Parkering:

Garasje og oppstillingsplass foran hver parkeringsplass

Side 5 av 12

Bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B1

PlanID 98329-07

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.04.2009

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Dato for siste endring: 02.07.2012

Felt B12, B13 og B14

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

Antall:

9 enheter, 3 på hvert felt

Etasjetall:

2 etasjer

Maks gesimshøyde:

6,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet

Maks bygningshøyde:

8,5 m fra kotesatt atkomst på plankartet

Takvinkel:

Saltak maks vinkel 30 grader

Utforming:

Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Parkering:

Parkering/carporter i fellesanlegg FP2 og FP3. Plassene skal være minimum 3 meter brede

Felt B8, B9, B20 og B21

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

Antall:

28 enheter totalt, fordelt på 8 stk. B8-B9, 8 stk. i B20 og 12 stk. i B21

Etasjetall:

2 etasjer

Maks gesimshøyde:

6,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet (laveste ved pulttak)

Maks bygningshøyde:

8,0 m fra kotesatt atkomst på plankartet

Takvinkel:

Saltak maks vinkel 30 grader. Pulttak maks vinkel 10 grader.

Alle boligene skal utformes med ens takform innenfor de respektive felt

Utforming:

Farger og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Boligene i felt B8-B9 skal ha lik utforming

Parkering:

B8 og B9 har parkering/carport i FP1, B21 har parkering/carport i FP4 og B20 i FP5.

3.2 Konsentrert Frittliggende eneboliger

Felt B15 og B23

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

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

Side 6 av 12

Bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B1

PlanID 98329-07

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.04.2009

Dato for siste endring: 02.07.2012

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

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Offentlig vei

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

4.2 Offentlig gang- /sykkelvei

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

4.3 Annen veigrunn

Rabatt AV2 og AV3 skal opparbeides etter detaljert utendørsplan

§ 5 FRIOMRÅDER

5.1 Offentlig friområde F1 – F4

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

5.2 Offentlig lekeareal

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

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.04.2009

Dato for siste endring: 02.07.2012

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsoner

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

6.2 Kommunaltekniske anlegg

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

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles parkering (FP)

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

FP1 er felles for B5 tilog med B11

FP2 og FP3 er felles for B12, B13 og B14

FP4 er felles for B21 og B22

FP5 er felles for B20

FP6 er felles for B15, B16, B19 og B20

FP7 er felles for B17 og B18

7.2 Felles gangareal (FG)

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

FG1 er felles for B1 og B2

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

FG5 er felles for B12 til og med B14

FG6 er felles for B20 og B21

FG7 er felles for B16

1108 Sandnes kommune	Vedtatt dato: 22.04.2009
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune	Dato for siste endring: 02.07.2012
FG8 er felles for B8 og B9	
FG9 er felles for B10	
7.3 Felles avkjørsel (FA)	
FA1 er felles for B1 og B2	
FA2 er felles for B5 til og med B9	
FA3 er felles for B10	
FA4 er felles for B16 og B17	
FA5 er felles for B23	
7.4 Felles lekeareal (FLB)	
Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kommunens lekeplassnorm. Belegg, utstyr, møblering og beplantning skal fremgå av detaljert utendørsplan 1:200. FLB4 skal sikres med gjerde mot tilliggende nedkjørsel.	
FLB1 er felles for B3-B7	
FLB2 er felles for B10-B11	
FLB3 er felles for B18-B20	
FLB4 er felles for B16-B17	
FLB5 er felles for B3, B5-B7	
FLB6 er felles for B12-B14	
FLB7 er felles for B21-B22	
FLB8 er felles for B18	
FLB9 er felles for B8-B9	
7.5 Felles grøntareal (FGA)	
Felles grøntareal skal opparbeides med tanke på lek og rekreasjon for alle aldersgrupper. Belegg, beplantning, støttmurer og øvrig møblering skal fremgå i detaljert utendørsplan 1:200.	
FGA1 er felles for B3 og B4	
FGA2 og FGA3 er felles for B5, B6 og B7	
FGA4 er felles for B8 og B9	
Side 9 av 12	Bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B1
	PlanID 98329-07

1108 Sandnes kommune	Vedtatt dato: 22.04.2009
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune	Dato for siste endring: 02.07.2012
FGA5 er felles for B8 til og med B11	
FGA6 til og med FGA9 er felles for B12, B13 og B14	
FGA10 er felles for B20	
FGA11 til og med FGA13 er felles for B16	
FGA14 og FGA15 er felles for B17	
FGA16 er felles for B21	
FGA17 – FGA19 er felles for B20	
FGA20 er felles for B1 og B2	
7.6 Felles gårdsplass (FGP)	
Felles gårdsplass skal opparbeides med tanke på lek og rekreasjon for alle aldersgrupper, og med minimum 2 sandlekeplasser. Belegg (ikke asfalt), belysning, gangsoner, beplantning, støttmurer og øvrig møblering skal fremgå i detaljert utendørsplan målestokk 1:200	
FGP1 er felles for B1 og B2	
7.7 Annet fellesareal (AF)	
Innenfor områdene skal det legges til rette for nedgravde avfallsystem. Antall og type beholdere skal vurderes i samråd med Sandnes kommune. Plassering av beholdere og biloppstilling skal fremgå i teknisk plan. Sykkelparkering skal tilrettelegges i henhold til kommunale normer. Sykkelskur skal vises i detaljert utendørsplan 1:200	
AFE1 er felles avfallshåndtering for B1 og B2	
AFE2 er felles avfallshåndtering for B20, B23 og de 6 nordligste boligene i B22	
AFE3 er felles avfallshåndtering for B8 til og med B14	
AFE4 er felles sykkelparkering for B12 til og med B14	
AFE5 er felles sykkelparkering for B20 og B21	
AFE6 er felles avfallshåndtering for B15, B16 og B19	
AFE7 er felles avfallshåndtering for B3 til og med B7	
AFE8 er felles avfallshåndtering for B17 og B18	
AFE9 er felles avfallshåndtering for B21 og de 5 sørligste boligene i B22	
Side 10 av 12	Bebyggelsesplan for Bogafjell 5, felt B1
	PlanID 98329-07

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.04.2009

Dato for siste endring: 02.07.2012

7.8 Fellesareal garasje (FAG)

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

FAG1 er felles for B1 og B2

FAG2 er felles for B16

FAG3 er felles for B17

§ 8 REKKEFØLGE AV TILTAK

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

Endringer etter vedtak:

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

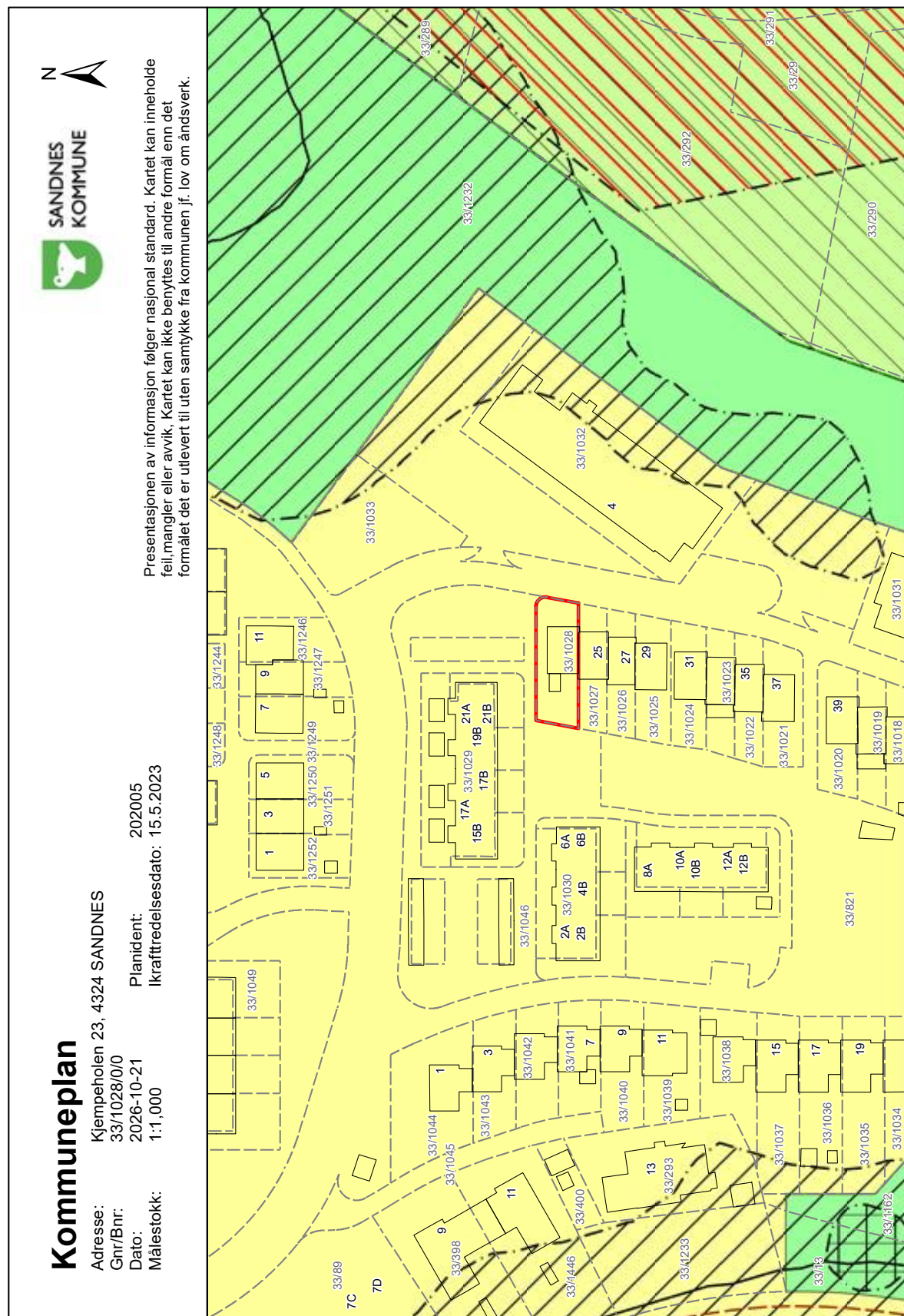
1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 22.04.2009

Dato for siste endring: 02.07.2012

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



1 Tegnforklaring kommuneplan

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		

2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

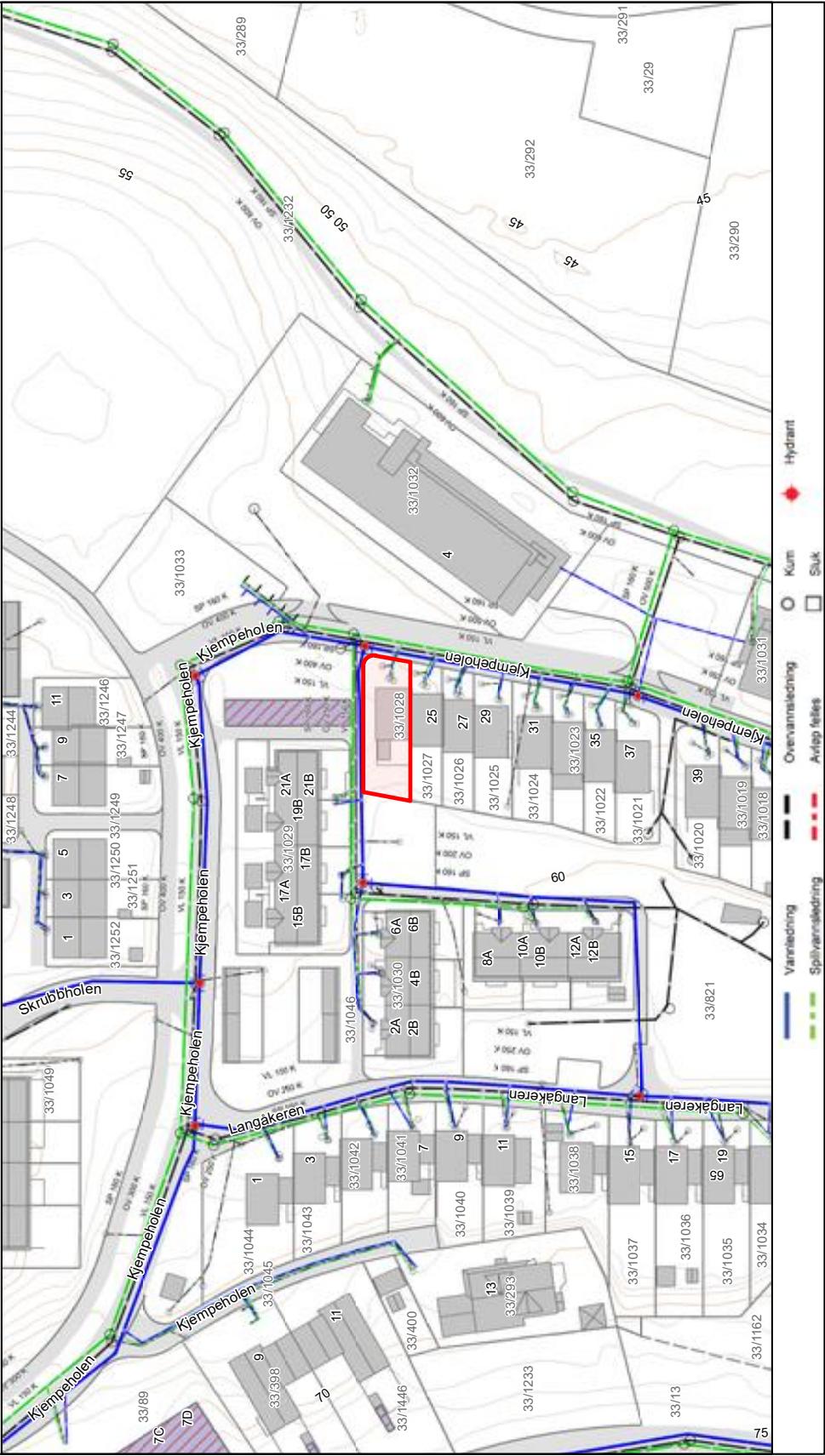
Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig	Linjesymbol	Symbol
KpFareSone	H330_4		KpGrense	---
KpSikringSone	H290_1		KpArealGrense	---
KpStøySone			KpFareGrense	
KpInfrastrukturSone			KpSikringGrense	
KpGjennomføringSone			KpStøyGrense	
KpAngittHensynSone	H570_2		KpAngittHensynGrense	---
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2	KpGjennomføringGrense	
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)		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						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense						
vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Vann- og avløpskart

Adresse: Kjempeholen 23, 4324 SANDNES
Gnr/Bnr: 33/1028/0/0
Dato: 2026-10-21
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 parallelførsjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.





Tegnforklaring

Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Attestert kopi av dok.nr. 2012/2416/200
Attestingstidspunkt 2026-10-21 14:15

Side 1 av 4

Rekvirert iht. fastnebrev/ rekvisitt nr. 977074 010

org.nr. 999999999

STATENS KARTVERK

Doknr: 2416 Tinglyst: 02.01.2012

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Overenskomst om rett til å vedlikeholde boligbygg fra naboeiendom.

Det er bygget rekkehus hvor eiendomsdele går gjennom bygningskroppen på eiendommene gnr 33 bnr 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027 og 1028 i 1102 Sandnes kommune. Kart over eiendommene med innregnede boligbygg følger vedlagt som bilag 1.

1. Rett til å utøve vedlikehold og plikt til å utbedre/ erstatte skade.

Eier av gnr 33 bnr 1021 har rett til å utføre nødvendig vedlikehold av sitt boligbygg fra naboeiendommen gnr 33 bnr 1022. Eieren plikter å erstatte eventuelle skader som vedlikeholdet påfører naboeiendommen.

Eier av gnr 33 bnr 1022 har rett til å utføre nødvendig vedlikehold av sitt boligbygg fra naboeiendommen gnr 33 bnr 1021 og naboeiendommen gnr 33 bnr 1023. Eieren plikter å erstatte eventuelle skader som vedlikeholdet påfører naboeiendommene.

Eier av gnr 33 bnr 1023 har rett til å utføre nødvendig vedlikehold av sitt boligbygg fra naboeiendommen gnr 33 bnr 1022 og naboeiendommen gnr 33 bnr 1024. Eieren plikter å erstatte eventuelle skader som vedlikeholdet påfører naboeiendommene.

Eier av gnr 33 bnr 1024 har rett til å utføre nødvendig vedlikehold av sitt boligbygg fra naboeiendommen gnr 33 bnr 1023 og naboeiendommen gnr 33 bnr 1025. Eieren plikter å erstatte eventuelle skader som vedlikeholdet påfører naboeiendommene.

Eier av gnr 33 bnr 1025 har rett til å utføre nødvendig vedlikehold av sitt boligbygg fra naboeiendommen gnr 33 bnr 1024 og naboeiendommen gnr 33 bnr 1026. Eieren plikter å erstatte eventuelle skader som vedlikeholdet påfører naboeiendommene.

Eier av gnr 33 bnr 1026 har rett til å utføre nødvendig vedlikehold av sitt boligbygg fra naboeiendommen gnr 33 bnr 1025 og naboeiendommen gnr 33 bnr 1027. Eieren plikter å erstatte eventuelle skader som vedlikeholdet påfører naboeiendommene.

Eier av gnr 33 bnr 1027 har rett til å utføre nødvendig vedlikehold av sitt boligbygg fra naboeiendommen gnr 33 bnr 1026 og naboeiendommen gnr 33 bnr 1027. Eieren plikter å erstatte eventuelle skader som vedlikeholdet påfører naboeiendommene.

Eier av gnr 33 bnr 1028 har rett til å utføre nødvendig vedlikehold av sitt boligbygg fra naboeiendommen gnr 33 bnr 1027. Eieren plikter å erstatte eventuelle skader som vedlikeholdet påfører naboeiendommen.

Rettigheter Bogali vedlikehold gnr 33 bnr 1021 til 1028

Side 1



Attestert kopi av dok.nr. 2012/2416/200
Attestingstidspunkt 2026-10-21 14:15

Side 2 av 4

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 33 bnr 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027 og 1028 i 1102 Sandnes kommune.

Dato 24.11.11

Rolf Magne Lørbrek ROLF MAGNE LØRBREKK
Statskog AF org. nr. 966 05 6258 i ht. Fullmakt.

Hjemmelshaver til gnr 33 bnr 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027 og 1028 i 1102 Sandnes kommune.

* Gm. 33 km 1028 Jf. ty Odduar Penne, Block Wathne



Rett gjenskap bekreftes
Fokus Bank

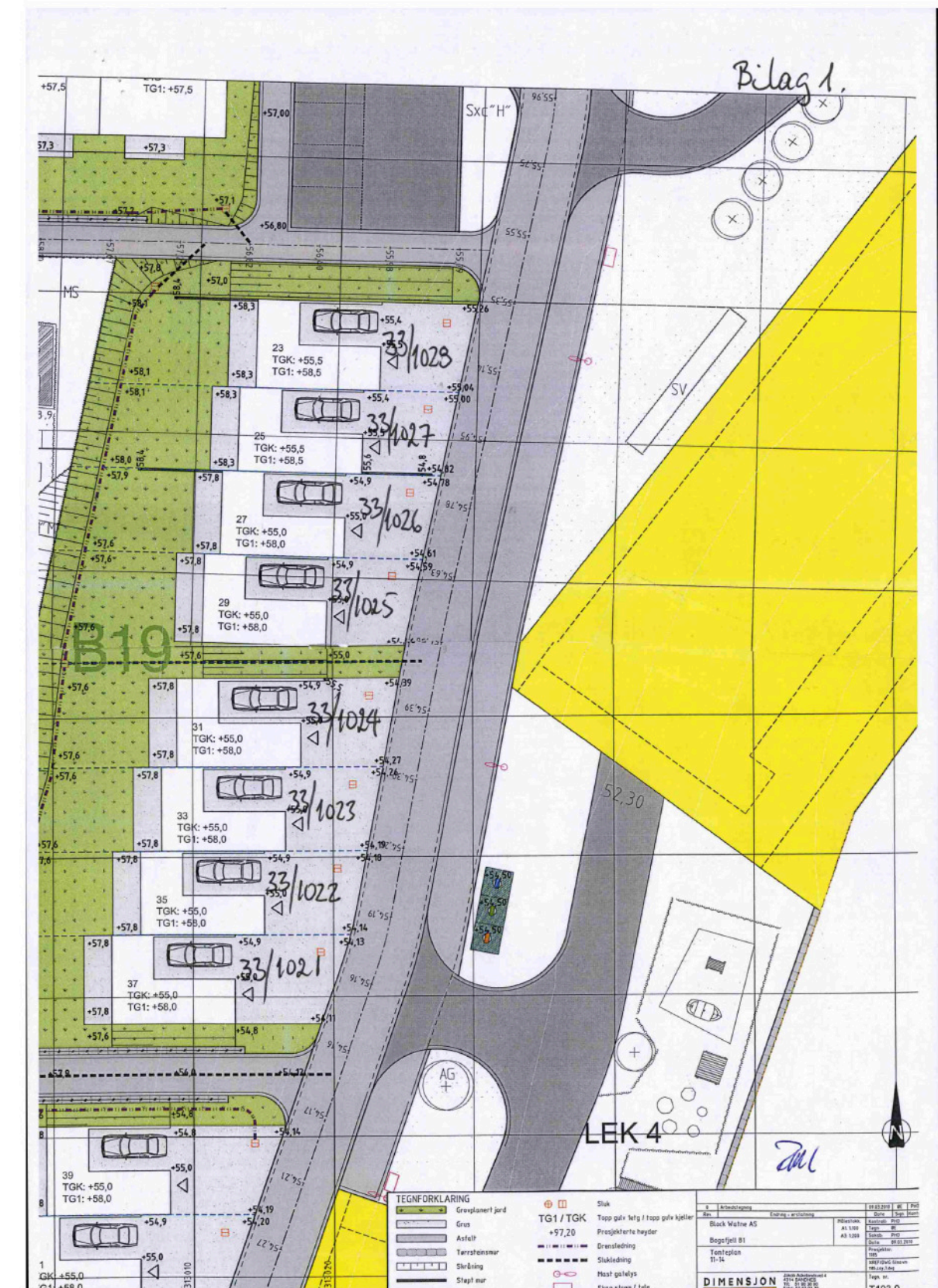
Rettigheter Bogali vedlikehold gnr 33 bnr 1021 til 1028

Side 2



Attestert kopi av dok.nr. 2012/2416/200
Attestingstidspunkt 2026-10-21 14:15

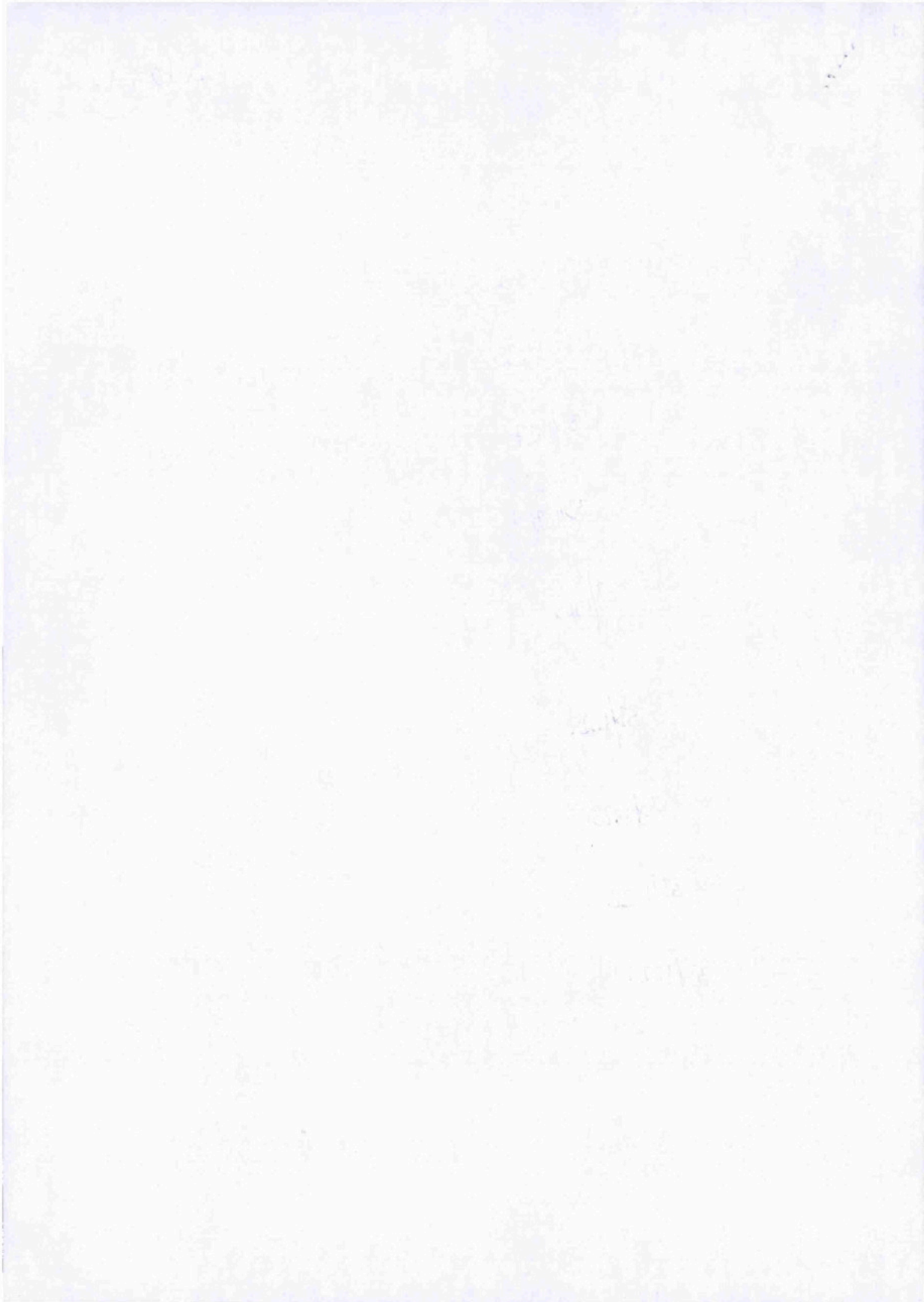
Side 3 av 4





Attestert kopi av dok.nr. 2012/2416/200
Attestingstidspunkt 2026-10-21 14:15

Side 4 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2010/451470/200
Attestingstidspunkt 2026-10-21 14:15

Side 1 av 1

Erklæring

Buggeland AS, org. nr. 983 180 213, erklærer med dette som hjemmelshaver eller i følge fullmakt fra Statskog SF at følgende rettigheter og plikter skal tinglyses på

gnr. 33

bnr. 819, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058,1059 og 1060

i Sandnes kommune:

- Sandnes kommune, org. nr. 964 965 137, Buggeland AS, org. nr. 983 180 213, Lyse AS org.nr. 980 335 178 (samt evt. andre selskaper i Lyse-konsernet) og Telenor ASA, org.nr. 982 463 718 (samt evt. andre selskaper i Telenor-konsernet), har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og fjernvarme, samt kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap som står på/ ligger over eiendommene i dag, i eiendomsgrensene mot offentlig vei og friareal/ lekeplass, eller ligger langs eiendommenes yttergrense i offentlig vei eller friområde/ lekeplass.
- Sandnes kommune, org. nr. 964 965 137, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2).
- Sandnes kommune, org. nr. 964 965 137, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.
- Eiendommer med felles private vann- og avløpsledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.
- Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagt bebyggelsesplan, samt har pliktig medlemskap i felles velforening.

I den grad Buggeland AS har tinglyst urådighet på noen av ovennevnte eiendommer, samtykkes det med dette til tinglysning av nærværende erklæring.

Forus, den 31 / 5 2010

For Buggeland AS

Rolf Magne Lerbrekk

Doknr: 451470 Tinglyst: 21.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

118 KJEMPEHOLEN 23

PROAKTIV.NO 119

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

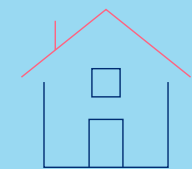
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tunerene/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 garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

<p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.</p> <p>Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.</p> <p>Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.</p>	<p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kjempeholen 23, 4324 SANDNES. Gnr. 33, bnr. 1028, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1210260064
Megler: Ann Helen L. Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Ann Helen L. Ommundsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

469 40 027

Ommundsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no