

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Brattebøforen 27
4336 SANDNES
Gnr./Bnr.: 33/1458
Sandnes kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 131 m²

Totalt bruksareal (BRA): 131 m²

Befaring

Befaringsdato: 01.09.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	01.09.2025
Referansenummer	15074718
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-25-0078
Hjemmelshaver/selger	Stine Helen Knudsen
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Stine Helen Knudsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	27.11.2025 22:25

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Brattebøforen 27
Postnummer/sted	4336 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	33/1458
Tomt	Eiet tomt: 392 m²

Bygninger på eiendommen

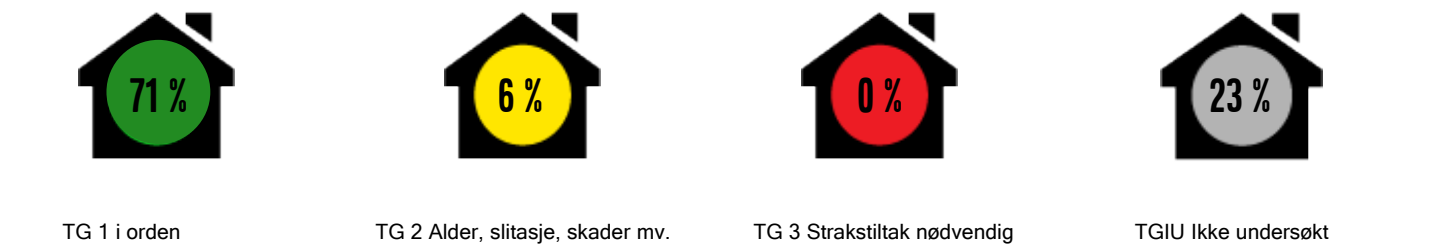
Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2012		

Byggemåte

Enebolig
Tomt opparbeidet med asfalt, diverse beplantninger, plenareal. Carport ved inngang med utvendig bod.

Boligbygg oppført i 2012
Bolig over 2 etasjer bestående av: Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Balansert ventilasjon. Utgang fra stue og kjøkken til terrasse og platting.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1 etg		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad 2 etg		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Terrasser / platting på terreng		Platting på terreng	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	63	5		68	97
	Entré, kjøkken, stue, bad, bod.	Bod			Terrasse, platting
2 etasje	63			63	
	Gang, bad, bod, 4 soverom				
SUM	126	5		131	97
Total bruksareal: 131 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 122 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 1 etg

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.
2 sluk

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Fallforhold (gulv)	Det registreres stedvis utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. Fallforholdet fører ikke til avrenning av alt bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Våtrom - Bad 2 etg

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Vegghengt baderomsmøbel med dører.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
2 sluk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vask er usikker. Fare for fuktinntregning i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.
--	---	--

 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.
---	-----------------------------------	--

Kjøkken

Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Ventilator i overskap med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Fliser i entré.
Gulvvarme i hele 1 etg. (basert på opplysninger fra huseier).
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører. Glassdør fra entré til stue.
Balansert ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



Overflater gulv

Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Gulvet er stedvis kledd med panelbord.
Synlige taksperrer.
Lufteluke i gavlvegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk



Kontroll av diffusjonssperre

Dampsperre/plast i konstruksjonen over våtrommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre og stålpiler.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendige trapper



Innvendige trapper

Det registreres knirk i trappen. Tiltak vurderes ved behov.

Etasjeskiller - 1, 2 etasje

Støpt gulv mot grunn.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

1 etg: Følgende rom er målt: Stue og gang.

2 etg: Følgende rom er målt: Soverom og gang.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.

Vanninntaksrør i kobber.

Hovedstoppekran er plassert i bod

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Sentralstøvsuger plassert i utvendig bod.

Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon



TGIU

Varmesentral (eksempelvis
fyrkjele, varmepumpe,
fjernvarme, pelletsanlegg,
gasskjel etc.)

Fjernvarme: Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon



TGIU

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: ja

Forekommer det at sikringer løses ut: nei

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæringer og kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet (datert innenfor de siste fem år). Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår og 2025).

Balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra byggeår.
Renner og nedløp i metall.



TGIU

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen.

Ingen tilkomst til yttertaket på befaringen, samt av sikkerhetsmessige hensyn. Vurderingen er derfor kun basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra utsiden og innsiden, med den begrensning dette innebærer.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket bør gjøres når forholdene ligger til rette, og det tas forbehold om eventuell feil utførelse og skjulte feil og mangler.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til markterrasse på ca 37 m2.
Utgang fra kjøkken til platting på ca 60 m2.
Platting med steinheller.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.



TG 2

Platting på terreng

Terrassegulv er ubehandlet. Manglende behandling reduserer levetiden på treverket. Overflatebehandling av terrassegulv bør påregnes.



TGIU

Fundamenter

Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Plate på mark.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur



TGIU

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Beslag som toppavslutning.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.
Tilnærmet flat tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av stein.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forstøtningsmurer

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,47 meter og på bad er takhøyden målt til 2,47meter.
2. etasje: I gang er takhøyden målt til 2,31 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,31 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.03.2014

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 22.04.2024

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 27.08.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket i dusjsonen. Bad 1 etg]



Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - [Sluket ved servant. Bad 1 etg]



Fallforhold (gulv) - [Fallforholdet i dusjsonen. Bad 1 etg]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - [Sluket i bod]



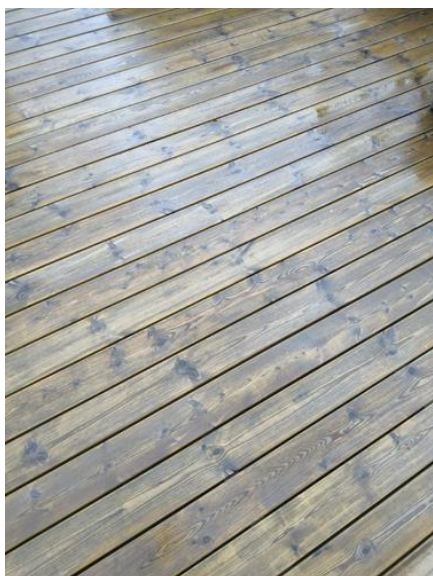
Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket under badekar. Bad 2 etg]



*Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket ved toalett.
Badekar 2 etg]*



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Tettedetaljer
under vask]*



Platting på terreng - [Terrassegulv]

Egenerklæring

Brattebøforen 27, 4336 SANDNES

27 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Brattebøforen 27

Postadresse

Brattebøforen 27

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

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.

Siden huset var nytt

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Knudsen, Stine Helen

Selger

Sandstå, Reidar

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Systematisk konstruksjonsfeil knyttet til to-trinnslufting bak kledning rundt alle vinduer og dører, samt manglende utlufting i kasse på tak. Råte på kledning og lekter på ytre konstruksjon på spesielt utsatte partier. Utbedret i 2025.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet kledning, lekter og vindsperre på husets kortsider(nord-og sørside) Fikset konstruksjonsfeil over vindu på vestsiden. Montert metallbeslag over alle vinduer, hele huset. Nye store vindu i stue og kjøkken. Etablert utlufting i kasse på tak. Ekstra lufting inn mot loft.

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

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

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet 5 spotter og 4 dimmebrytere.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svithun elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet til automatisk strømlaser.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oneco

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

-Fjernvarmeskap ble originalt etablert med feildimensjonert sirkulasjonspumpe. Byttet i 2022.
-Overtrykksventil defekt. Derav vannskade på gulv og vegger kjøkken og gulv stue. 2023.
Fikset

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Bytte av sirkulasjonspumpe

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av sirkulasjonspumpe.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Forus rør?

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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 rotormotor. Byttet 2020.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2020

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet rotormotor og balansering av ventilasjonen.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ventera

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i 2 fliser bak vegghengt toalett 2. etg.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Beskriv omfanget

Utvendig kledning, lekter og 2 vinduer. Fikset 2025

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 95179902

Egenerklæringsskjema

Name
Knudsen, Stine Helen

Date
2025-08-27

Identification

 **bankID** Knudsen, Stine Helen

Name
Sandstå, Reidar

Date
2025-08-27

Identification

 **bankID** Sandstå, Reidar



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Knudsen, Stine Helen
Sandstå, Reidar

27/08-2025
20:22:06
27/08-2025
20:25:35

BANKID
BANKID

VEDTEKTER FOR VELFORENING BRATTEBØ GÅRD B5

Vedtatt på konstituerende møte 5.06.2013

I Definisjon:

1. Velforening Brattebø Gård B5 er en forening hvor alle huseiere tilhørende felt B5 på Brattebø Gård i Sandnes kommune har plikt til å være medlem.

II Formål:

1. Velforeningen skal ivareta felles interesser ved å stå for organisering av tiltak til bevaring og bedring av bomiljøet og boligsituasjonen i sin alminnelighet.
2. Velforeningen har til formål å stå for drift og vedlikehold av felles arealer i området som ikke vedlikeholdes av den enkelte eier.
3. I tilfelle salg/overdragelse av eiendommen, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.

III A. Årsmøte

1. Årsmøte er velforeningens høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av april. Dato fastsettes av styret som plikter å varsle medlemmer om frist for innkomne saker som ønskes behandlet på årsmøte. Saker som skal opp på årsmøte må være styret i hende senest 30 dager før årsmøtet avholdes. Årsmøte innkalles med 8-21 dagers varsel.

2. Årsmøte behandler:

- i. Styrets beretning
- ii. Styrets reviderte regnskap
- iii. Medlemskontingent og budsjett
- iv. Andre innsendte saker
- v. Valg av
 - a. Leder
 - b. Styremedlemmer og varamedlem

3. Valgregler:

- i. Leder og 2 styremedlemmer velges for 2 år.

B. Velforeningens styre

1. Styret står for den daglige ledelse og drift i henhold til gjeldende vedtekter og vedtak i årsmøte.
2. Det føres protokoll over styremøtene. Referat fra styremøtene sendes medlemmene.

3. Styrets oppgaver:

Velforeningens styre skal bl.a.

- i. Ta opp saker av felles interesse for medlemmene, etter ønske fra medlemmene eller på eget initiativ.
- ii. Ta initiativ til og støtte opp om velferdstiltak.
- iii. Besørge vedlikehold av fellesareal
- iv. Behandle saker vedrørende bomiljøet.
- v. Arrangere årsmøte minst en gang i året, inkl. forberedelse av saker, regnskap og årsmelding.
- vi. Holde medlemmene informert om velforeningens virksomhet.

IV Bestemmelser som gjelder fellesmøter:

A. *Adgang til fellesmøter:*

Alle medlemmer av velforening Brattebø Gård B5 har adgang til årsmøtet og andre fellesmøter.

B. *Fullmakt:*

Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen vellaaget.

C. *Krav om fellesmøte:*

Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det eller når minst 20 % av medlemmene krever det. Slike krav fremsettes skriftlig og må være undertegnet av tilstrekkelig antall medlemmer. Styret kan også innkalle til e.o. årsmøte.

D. *Innkalling:*

Fellesmøter skal innkalles med 8-21 dagers varsel. Innkallingen skal opplyse om møtets saksliste. Det kan ikke fattes beslutninger om andre saker enn de som står på møtets saksliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker med styrets kommentarer.

F. *Beslutningsdyktighet:*

1. Årsmøte er beslutningsdyktig når minst 25 % av medlemmene er representert. En fullmakt teller som et medlem.
2. Dersom det ved konstituering av årsmøte ikke oppnås tilstrekkelig antall stemmeberettigede, innkalles det med to ukers varsel til nytt årsmøte med samme dagsorden. Dette årsmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.
3. Alle ordinære beslutninger skjer ved simpelt flertall av de tilstedeværende medlemmer. Beslutninger utover den alminnelige formålsparagraf og følgende beslutninger fattes med 2/3 flertall:
4.
 - i. Vedtektsendringer
 - ii. Kjøp og salg av tomtegrunn
 - iii. Omfattende bruksendringer av fellesarealer
 - iv. Økonomiske uttelling som er større enn 10 % av års kontingent
 - v. Mistillit til styret

G. *Vedtektsendringer:*

Forslag til vedtektsendringer skal distribueres 6 uker før vedtak skal fattes. Vedtektsendringer skal stadfestes av årsmøtet dersom endringer er foretatt i perioden.

H. *Økonomiske uttelling:*

Forslag til nyinvesteringer som krever økonomiske uttelling av den enkelte utover kontingenten skal distribueres minst 6 uker før vedtak fattes.

I. Møteledelse:

Møtene ledes av styrets leder om vedkommende ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

V Økonomi og regnskap:

1. Styret utarbeider budsjett som danner grunnlag for kontingent.
2. Regnskapsåret følger kalenderåret. Styret i velforeningen fører regnskap og holder egen kasse. Kontanter skal settes på bankkonto som disponeres av kasserer og leder.
3. Styret utarbeider og legger frem for årsmøte budsjett for drift av velforeningen.
4. Kostnader til fellestiltak som vedtas av årsmøte og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene.
Styret kan disponere inntil 20 % av et års kontingent til tiltak som ikke er spesielt budsjettert, uten forutgående samtykke av fellesmøte.
5. Prokura! opptak av lån:
Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever 2/3 flertall i fellesmøte og i styret.
6. Godtgjørelse til formann, sekretær og kasserer fastsettes årlig av årsmøtet.

VI Generelle bestemmelser og ordensregler

A. Ivaretagelse av bomiljøet:

1 Grøntareal

Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene og all felles beplantning i området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Vesentlig beskjæring eller felling av trær (også på privat grunn) tas opp med velforeningens styre på forhånd.

2 Lekearealer

Velforeningen skal vedlikeholde lekeplass(er) som tilhører feltet B5 på Brattebø Gård.

3 Felles parkering

Velforeningen skal holde vedlike felles parkering med asfaltering, oppmerking og snømåking.

1. Ordensreglene er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utvikling av B5 som et godt sted å bo.
2. Tvister bør søkes løst mellom berørte beboere før de tas opp med velforeningen.
3. Den enkelte beboer bør og skal tenke over om aktiviteter som igangsettes på egen eiendom kan være til sjenanse for naboer.
4. Ved arbeid på egen eller annens eiendom er huseiere forpliktet til å forvisse seg om at arbeidet ikke beskadiger naboeiendommer, beplantning, ledninger, kabler eller lignende.
5. Det anbefales at helgefreden overholdes og at støyende maskiner, plenklippere, elektroverktøy etc. ikke benyttes utendørs på søn- og helligdager.
6. Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Brattebøforen 27, 4336 SANDNES

Gnr/Bnr: 33/1458/0/0

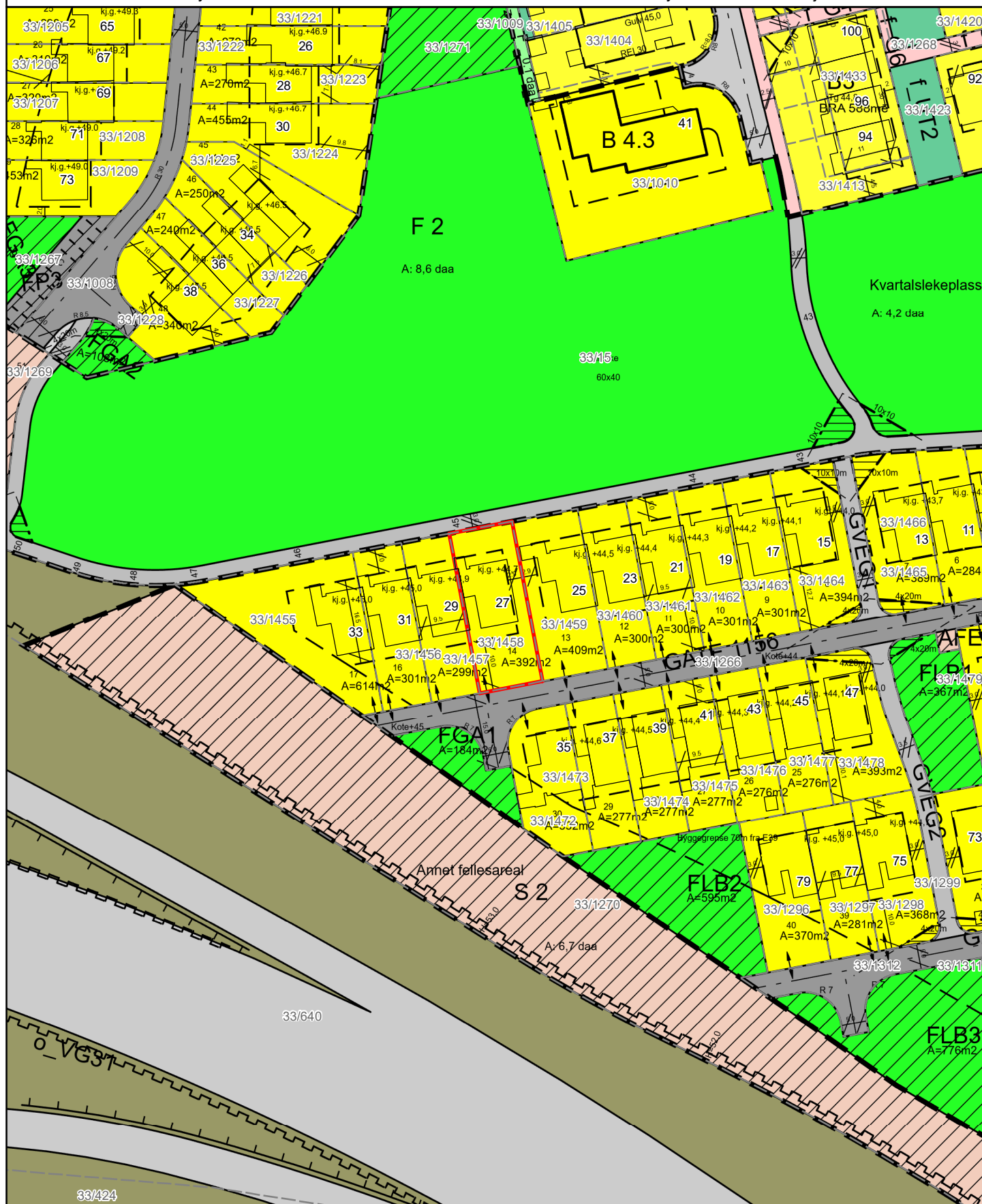
Dato: 2025-08-06

Planident: 2005309-02

Ikrafttredelsesdato: 9.12.2009



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



Eiendomskart for eiendom 1108 - 33/1458//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		391,80 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6524772,470048	Øst	312840,30585
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6524800,01	312840,32	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	31,57			
2	6524797,67	312828,13	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	12,41			
3	6524766,69	312834,07	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	31,54			
4	6524769,01	312846,27	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	12,42			



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 12.11.2018

Deres ref:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 201104210-14
Arkivkode: 33-1167

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 33/1167

Byggeadresse: BRATTEBØ GÅRD (tomt 14-17)

Tiltakets art:	Nytt bygg - boligformål over 70 m2
Byggets/anleggets art:	Kjede/rekkehus
Ansvarlig søker:	JADARHUS AS, Heiamyrå 19 , 4033 STAVANGER
Tiltakshaver m/adr:	JADARHUS AS

Det vises til søknad om ferdigattest for en kjede med 4 eneboliger med carport innimellom, mottatt 14.03.2018 og siste dokument mottatt 26.10.2018.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 20.09.2011.

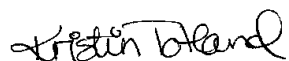
Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 29.06.2012.

Vedtak

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

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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 plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.



Kristin Totland
Virksomhetsleder Byggesak

Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Mottaker
Geodata

Kontaktperson

Adresse
Postboks 583

Postnummer
4305
SANDNES
4031
STAVANGER

Jadarhus AS

Heiamyrå 19

Returernes til :

EiendomsMegler 1, Stavanger
P.b. 250,
4066 STAVANGER
Org. nr.: **992 577 401**

Ref. nr.: **7707**
Skjøte¹⁾

Oppdragsnr.
19110395

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1102	SANDNES	33	1167		4	1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei		☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		☐ Nei		☐ Ja		
Overdragelsen omfatter transport av festeretten		☐ Nei		☐ Ja		
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		☐ Nei		☐ Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d		☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhets:						
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd						
Bruk av grunn:						
☒ B Bolig- eiendom ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig:						
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☒ RK Rekkehus/ kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum

Kr **3.287.000,-** ***TreMillionerToHundreÅttiSjuTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked

☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- priasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr **950.000** Skjøte gjelder første gangs overskjøting av selvstendig og i sin helhet nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
97 10 51 809

Navn
Jadarhus AS

Ideell andel
1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
24 04 84

Navn
Ingrid Andresen Bjerk

Fast bosatt i Norge
☒ Ja ☐ Nei

Ideell andel
1/2

13 10 83

Joakim Bjerk

☒ Ja ☐ Nei

1/2

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg.


Doknr: 611731 Tinglyst: 27.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

1e 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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

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

Sted, dato

STAVANGER 28.02.2011

Kjøper/erverters underskrift

Ingrid Andersen Bjerk

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

INGRID ANDRESEN BJERK

JOAKIM BJERK

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

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

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

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

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

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

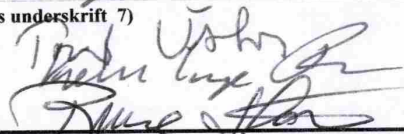
Ja ☐ Nei ☐ Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Stavanger 01.06.2012

Utsteders underskrift 7)



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

JADARHUS AS TROND BERGGRAF VISTNES

Hjell Inge Ree

RUNE HATTESTAD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Elin F.-J. Githlesen

Eiendomsmegler MNEF

Eiendomsmegler 1

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 3

Rett kopi bekreftes
Eiendomsmegler 1
Maur Serheim


10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?	
Ja	Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
Ja	Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?	
Ja	Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato <i>Stavanger 01.06.2012</i>	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>[Signature]</i>	For Anvor Risa fnr. 06014730204 ihht. fullmakt. Jadarhus A/S TROND BERGGRAF VISTNES <i>Kjell Inge Raa</i>
	Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)
	971051809 <i>ROSE HATLESTAD</i>
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Elin F-J Gitlesen</i>	Elin F-J. Gitlesen
Adresse	EiendomsMegler MNEF
	EiendomsMegler 1
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

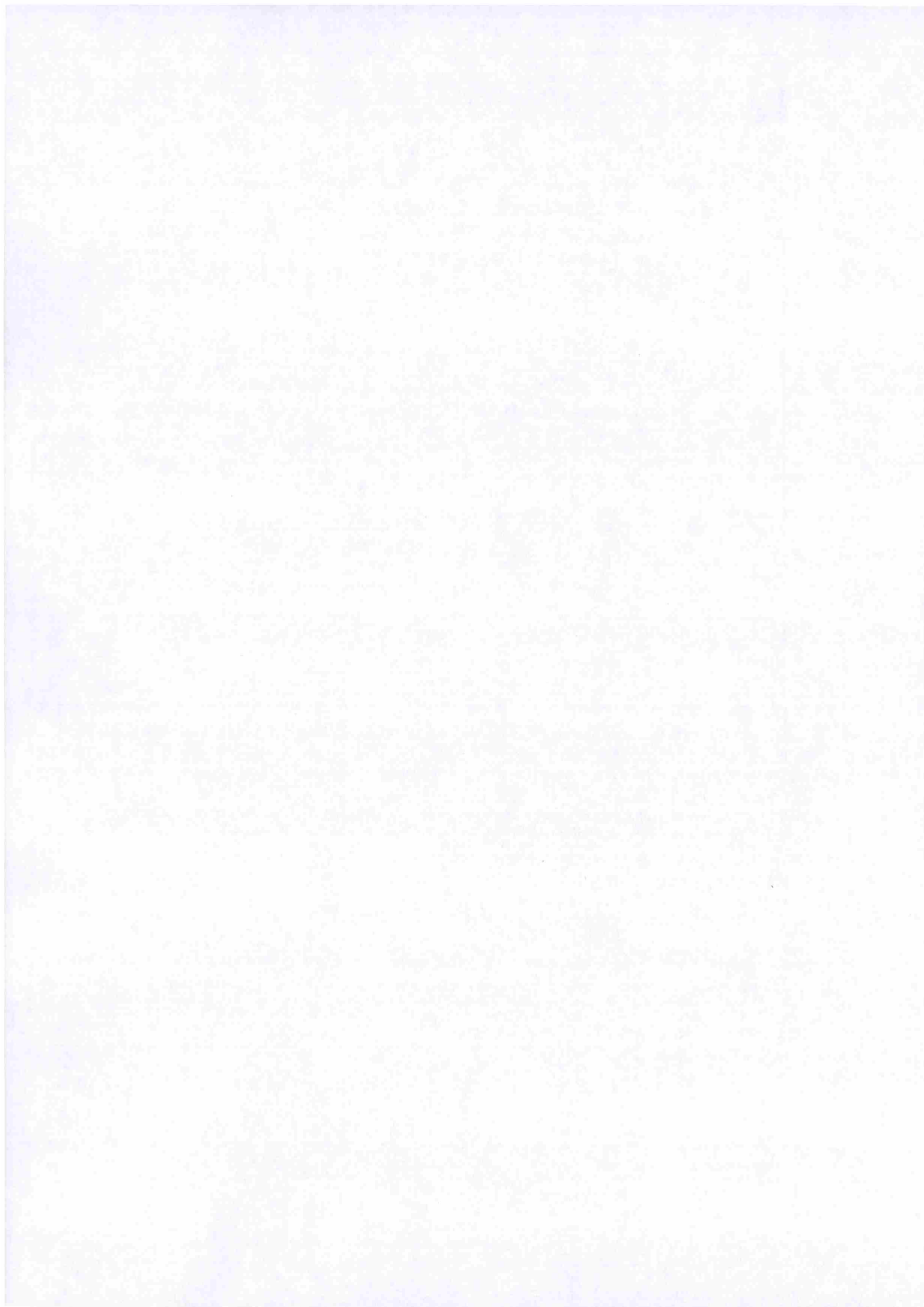
Noter:	Skjema : R_SKJOTE1_20110516
1) Med dokument til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

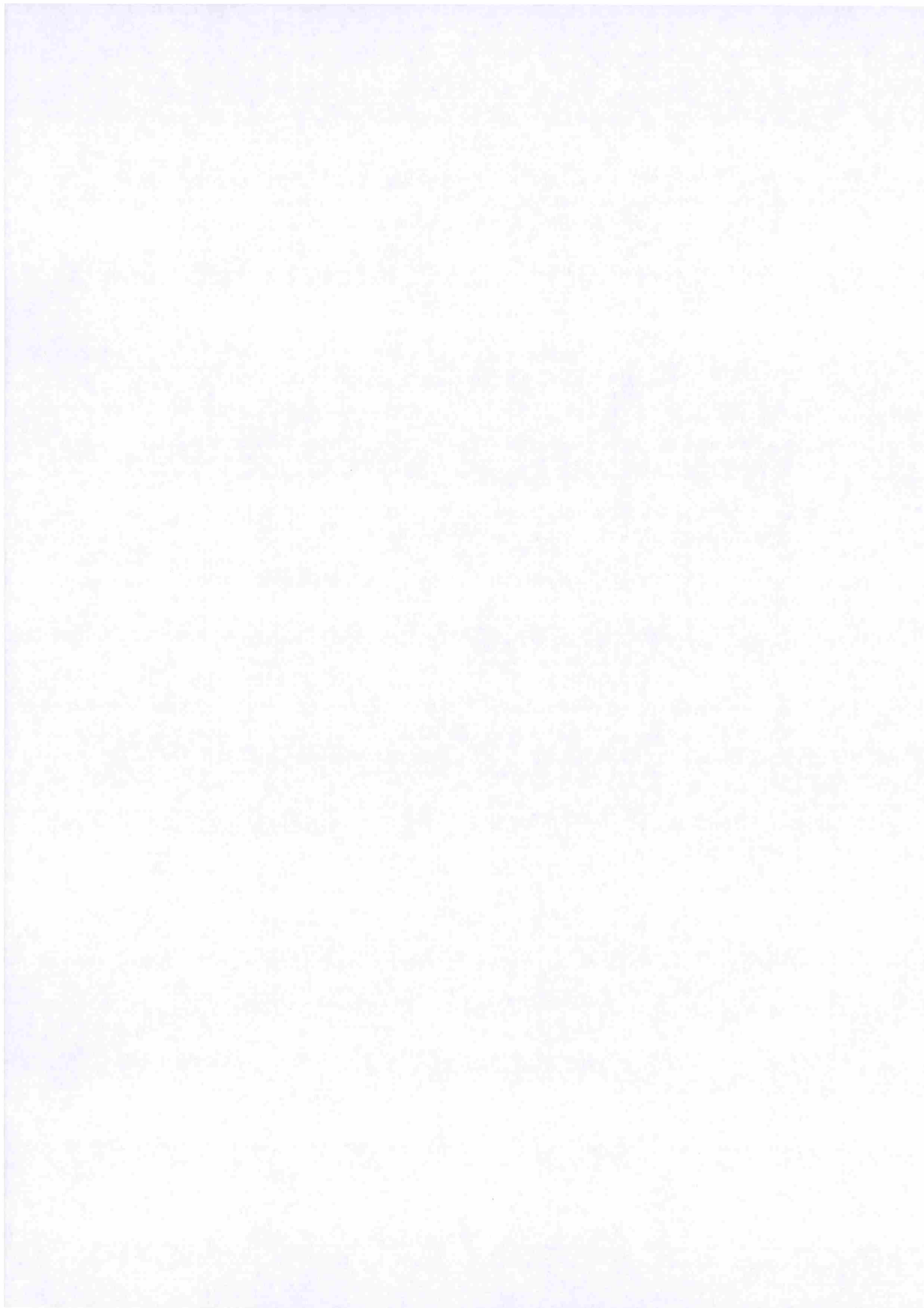
Side 3 av 3

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1
Man Sørheim

Vi samtykker herved i tinglysing
av nærværende dokument.
EiendomsMegler 1
Man Sørheim



- Sandnes kommune org.nr: 964 965 137/Lyse AS org.nr 980 335 178/Telenor org.nr. 982 463 718, har rett til å vedlikeholde og betjene ledninger for vann og avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, gatelys, master og kabelskap som står på/ligger over eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde /lekeplass.
- Sandnes kommune som eier av veger og parkeringsplasser har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på tomt. Dette gjelder også vegskulder og vegskråning (helning 1:2).
- Sandnes kommune har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på tomt.
- Sandnes kommune og Jadarhus org.nr. 971 051 809 har rett til å ha liggende, vedlikeholde og skifte ut teknisk anlegg som står inne på tomt.
- Der private vann- og avløpsledninger krysser tomten har eier(ne) av disse rett til å ha ledningene liggende samt å vedlikeholde og betjene ledningene.
- Tomteeiere med felles private vann- og avløpsledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.
- Pliktig medlemskap i "Brattebø Gård velforening" med grendelag.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

Brattebøforen 27

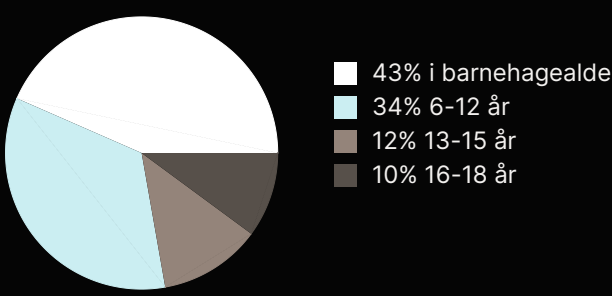
Offentlig transport

🚗	Bogafjellveien nord Linje 23, 27, E90, 92, N95	3 min 🚶 0.2 km
🚊	Skeiane stasjon Linje L5	8 min 🚶 5.2 km
✈	Stavanger Sola	20 min 🚶
🚊	Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 🚶 19.8 km

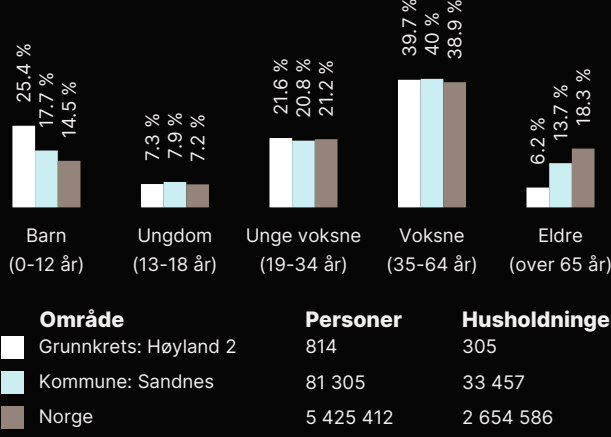
Skoler

Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Buggeland skole (1-7 kl.) 484 elever, 42 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Kleivane skole (1-7 kl.) 318 elever, 32 klasser	6 min 🚶 2.8 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 🚶 3.8 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	10 min 🚶 4.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Bratteborg barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 🚶 0.3 km
Håbet Fus barnehage (0-5 år) 52 barn	10 min 🚶 0.8 km
Bogafjellbakken naturbarnehage (0-5... 71 barn	11 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Helgø Meny Bogafjell PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Rema 1000 Håbafjell PostNord	9 min 🚶 0.7 km

Sport

⚽ Bogafjell skole Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Håbet aktivitetsanlegg Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🏊 Everybody Gym & Fitness	5 min 🚶
🏊 Ganddal Terapi & Trening	7 min 🚶



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.